

**DEPARTEMENT DE VAUCLUSE
COMMUNE VILLELAURE**

PERMIS D'AMENAGER

NOTE DE PRESENTATION



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

I. Généralités

La Communauté Territoriale Sud Luberon se compose de 16 communes pour une population de 25 000 habitants. Le territoire intercommunal couvre une superficie de 365 km², bordé au Nord par le massif du Luberon et au Sud par la Durance. Il s'agit d'un territoire aux multiples facettes, marqué par des dynamiques péri-urbaines mais aussi rurales, dont l'organisation spatiale est structurée autour d'un réseau de 16 communes. Dans le cadre de l'exercice de sa compétence développement économique, elle a vocation à créer, aménager, entretenir et gérer des zones d'activités économiques. Cette stratégie consiste à permettre le développement de produits fonciers et immobiliers en réponse aux demandes des entreprises et correspondant aux besoins du marché.

La commune de Villelaure se situe dans le Vaucluse, au sud du département à 7 kilomètres à l'ouest de Pertuis, en limite Nord des Bouches du Rhône.

Le projet se situe au sud de la commune de Villelaure, à proximité de la quincaillerie Aixoise et du stade. On y accède par l'Avenue Jean Moulin, cette avenue donne sur la RD973, qui borde la limite sud du projet et assure la jonction entre Cavaillon et Pertuis, ce qui localise la future zone d'activités à une position stratégique.

L'aménagement sera une zone d'activité d'un terrain en friche non bâti sis au lieu-dit l'Enclos, au Sud du village de Villelaure, destiné à être divisé en 11 lots à vocation économique et artisanale d'intérêt communautaire.

Positionné en entrée de ville, à 250 mètres au sud du centre-bourg et de ses équipements, le secteur d'étude est bordé au Sud par la RD 973 et à l'Ouest par l'avenue Jean Moulin. Il représente une superficie de près de 2,6 ha.

Le site est actuellement constitué de parcelles en friche, et se connecte à l'espace agricole à l'Est de la zone d'étude. Ledit terrain est situé à l'entrée du village en continuité de la zone UE déjà existante. Il est accessible depuis l'avenue Jean Moulin. Le terrain est dégagé et plat dans l'ensemble, avec une légère déclivité vers le sud, et une légère pente d'Ouest en Est entre les parcelles 106 et 108.

Afin de répondre aux exigences paysagères, architecturales et environnementales, notre équipe de travail est composée d'un géomètre expert, Monsieur Nicolas SOLERE et de deux architectes diplômés par le gouvernement, Monsieur Thierry VISCONTI et Monsieur Pierre VARDON et du bureau d'étude TRAMOY sous la responsabilité de Monsieur Pierre DUVOCHEL.

II. Situation du site

Contexte foncier :

Le tènement foncier est composé des parcelles AH 106, 107 et 108 ainsi qu'un délaissé de voirie non cadastrée, représentant une superficie totale de 26 149 m².



Source fond de carte : Google Earth Pro

Situation géographique et desserte du terrain :

Villelaure bénéficie d'un positionnement stratégique, avec une accessibilité renforcée, notamment du fait de la proximité de l'A51 (moins de 10 km).

Le secteur de la ZA est particulièrement bien positionné :

- Localisé en entrée immédiate du village, il s'intègre à un espace urbain multifonctionnel (mairie, poste, écoles maternelle et primaire, bibliothèque, stade de football, boulodrome, etc...),
- Accessible en 10 à 20 minutes de la plupart des zones d'habitat de la commune (centre ancien, périphérie immédiate / lotissements),
- A moins de 10 minutes en voiture, la zone de « chalandise » (zone d'influence) est relativement importante, allant de Pertuis à Cadenet, avec un bassin de vie de près de 40 000 habitants.

