



COMMUNE D'AURELE

Département de Vaucluse



Opposable à compter
du - 5 MAI 2011

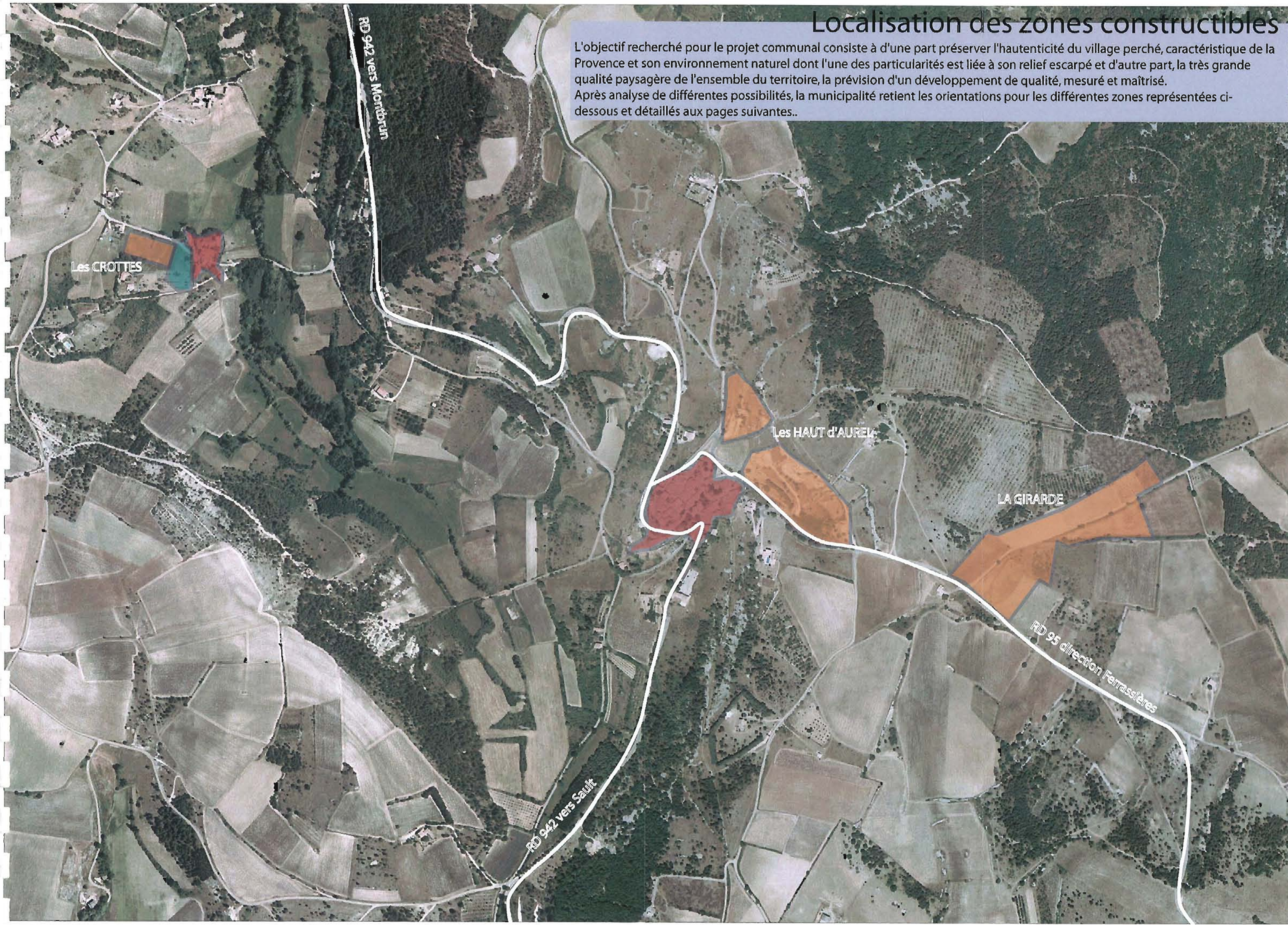
PLAN LOCAL D'URBANISME

3 – ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT [OPA]

Etude	Prescription	Arrêté	Mise à l'enquête	Approbation
Elaboration du PLU	28/02/2004	18/06/2010	22/11/2010	12/03/2011

Localisation des zones constructibles

L'objectif recherché pour le projet communal consiste à d'une part préserver l'authenticité du village perché, caractéristique de la Provence et son environnement naturel dont l'une des particularités est liée à son relief escarpé et d'autre part, la très grande qualité paysagère de l'ensemble du territoire, la prévision d'un développement de qualité, mesuré et maîtrisé. Après analyse de différentes possibilités, la municipalité retient les orientations pour les différentes zones représentées ci-dessous et détaillées aux pages suivantes..





1 : Entrée Sud avec en fond la Mairie

1



3 : le village dans sa partie Sud Est, vu depuis la Mairie

3



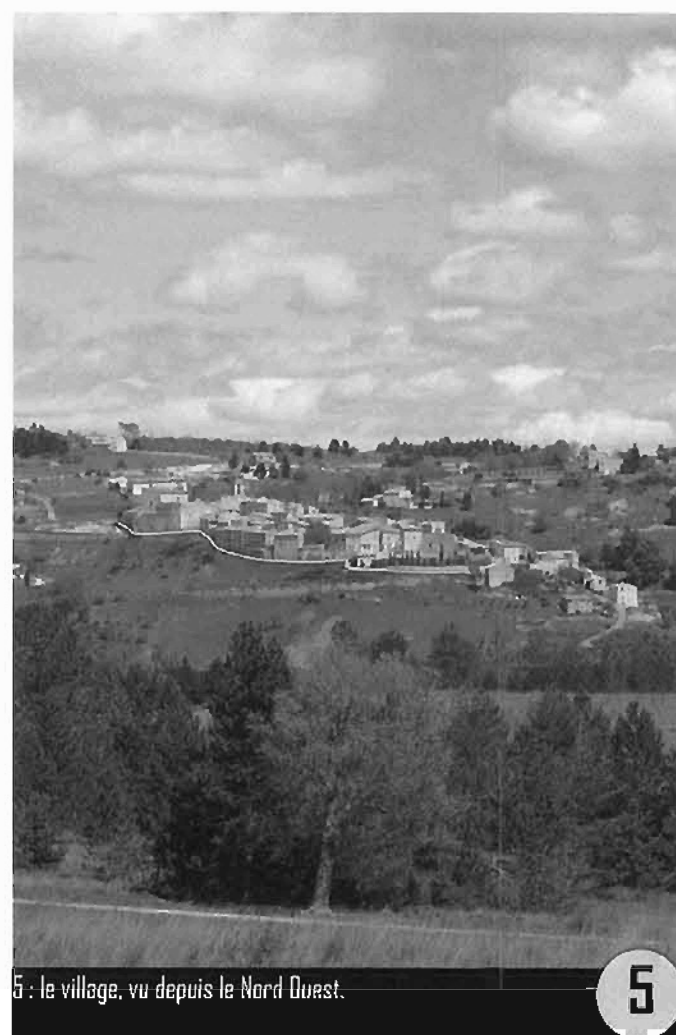
4 : le village, vu depuis le Nord Ouest. On distingue très bien la délimitation entre espace bâti et espace non bâti

4



2 : le village dans sa partie Sud Est, vu depuis la Mairie

2



5 : le village, vu depuis le Nord Ouest.

5



LOCALISATION DES DIFFERENTES PRISES DE VUE SUR LA PHOTOGRAPHIE AERIENNE

Source : photo aérienne - Droits de l'Etat réservé - Fourni par le Conseil Général de Vaucluse

Il s'agit de préserver son identité et sa mise en valeur tout en permettant l'aménagement, l'extension des constructions existantes et des nouvelles qui sont particulièrement limitées et regroupée, par rapport à un zonage défini par le bâti et le parcellaire de proximité.

Avec ce choix on préserve et protège le pied du village et son environnement de toute construction isolée qui viendrait rompre son harmonie actuelle:

- anciennes terres agricoles
- présence de murets en moellons de pierre sèches
- adaptation des constructions au terrain naturel

Dans ce contexte un îlot comporte une particularité :

- Situé dans le prolongement Nord/Est de la Place de la Mairie sur lequel il pourrait être envisagé une constructibilité qui permettrait la réalisation d'un éventuel équipement communal (ce n'est qu'une possibilité).

