

DEPARTEMENT DE VAUCLUSE
COMMUNE DE VILLELAURE

PA10

ZA ENTREE DE VILLE SUD

REGLEMENT



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Robert JACQUOT - Nicolas SOLÈRE

sarl de Géomètres-Experts Associés

L'Atrium Rue Jacquard
ZAC Saint-Martin BP 84
84123-PERTUIS cedex
Tél.: 04.90.09.60.09
Fax : 04.90.79.43.56

www.jacquot-solere.com
contact@jacquot-solere.com

REGLEMENT

PREAMBULE

L'opération envisagée a pour objet la création d'une zone d'activité de 11 lots à bâtir situés sur la commune de VILLELAURE.

L'attention des acquéreurs est attirée sur le fait qu'un permis de construire doit être obtenu préalablement à toute construction à l'intérieur d'un lotissement.

OBJET DU CAHIER DES PRESCRIPTIONS

En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Cette assiette foncière est, par ailleurs, délimitée sur le plan de composition (pièce PA4).

Les prescriptions données, ci-après, constituent une ligne directrice commune à partir de laquelle chaque Maître d'Œuvre pourra développer son propre projet, c'est un aide-mémoire visant à faciliter la compréhension des différents points du règlement du lotissement qui diffèrent du règlement d'urbanisme en vigueur, mettant en évidence :

- o Les obligations,
- o Les interdictions,
- o Les conseils.

Il n'a pas pour vocation de se substituer au règlement d'urbanisme en vigueur mais à le renforcer pour assurer une harmonie au sein du lotissement.

OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Le présent règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tous les actes successifs de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation du projet de lotissement par l'autorité administrative.

REGLEMENT

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, à savoir l'alinéa 3 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

- Les constructions devront respecter les prescriptions applicables concernant les distances par rapport aux limites extérieures du projet, toutefois il n'y a pas de distance minimale à l'intérieur de l'opération.

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- Volumétrie :

Les bâtiments devront garder une volumétrie simple, rectangulaire.

Les linéaires de façades le long des voies notamment la RD 973 devront être composés de pleins et de vides les murs complètement pleins ou aveugles sont interdits ; un rapport plein vide sera imposé au permis de construire.

- Couvertures :

Les toitures en pentes seront soit en tuiles canals ou romanes avec un traitement détaillé de l'égout de toiture. Une génoise (non D : 9018-2022- Projet ZA Villelaure – Entrée de ville Sud

préfabriquée) ou une corniche ou encore un débord horizontal maçonné sont à privilégier afin d'habiller le dépassement de la couverture sans voir la sous face des matériaux de support (par exemple la vue en sous face de la plaque sous tuile). Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées avec des essences spécifiques sans entretien ni arrosage (type méditerranéen) un intérêt particulier sera porté au traitement de l'acrotère et la finition du mur (bandeau, couvertine..).

- Percements :

Surtout pour les bâtiments le long des voies principales les façades seront traitées suivant un rythme d'ouvertures et de pleins - vides particulièrement soigné ; les fenêtres et portes fenêtres auront une proportionnalité verticale. La teinte foncée des menuiseries sera demandée (gris foncé, anthracite, noir...). Le verre est libre (transparent, effet miroir...). De préférence les menuiseries seront en aluminium.

- Traitement des façades

Les façades en maçonnerie seront en enduit d'aspect frottassé fin suivant les teintes en vigueur sur la commune, les teintes ocres beiges, argile seront privilégiées.

Une modénature de façade détaillée sera vérifiée et surtout le traitement des soubassements ainsi que les égouts de toitures feront l'objet d'une finition soignée.

Le bardage métallique sera autorisé sous condition d'une teinte foncée (gris ou autre) et suivant une onde profonde et rapprochée le traitement du soubassement et des encadrements des ouvertures feront l'objet d'une attention particulière.

Les façades pourront dépasser l'égout de toiture afin de dissimuler des ouvrages techniques ou les panneaux photovoltaïques.

- Détails architecturaux

Les groupes extérieurs ou machineries seront intégrés dans les toitures et façades sans débords et protégés et ventilés par des grilles. La pose extérieure au sol à l'arrière des bâtiments est privilégiée pour les groupes extérieurs de climatisation; un traitement végétal sera mis en place autour de ces derniers.

Les groupes extérieurs de climatisations seront formellement interdits sur consoles ou en applique de façade.

Les clôtures en limites de voie intérieures de la zone seront obligatoirement constituées d'un muret de 50cm de haut en maçonnerie enduit d'une teinte uniforme le long des voies (teinte ton pierre) surmonté d'un grillage rigide de teinte grise foncée et doublées de végétaux.

Les clôtures entre les lots pourront être constituées d'un simple grillage gris doublé d'une haie vive.

Rappel : il est strictement interdit de doubler les clôtures de canisses ou de toiles occultantes de couleur ou tout autre matériau non pérenne.

Les portails seront métalliques avec barreaudages verticaux de section carré avec ou sans soubassement pleins la hauteur sera de 1,70m maximum et la hauteur du soubassement plein dans le cas de sa réalisation sera aligné à la maçonnerie de clôture soit 50cm. Un mur ou poteau sera bâti d'un côté ou des deux côtés du portail afin d'habiller les coffrets des réseaux et servir de support aux boîtes aux lettres encastrées et à la signalétique de l'entreprise. Ce ou ces murets ne dépasseront pas 1,80m de hauteur et 1,5m de longueur de chaque côté du portail.

Le portail sera peint de la couleur du grillage (gris de préférence RAL 7016).

L'éclairage dit indirect sera privilégié pour les accès ainsi que les façades.

Les cheminements piétons pourront être éclairés par du balisage de faible puissance par bornes ou encastrement au sol, le stationnement des véhicules par candélabres ou bornes devant les places de parking à l'intérieur des lots.

TABEAU DE REPARTITION DES SUPERFICIES DES LOTS :

N° du lot	Nature du terrain	Superficie	Emprise au sol
1	A bâtir	652	210
2	A bâtir	650	170
3	A bâtir	625	200
4	A bâtir	650	295
5	A bâtir	650	170
6	A bâtir	610	200
7	A bâtir	4245	1650
8	A bâtir	6370	3890

9	A bâtir	1428	188
10	A bâtir	2052	900
11	A bâtir	432	290
Total des lots		18 364	8163
Total du projet		26 149	

Emprise au sol maximale 13 074m² soit 50%.

Emprise au sol utilisée 8 163m² soit 31%.

Toutes les superficies sont données en m².

Les superficies indiquées ne seront définitives qu'après bornage.

**Fait à PERTUIS,
Le 08 août 2023**