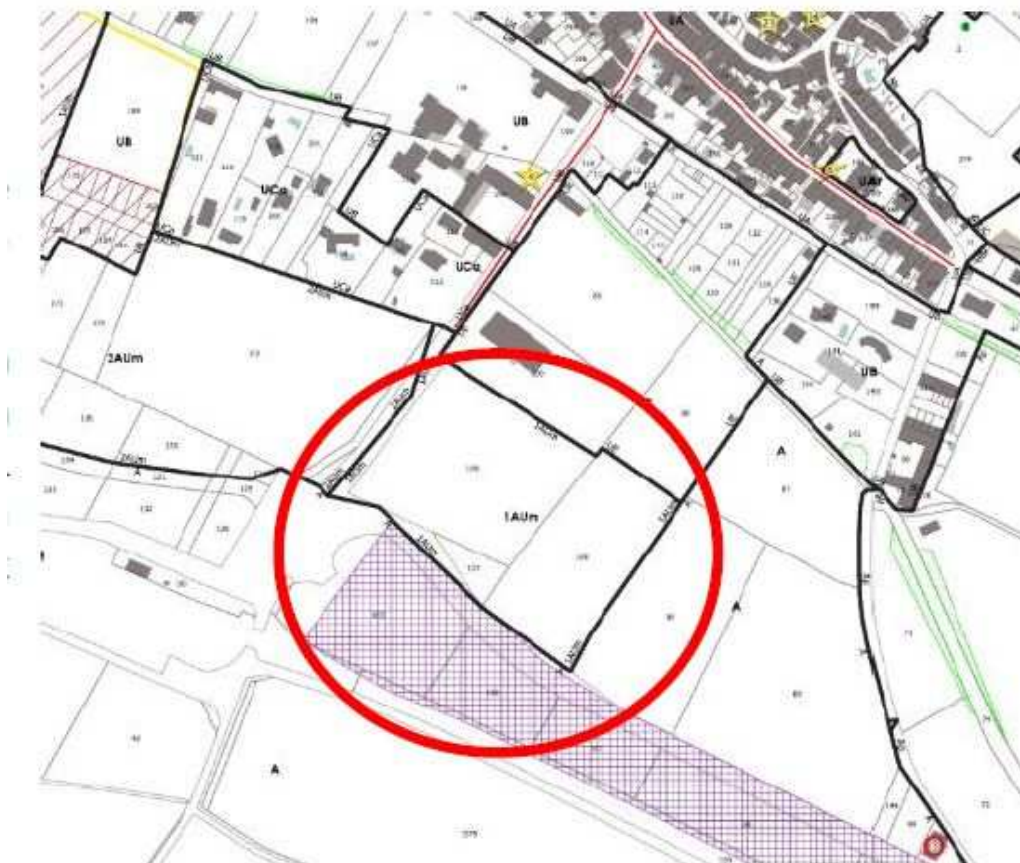
Le site lui-même est raccordé au réseau viaire par l'avenue Jean Moulin, laquelle permet de connecter avec la RD973 au niveau du giratoire au Sud (accès direct sur la RD interdit).

Il est desservi par l'ensemble des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunication) depuis l'avenue Jean Moulin.

Contexte réglementaire :

Le nouveau PLU révisé de Villelaure a été approuvé le 05 juillet 2021.