Au-delà de cette zone, les terrains en grande partie concernés par la servitude AC2 relative au site inscrit, sont classés en zone naturelle, toute construction et installation est interdite ; la seule possibilité étant l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes dont la vocation essentielle est l'habitat.

Les possibilités d'évolution des constructions du village sont particulièrement limitées:

- peu d'entre elles sont inoccupées,
- leur prix est élevé,

Elles sont donc inaccessibles et n'apportent pas de réponse aux besoins locaux et au renouvellement naturel de la population.

Le VILLAGE (zone urbanisée Ua)



Structure Foncière

Chaque couleur représente un propriétaire
En jaune, les propriétés communales

Généralités

Cours d'eau
Limite de la commune

Zones et secteurs

Ua : Le Village et le hameau Les Croties
Ub : Zone à caractère discontinu
1AU : Zone à urbaniser opérationnelle, hameau Les Croties et quartier La Grande
A : Zone de richesse agricole, à préserver
N : Zone naturelle paysagère à préserver

Autres indications

Espaces Boisés Classés à conserver au titre des articles 130-1 à 130-5 du Code de l'urbanisme
Emplacements réservés
ER1 : La commune
ER2 : La commune
Corridor écologique à préserver
Zone 1AU et 2AU (leu-dit "la Grande")
Zone d'implantation des constructions
Zone de construction nouvelle
Zone de construction ancienne

Autres Informations

Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme
Servitude AC2
Extension récentes de voies communales

Le zonage du village

Servitude AC2 pour la protection des sites et monuments naturels : site inscrit du village

Ilot au sein duquel il peut être envisagé une constructibilité nouvelle pour un équipement public





1 : Entrée Est, vue sur les îlots 1 et 2 en cours de réalisation depuis la route de Ferrassière



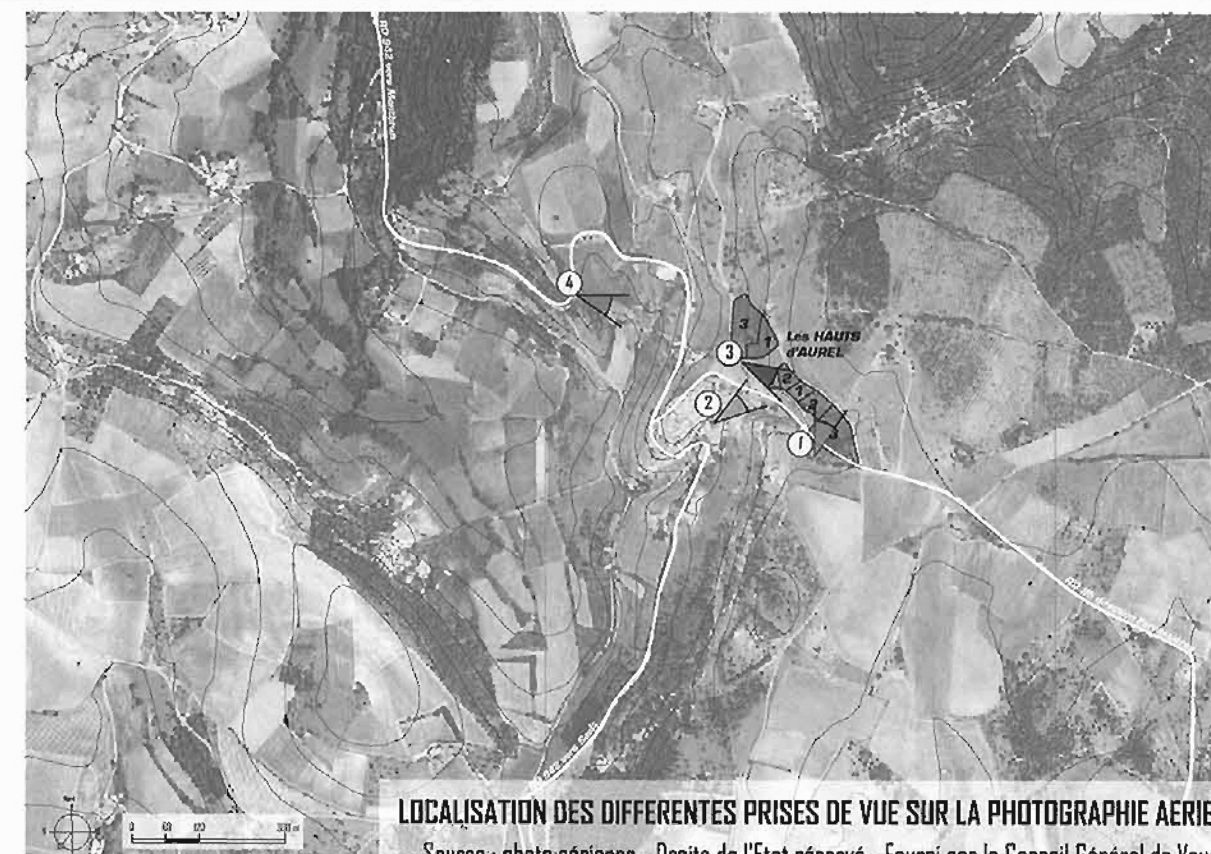
3 : Ilot 3 avec la zone constructible concernée



4 : Insertion "les Hauts d'Aurel" dans le reste du centre du village



4 : Vue des Hauts d'Aurel depuis la rue principale du village



LOCALISATION DES DIFFERENTES PRISES DE VUE SUR LA PHOTOGRAPHIE AERIENNE

Source : photo aérienne - Droits de l'Etat réservé - Fourni par le Conseil Général de Vaucluse

Il s'agit d'une zone urbanisée comportant des terrains détachés du village (bénéficiant d'un assainissement collectif) situés au Nord-Est et composée de plusieurs îlots. Les possibilités de construire sont limitées mais peuvent avoir un impact négatif important dans la mesure où elles ne comportent pas un minimum d'encadrement réglementaire.

Zone urbanisée car équipée :

Il est important de prévoir l'intégration des constructions à la topographie accidentée des anciennes terrasses agricoles et à la présence des murs de soutènement réalisés en pierres sèches. Leur conservation, remise en état et leur entretien doivent être réalisés en préservant et suivant la tradition de leur réalisation (les pierres sont posées à joint sec).

Par ailleurs, l'implantation des constructions avec le respect de la topographie des lieux et des terrains existants, leurs hauteurs limitées, la neutralité des couleurs d'enduit de façade et l'architecture, doivent contribuer à leur intégration à l'environnement.

- Les îlots notés 3, situés aux extrémités Est et Ouest : il s'agit de permettre la constructibilité des terrains encore disponibles sur la base d'une densité moyenne par rapport aux constructions déjà existantes.

- Les îlots notés 1 et 2, correspondant pour partie à l'opération d'aménagement et de construction « Les Hauts de Aurel » ; il s'agit de permettre la constructibilité des terrains encore disponibles sur la base d'un habitat regroupé en référence à la densité des constructions existantes.

Nota important : la parcelle n° 185, bien que desservie par les réseaux, est classée en zone naturelle protégée afin de préserver les perceptions visuelles vers le village depuis le chemin communal d'Aurel à Ferrassières tout en maintenant un espace libre entre les deux îlots constructibles (photo n°4 page 2).

Les HAUTS D'AUREL (zone urbanisée Ub1 et Ub2)

Principe d'aménagement

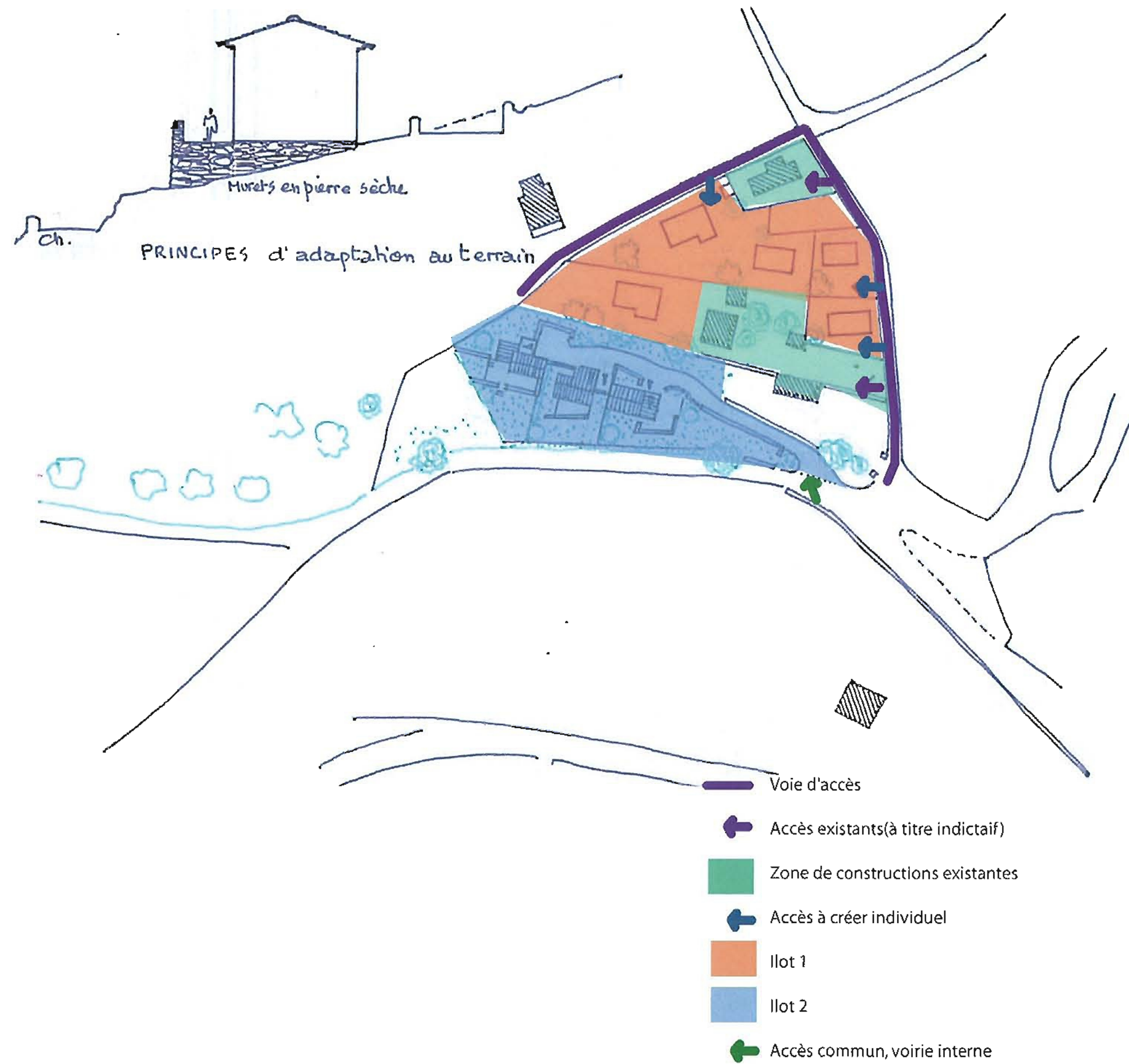
Selon le schéma de principe ci-contre: il est préconisé les éléments suivants:

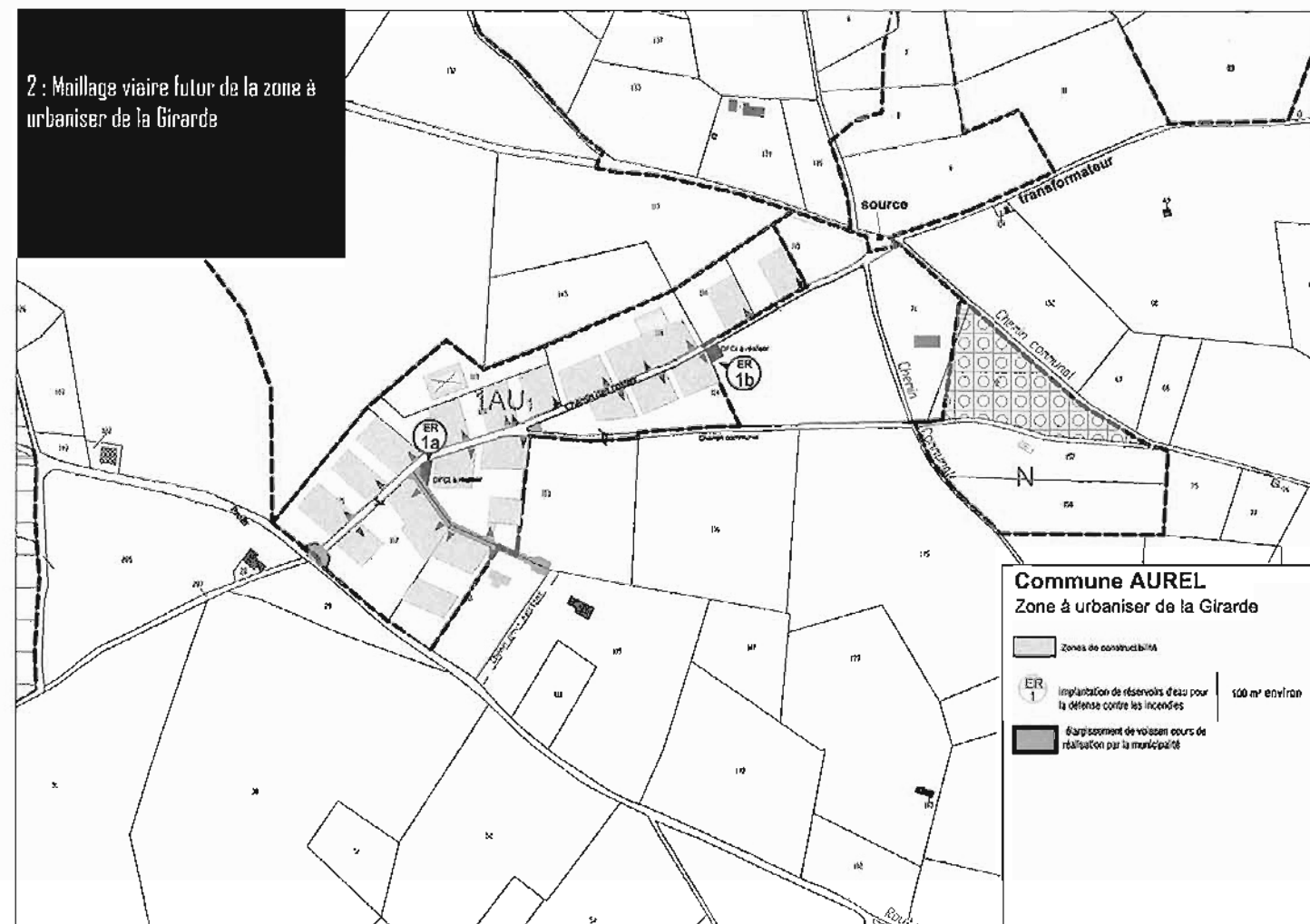
Ilot 1:

- * Les terrains en dents creuses, nécessitant très peu d'adaptation au sol, il sera nécessaire de rechercher une simplicité des volumes et de couleurs de matériaux.
- * Les enduits et toitures seront en harmonie avec le village.
- * La mise en place d'arbres de haute tige complètera la composition paysagère, existante en rupture de l'impact très minéral du village..

Ilot 2:

- * Compte tenu de la configuration de la rue d'accès, celle-ci sera disposée à l'arrière des futures constructions.
- * Les terrains étant peu adaptés à une construction en l'état, ceux-ci seront aménagés de façon à minimiser les terrassements et remblais.
- * Les soubassements seront montés en moellons de pierre à joints secs.
- * La lecture minérale de ces éléments complète celle des murs de soutènements existants.
- * Il sera nécessaire de rechercher une simplicité des volumes, des matériaux. les constructions seront accompagnées d'arbres de hautes tiges.