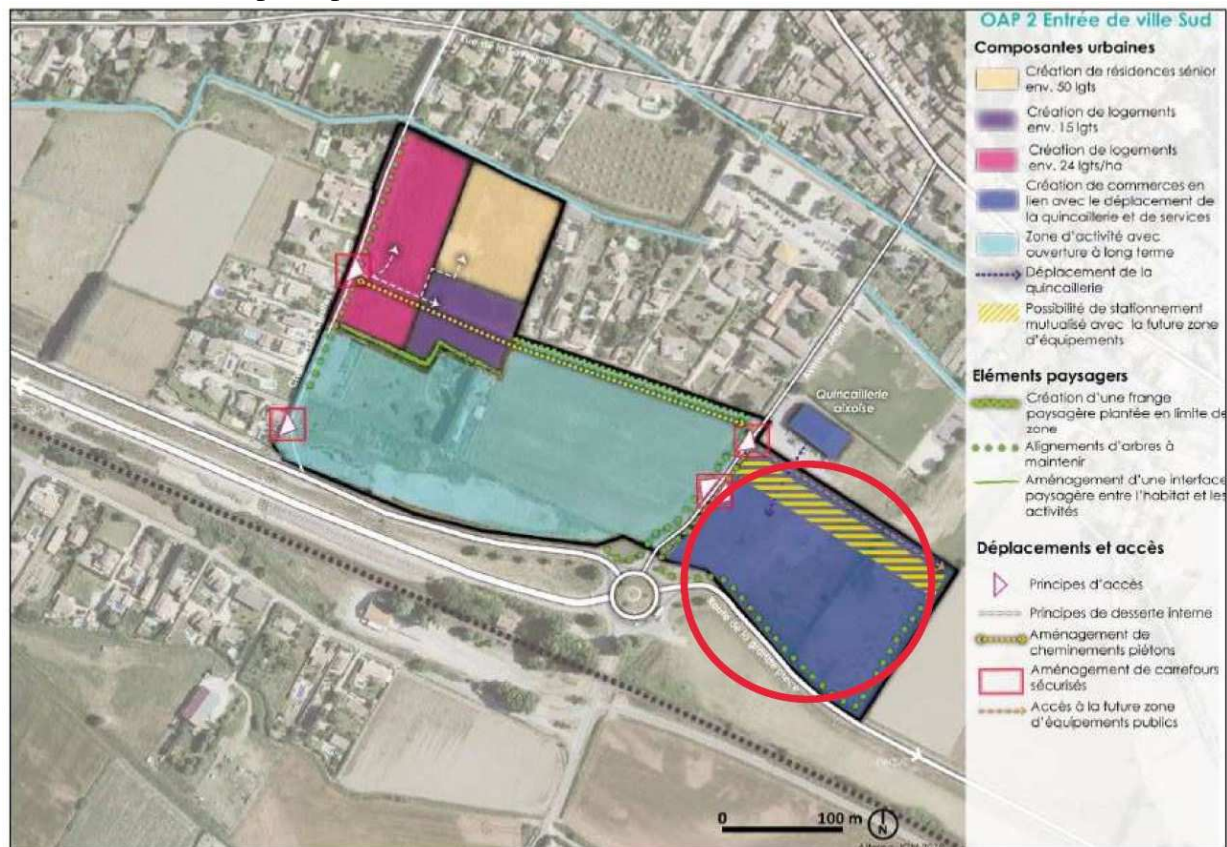
Le plan de zonage prévoit un classement du secteur d'étude en zone « à urbaniser 1AUm ». Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation, vouée aux commerces, aux bureaux et à l'artisanat.



Source fond de carte : PLU de Villelaure

L'ensemble du tènement fait également l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Il s'agit de l'OAP n°2 « Entrée de ville Sud », dont les principales dispositions d'aménagement sont reprises sur le schéma de principe ci-contre :



Source fond de carte : PLU de Villelaure

Contexte paysager

Situé dans la plaine alluviale de la Durance et en entrée de ville sud du village, le site du projet présente une certaine sensibilité paysagère.

L'OAP de secteur cité plus haut indique notamment : « Les nouvelles constructions devront être implantées de manière à respecter le cône de vue identifié vers les collines et le village ».

Le PADD précise : « il convient de préserver la plaine (secteurs agricoles ou naturels) afin de conserver les perspectives paysagères, les points de vue sur le village et les collines et de protéger les approches du village pour leur intérêt paysager (coteaux, plaine...) ».

Par ailleurs, la Charte du PNRL pointe le village de Villelaure comme un « point d'appel visuel majeur ». Plus largement, elle pose l'objectif suivant : « Améliorer les performances environnementales et l'attractivité des parcs d'activités et des entreprises ».

Inscription du site : écrin agricole, village perché, continuité urbaine et dynamique végétale :

En limite directe de la RD973, le site assoit les perceptions visuelles en direction du centre ancien et son village perché. Il constitue un véritable écrin agricole. Inscrit au sein de la vallée de la Durance le site et ses abords offrent un paysage de plaine fragmenté où nombreuses sont les séquences paysagères. Une alternance de jeux d'ouverture et fermeture au gré de l'épaisseur des premiers plans (haies, ripisylves, cordons boisés...) rythme les perceptions visuelles du paysage de Villelaure. Le Luberon et la chaîne des Côtes offrent également des fonds de scène de grande qualité.

Perceptions du site :

Les lectures paysagères du village et des massifs environnants (silhouette du village perché, collines et massifs emblématiques) depuis la plaine agricole (Est du village et du site) proposent des perceptions visuelles ouvertes avec de nombreuses continuités et dynamiques végétales. Ces dernières rythment, animent et composent le paysage de plaine. Il est ainsi nécessaire de se rapprocher aux limites directes du site pour l'apprécier dans le paysage. La diversité et l'épaisseur des motifs présents dans la plaine limitant très rapidement les perceptions visuelles éloignées. Le paysage se referme rapidement.