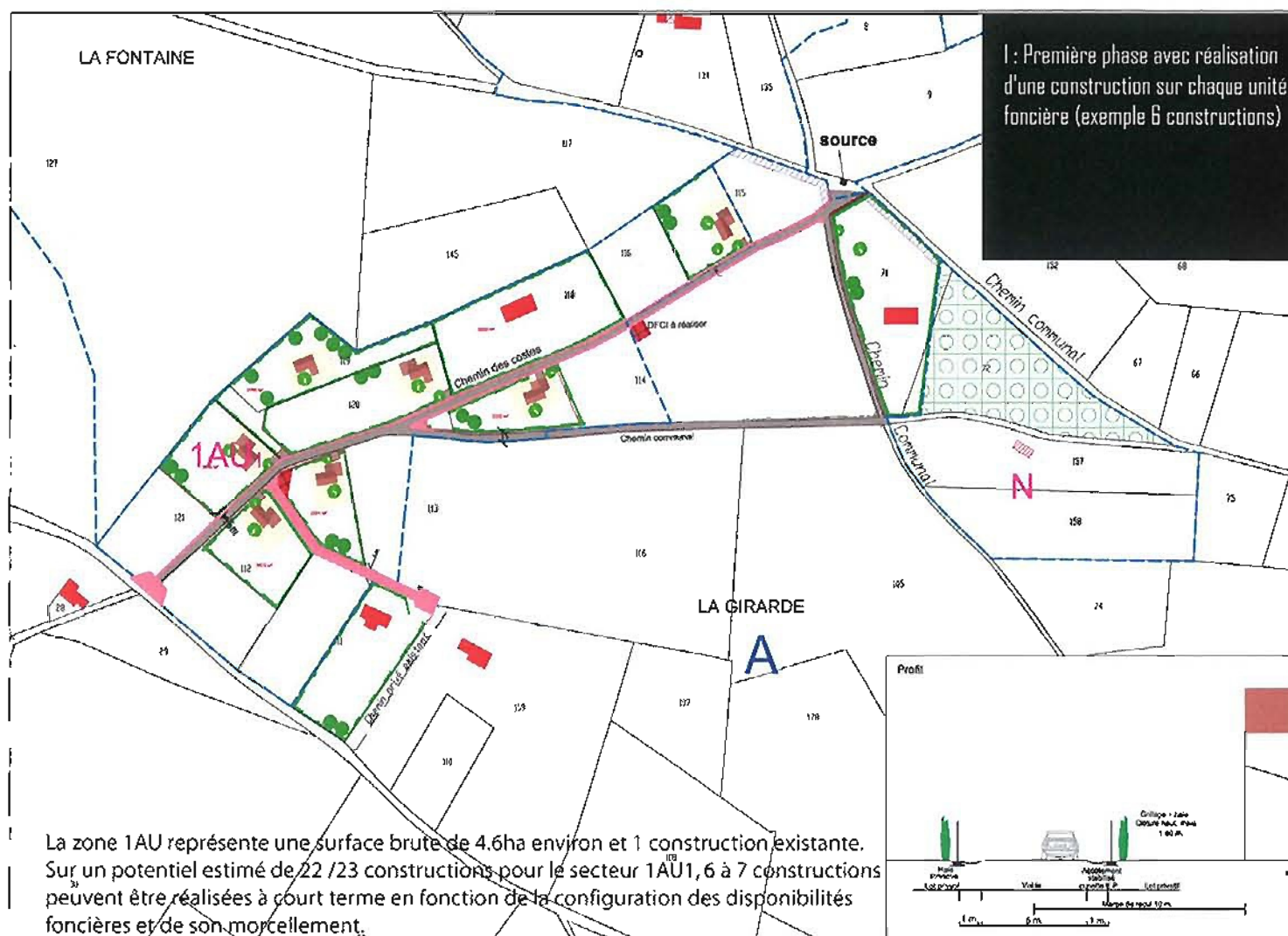


Il s'agit d'un ensemble de terrains morcelés, situés à proximité du village qui longe la route de Ferrassières et disposés de part et d'autre du chemin des Costes. Le périmètre de la zone à urbaniser est limité afin de répondre au mieux à la structure foncière, à la capacité des aménagements et des réseaux prévus dans une première étape et à la demande de terrains à bâtir. Elle présente un potentiel constructible qui peut être aisément utilisé avec la mise en place des équipements nécessaires à l'urbanisation à partir des structures existantes qu'il faut compléter ou renforcer. La zone étant destinée à l'assainissement autonome et afin de préserver le caractère aéré du secteur, il est retenu un minimum de 1 500 m² de terrain avec un COS de 0,15

Le choix du site repose sur les points suivants :

- la configuration, la topographie relativement plane des lieux, son accessibilité depuis les voies publiques existantes et la proximité du village,
- le faible impact qu'il représente au niveau des perceptions visuelles extérieures et l'absence de co-visibilité avec le village,
- la disponibilité des terrains actuellement occupés en grande partie par l'exploitation céréalière ou en friche et la faible incidence que représente ce projet sur les enjeux et l'économie agricole,
- plusieurs projets de construction ont été présentés à la municipalité (habitat, artisans...) et n'ont pas abouti avec l'application stricte du RNU et l'absence de documents d'urbanisme,
- la possibilité d'équiper les terrains de façon rationnelle et économique,
- la possibilité et la volonté municipale de mettre en place un projet d'urbanisme qui s'appuie sur les voies, le parcellaire, les éléments singuliers existants permettant de répondre aux besoins à court et long terme, avec des étapes pour leur réalisation.

La GIRARDE (zone à urbaniser 1AU1)



Après analyse comparative des solutions d'assainissement des eaux usées (collectif ou individuel) la municipalité retient celui de l'assainissement individuel notamment par rapport au coût élevé que représentent l'assainissement collectif et l'objectif de préserver une forme urbaine avec une densité aérée pour ce projet.

La surface minimum de base retenue pour la réalisation d'une construction est fixée à 1 500m², permettant ainsi la mise en place d'une filière adaptée à une aptitude variée et moyenne des sols (la partie Sud/Ouest étant plus favorable que celle au Nord/Est).

La mise à disposition progressive des terrains à construire par les propriétaires privés dans le cadre d'actions individuelles permet d'obtenir un rythme de constructions échelonné évitant ainsi un apport massif de nouvelles habitations qui pourraient être préjudiciables socialement et économiquement par rapport aux structures d'un petit village.

Préserver l'harmonie de l'ensemble est un impératif avec le contrôle de la densité au niveau des orientations d'urbanisme et d'architecture, de la réglementation qui reposent sur la simplicité et la faisabilité des aménagements pour les voies d'accès, le traitement des clôtures, des entrées des propriétés et de leurs abords, l'implantation et la forme générale des constructions. La nature, la matière et la couleur des matériaux de construction doivent être d'intégration avec l'environnement.

Disposition et choix particulier pour les réseaux (voirie - AEP et de défense incendie) :

La commune a procédé à l'acquisition amiable du foncier pour permettre la création ou l'élargissement des chemins communaux existants et futurs, permettant de constituer un réseau de desserte indispensable à l'urbanisation, ces voies seront également le support des réseaux publics nécessaires. La coupe de principe réalisée sur le document graphique des orientations d'aménagement fait apparaître une chaussée de 5 mètres de large complétée par 2 accotements de part et d'autre réalisés en matériaux stabilisé d'1 mètre chacun.

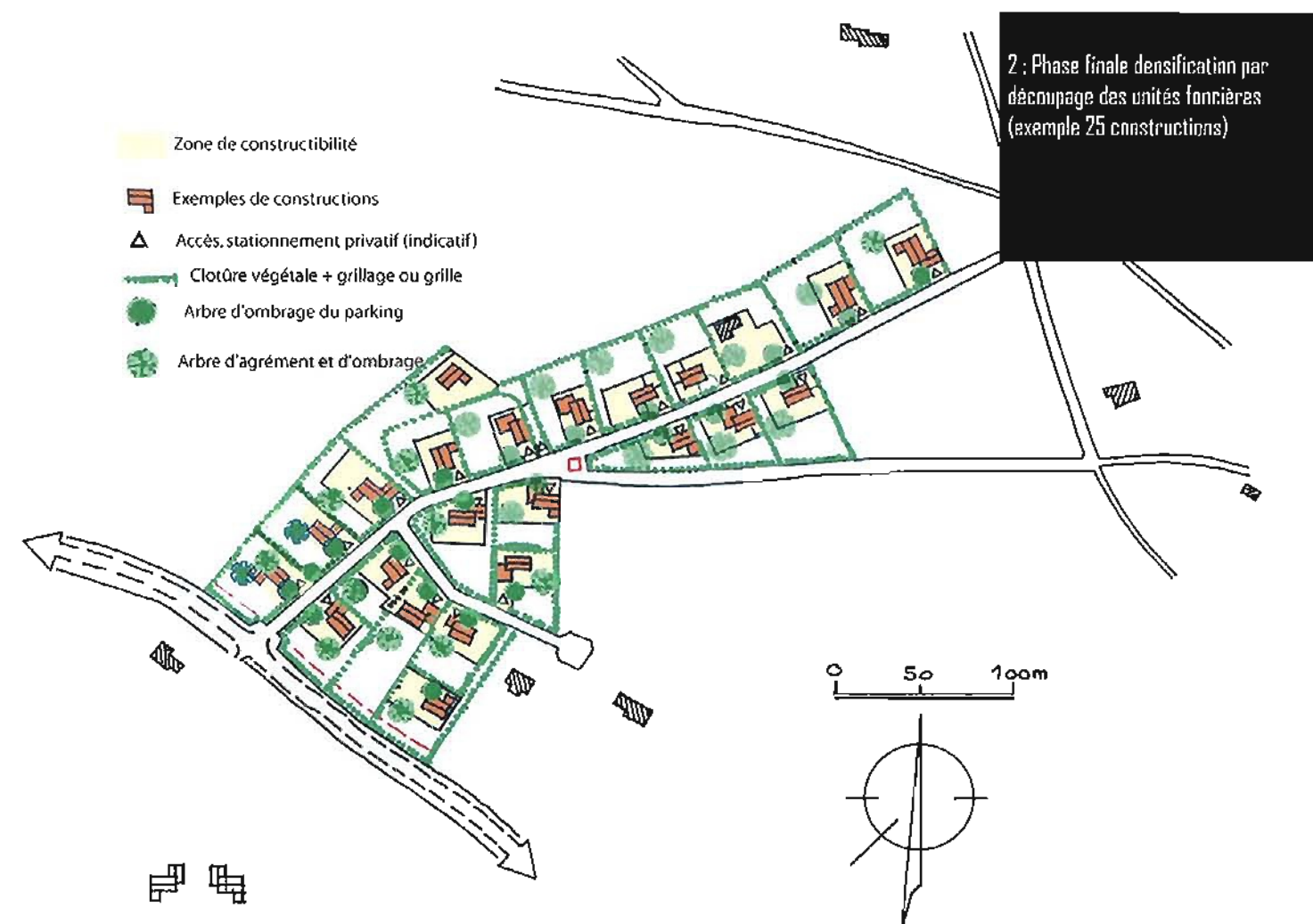
Le réseau de défense incendie est un point sensible par rapport à la particularité et les caractéristiques techniques actuelles du réseau d'adduction d'eau potable qui constitue le premier élément de cet équipement communal. Il est indispensable de le renforcer avec une réserve d'eau alimentée par le réseau public et répondant aux exigences de la DFCI « urbaine » c'est-à-dire avec une disponibilité permanente de 60m³ équipée d'un suppressor et une borne incendie qui permet de couvrir la totalité de la zone.

La commune a fait établir une première évaluation des dépenses correspondant à l'aménagement de la zone de la Girarde, à savoir :

Types de travaux	Phase 1	Phase 2	Phase 3	Montant total en €
	Création d'une voie nouvelle	Aménagement des chemins communaux existants	Extension vers l'Est de l'aménagement des chemins communaux	140 000 € TTC
Adduction d'eau potable et défense incendie	Réserve d'eau, suppressor, réseau et borne incendie			86 000 € TTC
TOTAL				226 000 € TTC

La municipalité a décidé de mettre en place l'ensemble de ces études (aménagement de voirie, AEP, DFCI, énergie électrique...) nécessaires aux projets d'urbanisme et de prévoir au budget leur réalisation par tranches en considérant que la première doit comporter l'ensemble des équipements de DFCI et la voie nouvelle prévus aux orientations d'aménagement développées pour la zone de la Girarde (document ci-contre).

Le Conseil Municipal a fixé l'échéancier de leur réalisation et les modalités prévisionnelles de leur financement au niveau du budget.



Pour l'établissement des orientations particulières d'aménagement, il est tenu compte de la configuration des unités foncières et l'hypothèse d'un morcellement de 1500 m² minimum permettant la réalisation d'une construction.

Le principe étant de rapprocher dans la mesure du possible les constructions vers les voies communales, le chemin des Costes constituant l'épine dorsale du futur hameau. D'autre part, il faut éviter qu'elles soient implantées en milieu de parcelle, permettant aussi de ne pas hypothéquer l'avenir, pour l'utilisation du foncier et affirmer leur regroupement.

L'unité foncière minimum fixée à 1500 m² (préconisée par le SIAEPA) est justifiée par:

- d'une part la nécessité de mettre en place un assainissement non collectif (une aptitude moyenne des sols à ce type d'épuration) et la nécessité de mettre en place une infiltration in situ des eaux usées,
- d'autre part l'objectif communal de préserver un quartier aéré à dominante d'espaces libres, de jardins et d'habitat individuel.

Le parti d'aménagement s'appuie sur la présence et la disposition du chemin communal du hameau des Costes qui constitue l'épine dorsale du projet associé à la structure foncière.

Les équipements d'infrastructure indispensables à mettre en place pour répondre aux besoins des habitants doivent s'inscrire dans les objectifs d'un aménagement durable, en harmonie avec les contraintes et potentialités des lieux. Ils doivent être de qualité et de conception sobre.

Ce projet s'inscrit dans le temps en fonction des phases de réalisation prévues par la commune et le rythme des constructions découlant de l'offre et de la demande de terrains à bâtir. Le morcellement des propriétés et les constructions au coup par coup seront réalisés à partir des dispositions réglementaires du P.L.U et des orientations d'aménagement suivantes :

- le morcellement repose sur l'unité foncière dont la base est fixée à 1 500 m² permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome des eaux usées
- les zones de constructibilité sont fixées à partir de l'unité foncière, les choix de rapprocher les futures constructions de la voie d'accès, préserver les dégagements visuels et anticiper sur les divisions foncières ultérieures.

Commentaires :

- Rapprocher la construction de la voie d'accès permet de réduire l'artificialisation du terrain et faciliter l'accès la voie publique pendant les périodes de grosses intempéries
- L'implantation et la conception des constructions prennent en compte les conditions climatiques de la région
- L'architecture contemporaine d'insertion à l'environnement et l'utilisation intégrée des facteurs et éléments d'économie d'énergie sont à promouvoir.

Les zones de constructibilité figurée sur le document graphique 5-2 représentent un quadrilatère à l'intérieur duquel les constructions et leurs dépendances doivent être regroupées. Leurs localisations ne sont pas figées, elles peuvent être modifiées lorsque le projet justifie leur rapprochement de la voie publique, le renforcement ou l'affirmation du regroupement des constructions ou lorsque la nouvelle implantation permet de préserver des arbres existants intéressants à conserver.

Les aménagements environnementaux et paysagers :

- les clôtures doivent être à très forte dominante végétale arbustive d'essences variées locales et rustique (les éléments de maçonnerie doivent être limités à l'intégration des coffrets de raccordement aux réseaux et au support du portail d'entrée. Les murs en moellons de pierre doivent être conservés et restaurés à l'identique),
- les arbres de hautes tiges doivent être mis en place en complément de la construction, de l'ombre ou la lumière recherchée, des masques ou des vues souhaités,
- les espaces libres doivent être traités de façon rustique et entretenus en limitant leur artificialisation,
- la collecte et la gestion des eaux pluviales, les aménagements et l'imperméabilisation des sols doivent être

étudiés afin d'assurer leur rétention in situ, sans débordement sur les fonds voisins. La récupération des eaux de pluie est une ressource positive pour l'arrosage des plantations. A terme, la végétation doit contribuer à la transformation du paysage et constituer un accompagnement indispensable de l'environnement du quartier.

Le parti d'aménagement retenu d'un habitat de faible densité doit être affirmé et cohérent au niveau de l'aménagement des espaces libres, des plantations, des clôtures, des aires de stationnement des véhicules et compatibles avec la nature des terrains (qui sont peu fertiles d'un point de vue agronomique et biologique). Il est indispensable de privilégier les essences végétales locales adaptées au milieu et à la faible ressource d'eau.