A ses limites directes, le site de projet est naturellement fortement perceptible. L'objectif du projet doit être ainsi de limiter l'impact visuel des nouvelles installations afin de ne pas banaliser la perception de la silhouette du centre ancien dans le paysage. L'objectif étant de proposer des principes d'insertion paysagère et d'accompagnement végétal en cohérence avec les motifs de la plaine. Dessiner les haies et boisements qui composeront l'enveloppe végétal du projet, adoucir ses contours pour l'inscrire dans le territoire et ses dynamiques. Le but du projet sera également de conserver des ouvertures visuelles en direction de la silhouette du centre ancien.

Depuis l'Ouest la perception du site est tout autre. Les contours du centre ancien s'imposent moins dans le paysage, la notion de village perché s'efface et la structure urbaine du cœur de village apparaît plus floue et diffuse. On peut remarquer que le double alignement de tilleuls en accompagnement de l'avenue Jean Moulin limite les perceptions visuelles avec le site. On notera que la présence d'une strate arborée généreuse (alignement de tilleuls, olivier et platanes) limite les profondeurs de champs et les vues sur le village. L'objectif du projet réside également dans sa capacité à mettre en scène le village et ses fonds de scène (Terres Blanches, Luberon...).

Continuité urbaine, accroche et transversalité :

L'avenue Jean Moulin constitue un axe dynamique et un pôle de vie majeur (Mairie, Ecole, Bibliothèque...). Le projet peut créer un lien fort avec les dynamiques en place au sein du village. L'idée étant de polariser l'activité économique et commerciale le long de l'avenue Jean Moulin avec une

continuité urbaine de la rue Forbin de Janson jusqu'à la RD973 en définissant (au sein du projet) un véritable espace public riche en usage. Le projet doit s'inscrire dans un principe de prolongement et transversalité.

III. Programme du projet

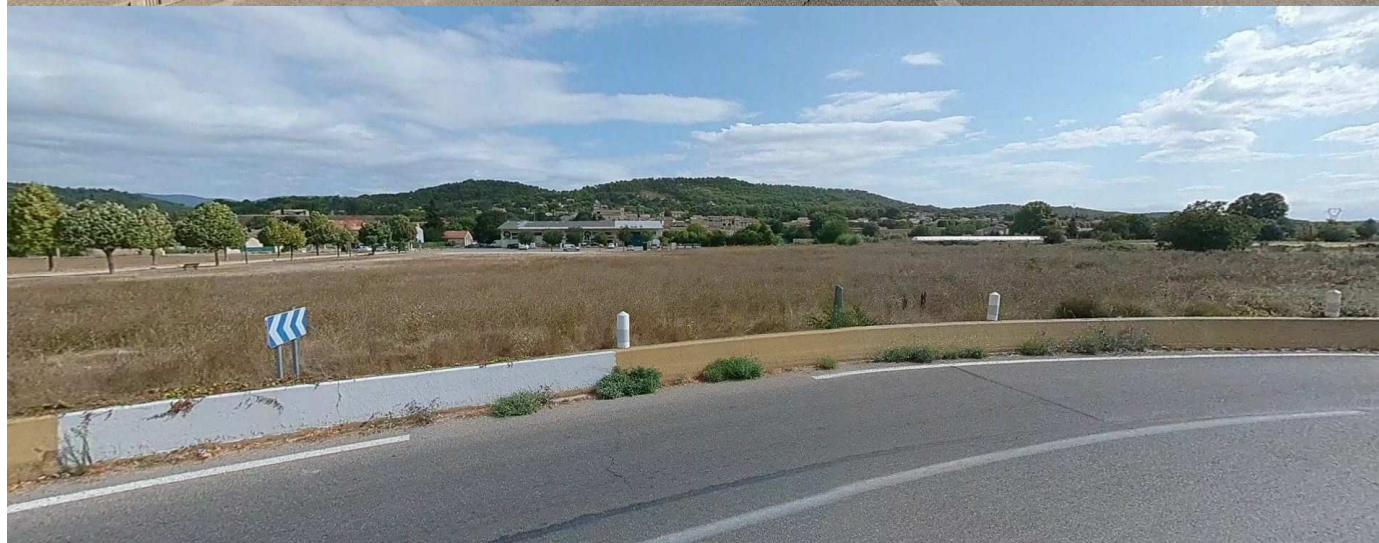
Le projet, situé sur un terrain d'environ 2,6 hectares sera composé de 11 lots :

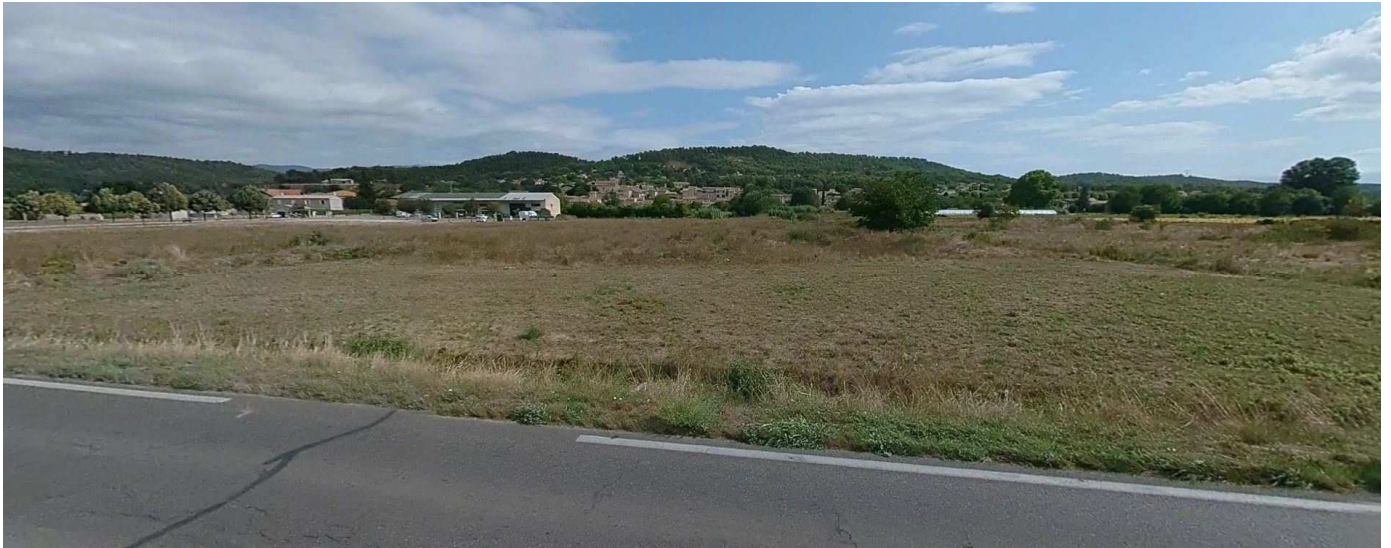
- 9 lots destinés à l'implantation d'activité de type commerciale et artisanal
- 2 lots pour la mairie de Villelaure qui réalisera ses propres aménagements (commerces...)

Le projet est situé sur les parcelles n° 106, 107 et 108 section AH ainsi que sur un terrain en bord de voirie. L'accès à la future ZA se fera exclusivement à partir de l'Avenue Jean Moulin. Des voies internes seront créées pour donner accès aux différents lots.

État initial du terrain et de ses abords :