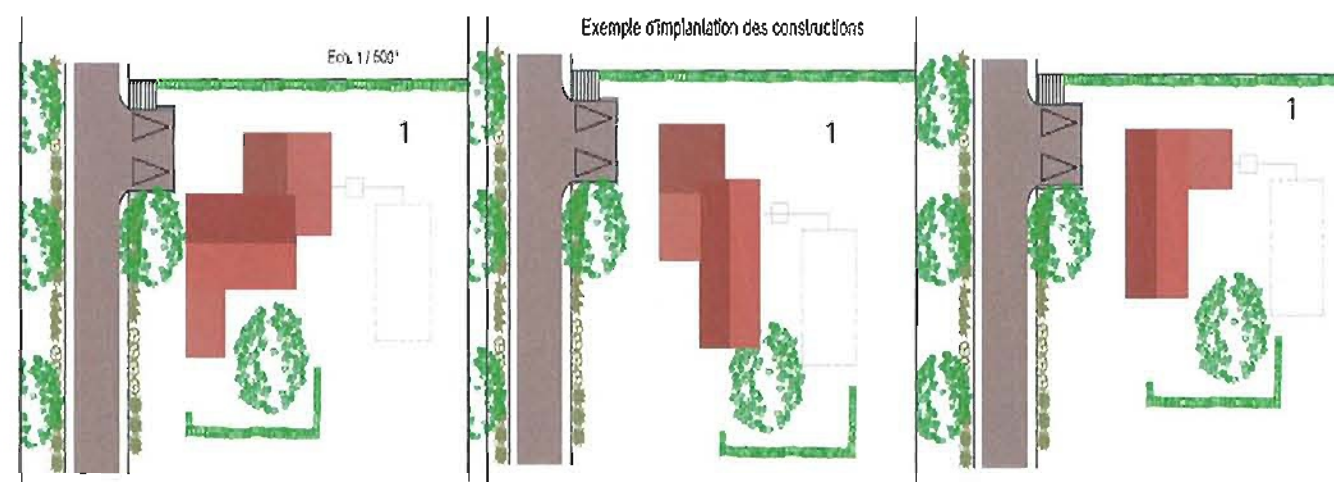
EVALUATION DES POTENTIALITES DE CONSTRUCTIONS

La superficie nette de l'ensemble des terrains potentiellement constructibles de la zone 1AU1, hors voies existantes, représente environ 4,2 ha.

En considération :

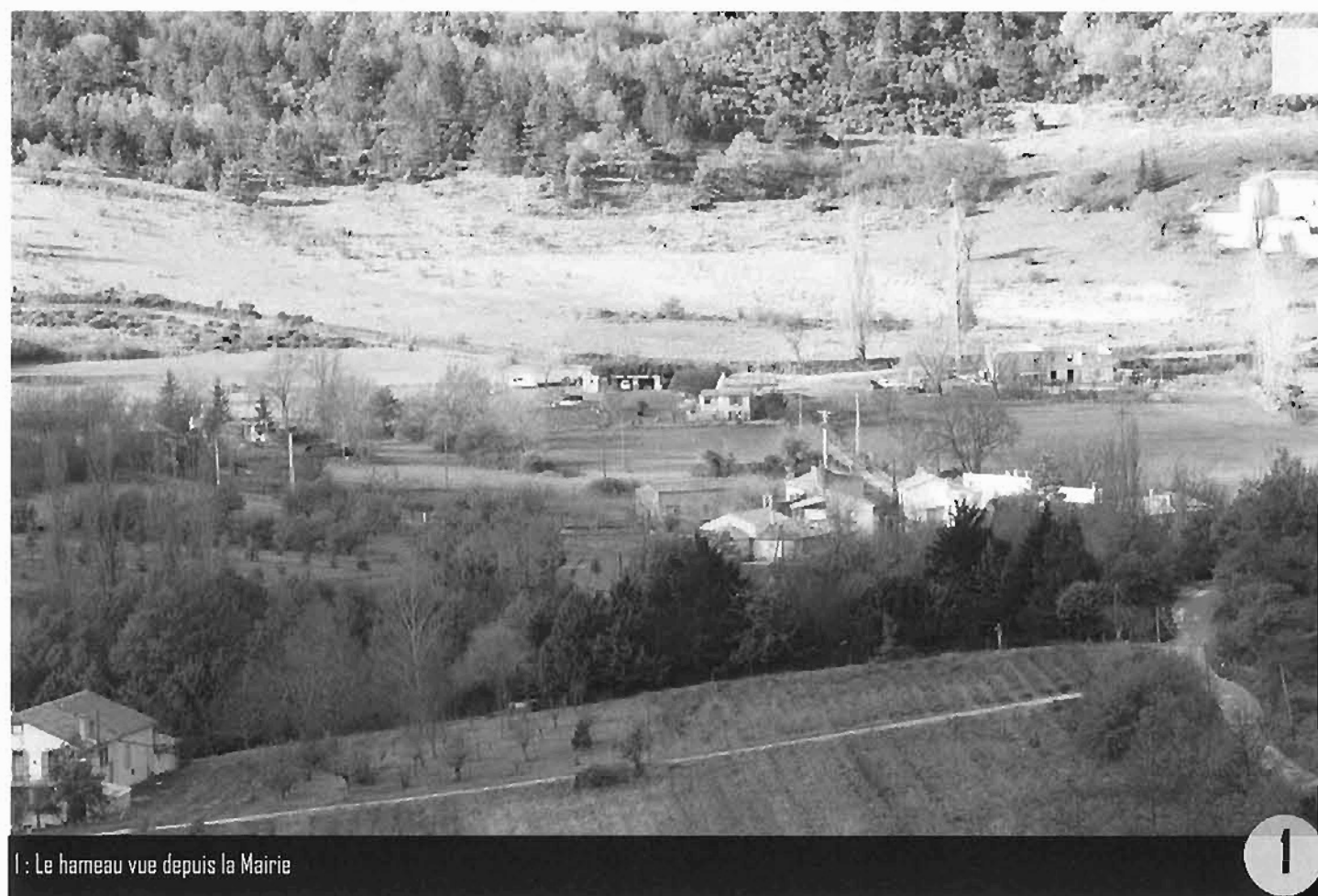
- de la moyenne des terrains décrite ci-dessus
- de la configuration des terrains
- de la structure foncière
- et de la demande orientée sur la forme d'habitat individuel

On peut évaluer le potentiel de constructions nouvelles entre 22 et 23 pour des terrains dont la surface est fixée à 1500m² minimum.



1 : l'emplacement du dispositif d'assainissement est indicatif

Les CROTTES (zone à urbaniser 1AU)



1 : Le hameau vue depuis la Mairie



LOCALISATION DES DIFFÉRENTES PRISES DE VUE SUR LA PHOTOGRAPHIE AÉRIENNE

Source : photo aérienne - Droits de l'Etat réservés - Fourni par le Conseil Général de Vaucluse



2 : la chapelle située au cœur du hameau



3 : la rue principale du hameau

Présentation générale :

Le projet de développement du hameau des Crottes s'inscrit dans le cadre d'une réflexion au niveau de l'ensemble du territoire mais aussi du quartier comportant pas moins de 25 habitations dont environ 13 résidences secondaires.

Ces constructions sont en grande partie liées à l'origine agricole et rurale du quartier ; elles sont regroupées au niveau du hameau et isolées à sa périphérie. Plusieurs familles se sont récemment installées dans des constructions nouvelles, créées au gré d'opportunités foncières et affirmant leurs intérêts à y résider.

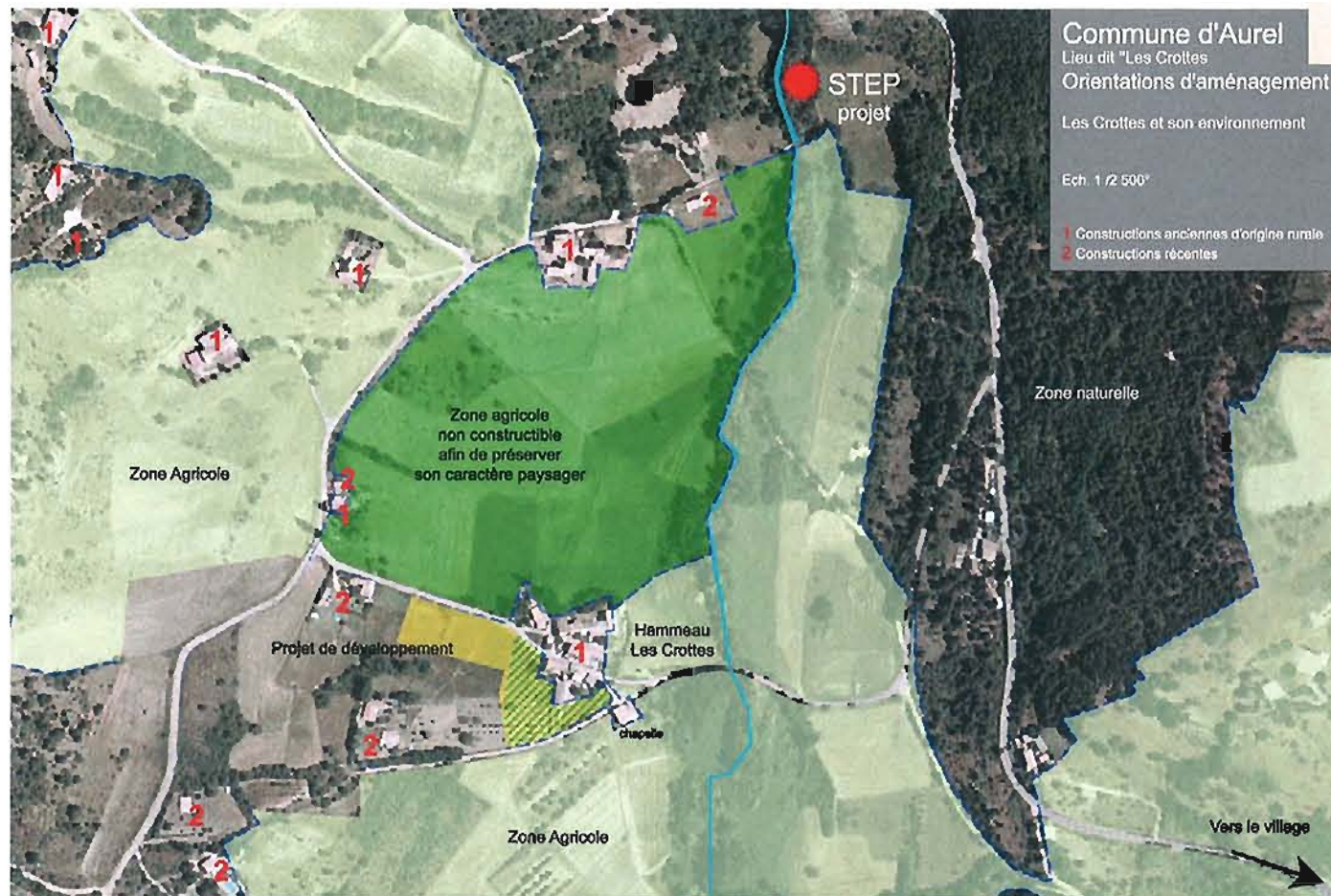
Le projet de développement du hameau, outre les mesures importantes prises au niveau de la mise en place d'un assainissement collectif des eaux usées, est accompagné de la définition d'une zone agricole (avec un secteur inconstructible) et d'une zone naturelle permettant d'affirmer la vocation de protection des lieux contre l'étalement et le mitage urbains.

L'analyse du site :

Il comprend le hameau disposé au creux du vallon orienté Nord-Sud, à 1 km environ du village qu'il surplombe. Il présente une configuration particulière bien disposée par rapport au lieu, aux constructions d'origine rurale qui l'environnent et aux espaces libres qu'il est indispensable de protéger.

Les terrains concernés par le projet de développement délimités par les chemins communaux sont en état de landes ou de friches. Cet îlot est composé de nombreuses propriétés dont la majeure partie est libre de construction. La partie Sud-Est de l'îlot se compose quant à elle du hameau structuré autour de l'espace public alors que la partie Ouest comprend quelques constructions récentes réalisées au coup par coup, au gré des opportunités foncières, elles sont plus éloignées du hameau.

Les CROTTES (zone à urbaniser 1AU)



Le projet d'extension de l'urbanisation dans son environnement direct



Extrait de la photo aérienne avec insertion du projet de construction des Crottes

L'amorce d'une réflexion pour le développement du quartier

Le constat d'une demande d'habitats réalisés au coup par coup, le morcellement des propriétés et le projet d'assainissement collectif ont été les facteurs qui ont déclenchés la réflexion sur ce projet de développement.

Dans le cadre du schéma général d'assainissement, la commune a retenu la réalisation d'une station d'épuration collective dont les unités de traitement et d'épuration ont été implantées en aval. L'emplacement retenu sont les terrains cadastrés section F parcelles n°327 (superficie de 1 369 m²) et 328 (superficie de 980 m²).

La décision de réaliser cet équipement communal est prise en compte de façon positive pour envisager le développement du hameau tout en préservant son identité.

(Les travaux de réseau et de la STEP ont été réalisés en 2010).

Le parti d'aménagement repose sur les points suivants :

- maintenir une zone tampon libre de construction disposée entre le hameau et la zone à urbaniser préservant le caractère regroupé et l'intimité des habitations existantes (zone tampon constituée de prairies, jardins et cours, notée zone N).

- Graduer les formes d'habitat. D'un îlot de constructions individuelles regroupées (densité moyenne) à une forme d'urbanisation plus aérée (constructions individuelles isolées de densité plus faible)

L'objectif de ce projet est de présenter des orientations particulières d'aménagement permettant de préserver l'identité regroupée du hameau avec l'affirmation d'une zone tampon de dégagement entre les constructions anciennes et celles futures, en opposition au principe d'un prolongement du bâti. La continuité urbaine s'affirme par une juxtaposition de masses bâties et d'espaces libres, composés de prairies, de jardins et de cours.

Les CROTTEs (zone à urbaniser 1AU)

mune pour le développement « urbain » du hameau afin de répondre à un besoin équilibré du territoire en matière

Insertion du projet dans l'environnement actuel

Outre la prise en compte des orientations d'aménagement retenues au niveau du projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Les dispositions suivantes concernent l'aspect de constructions, la nature des clôtures, la protection des arbres existants et les plantations nouvelles, en raison des perceptions visuelles depuis les points de vue élevés :

- les toitures devront avoir une ou deux pentes comprises entre 28 et 32 %
- La couverture devra être réalisée en tuiles de terre cuite, de teinte paille ou vieillie afin de s'harmoniser avec la matière et les couleurs des constructions existantes ; exposées aux vues depuis le village, les formes du bâti et des toitures du hameau et son environnement doivent être appréhendées avec beaucoup de précaution dans un objectif d'intégration. A ce titre, la présence de capteurs solaires aura un effet négatif ; il est nécessaire de rechercher d'autres solutions notamment la géothermie pour répondre à des préoccupations d'énergie.
- La matière est la couleur des enduits des façades seront de finition lisse, talochée ou grattée. Leur couleur devra être en harmonie avec celles dominantes des moellons de pierre des constructions et des enduits anciens
- Les clôtures à réaliser en bordure des voies existantes ou futures devront être à dominante végétale, d'essences locales et variées. Des éléments de maçonnerie peuvent être envisagés sous condition de former un ensemble architectural cohérent avec la construction et la clôture végétale.
- Par ailleurs, les arbres existants doivent être conservés afin de préserver le caractère naturel et aéré des lieux. Chaque programme de construction doit comporter la mise en place d'arbres de hautes tiges afin de renforcer l'ambiance végétale existante et assurer une fonction climatique

TABLEAU DES CAPACITES POTENTIELLES DU QUARTIER DES CROTTEs
ETAT ACTUEL ET EVOLUTION

ETAT ACTUEL

	Nombre de propriétés	Nombre de constructions à usage d'habitation		
		Logt résidences principales	Logt résidences secondaires	Total
Le Hameau	11 (1)	5	6	11
Les constructions isolées ²	3 (1)	2	1	3
Constructions nouvelles	4			4
TOTAL	18	7	7	18

(1) construction existante

LE PROJET

(Dans l'hypothèse où la situation du hameau et des constructions isolées est évaluée sans changement)

Extension du hameau sur 3 300 m² pour la réalisation de 4 constructions supplémentaires