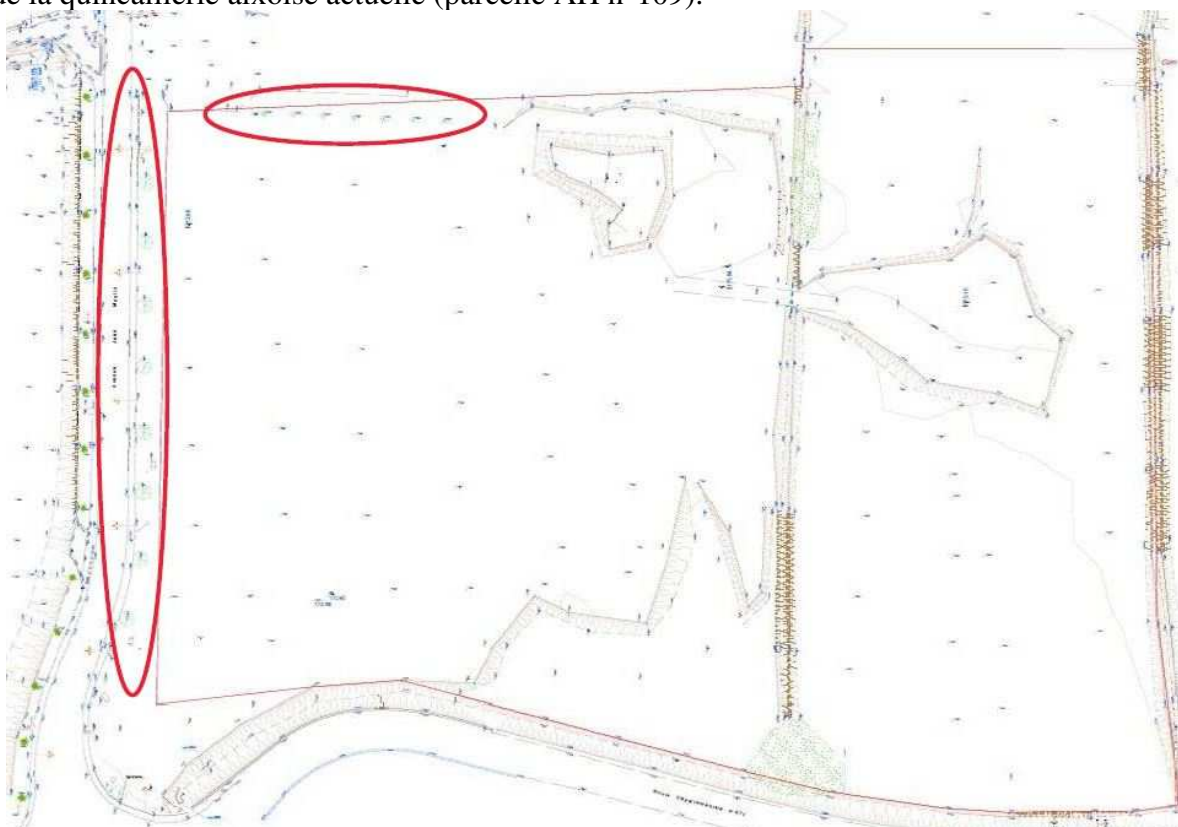
La parcelle est actuellement en champ en friche. Elle est partiellement utilisée ponctuellement comme parking par la commune lors d'évènement. Un fossé pluvial borde la parcelle sur son extrémité sud, son exutoire est une buse au niveau du rondpoint entre l'avenue Jean moulin et la RD973.





D : 9018-2022- Projet ZA Villelaure – Entrée de ville Sud

Les arbres existants se limitent à l'alignement de tilleuls présent le long de l'avenue Jean Moulin et en limite de la quincaillerie aixoise actuelle (parcelle AH n°109).



Source fond de carte : Plan topographique réalisé par le cabinet Jacquot-Solère

Le projet prévoit la plantation de nombreux arbres en limite des différentes entités commerciales et artisanales tel que le présente l'extrait de l'avant-projet paysager.

Plan de masse



Parti d'aménagement :

Le projet d'aménagement se compose de onze terrains à bâtir allant de 432 à 6370 m² environ.

L'ensemble du projet respecte la réglementation du PLU et ses documents annexes. Tel que le prévoit l'article R151-21 du code l'urbanisme, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU.

L'emprise au sol du bâti n'excédera pas 10 000m² <50% d'emprise au sol en conformité avec la zone 1Aum du PLU.

Les espaces traités en pleine terre seront supérieurs à 20% toujours en conformité avec la zone 1Aum du PLU.

Intentions et projet paysager :

L'intention maîtresse est de proposer un accompagnement végétal généreux respectueux des notions d'échelle avec une « insertion alvéolaire » en cohérence avec les parcelles attenantes et périphériques. Cette insertion alvéolaire déclinera l'ensemble des motifs composant la plaine agricole et les contours du village : haie, ripisylve, boisement, alignement.

- Créer des franges, séquences paysagères et mises en scène (perception du village et de sa silhouette).

- Inscrire un espace public généreux en continuité et accroche avec l'avenue Jean Moulin : redéfinir un pôle de vie attractif riche en ambiance (terrasse, placette...)

- Définir des mobilités douces.

VUE C



Allée piétonne et placette ① ②



Haies, massifs, prairie, fossés, bosquets, ripisylves.... ③ ④ ⑤

VUE D

Source fond de carte : Issue de l'avant-projet Principes paysagers réalisé par Mpaysage



Source fond de carte : Plan d'hypothèse d'implantation réalisé par Thierry VISCONTI



Source fond de carte : Plan de composition réalisé par le cabinet Jacquot-Solère

Fait à PERTUIS,
Le 19 septembre 2023