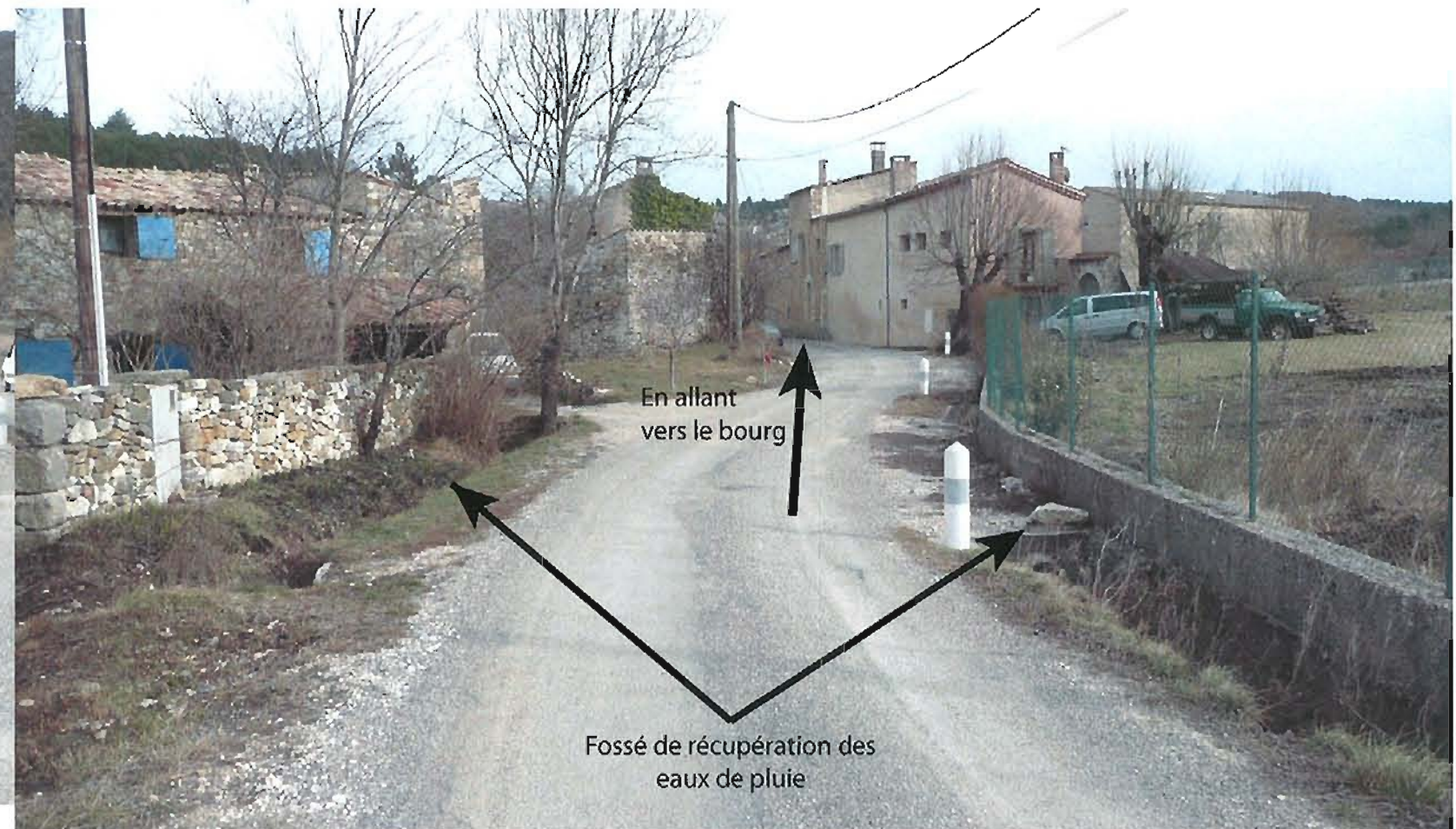
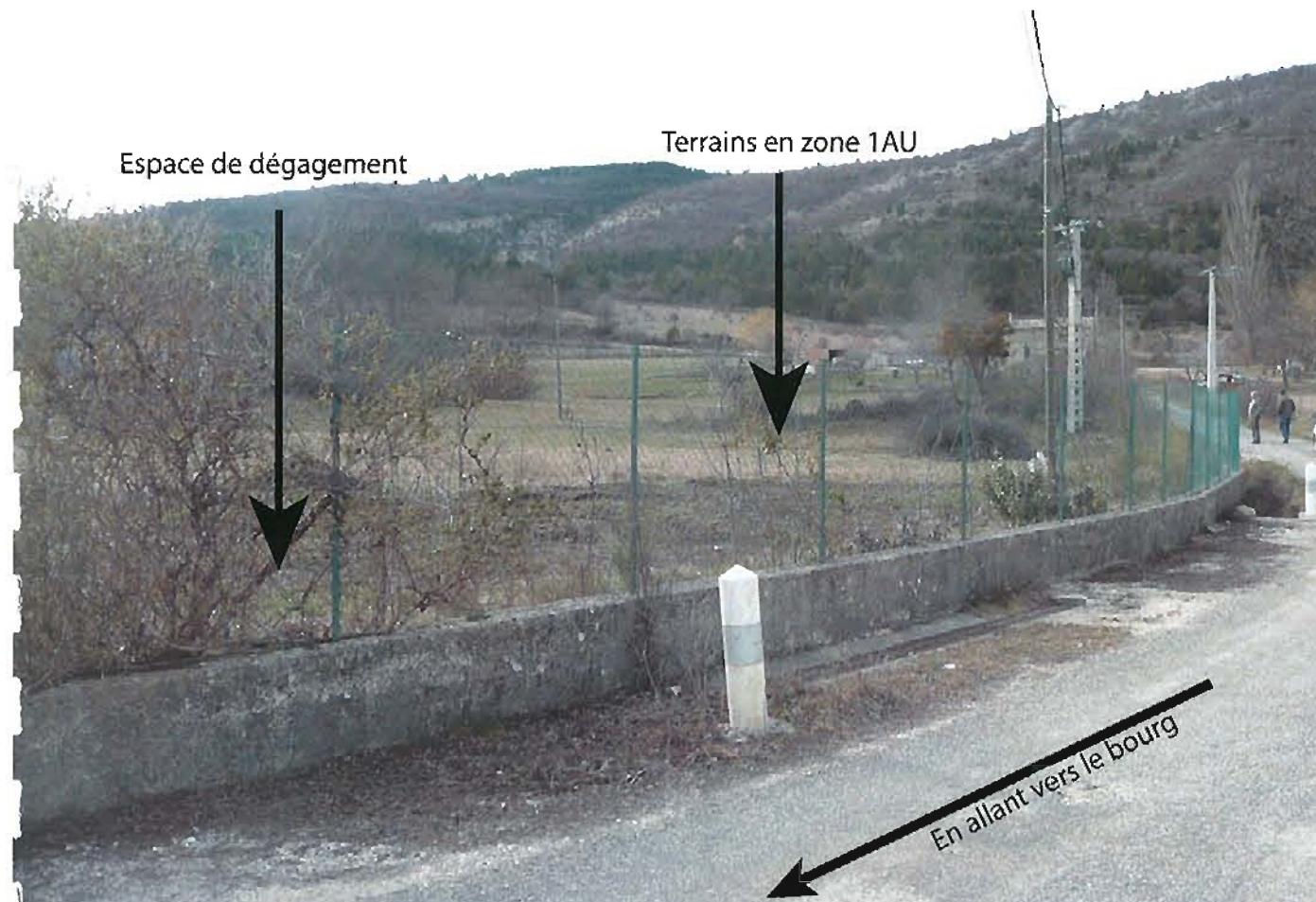
En conclusion, on peut estimer le potentiel futur à :

- 11 habitations au niveau du hameau
- 4 constructions au niveau de l'extension du hameau
- 3 habitations existantes isolées

Soit un total de 17 constructions dont 4 nouvelles ce qui peut se qualifier d'une extension intégrée et mesurée du hameau.



Les CROTTEES (zone à urbaniser 1AU)



Route en surplomb

Exemple de constructions à favoriser
pour l'ensemble des secteurs envisagés précédemment



Caractéristiques du bâti: Bonne adaptation aux terrains
Volumes simples sans artifices
Utilisation de murets en pierre
Enduits discrets, lisses ton ocre ou clair.