

Chapitre IV – Dispositions applicables à la zone VAU

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, à vocation de tourisme et de sports et loisirs, c'est à dire destinée à accueillir :

- des équipements liés au tourisme et aux loisirs, tel que hébergement touristique et restauration, centre de remise en forme, terrains de camping et de caravanes, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions, terrains de sports ;
- ainsi que des équipements publics et d'intérêt collectif.

Cette zone comporte six secteurs distincts :

- **Un secteur VAUa** incluant le Château et les bâtiments du Domaine de Lavagnac.
- **Un secteur VAUb** correspondant au Domaine de Bessilles avec un **sous secteur VAUbp2** inclus dans le périmètre de protection rapprochée Zone II du forage de Beluquettes.
- **Un secteur VAUc** correspondant au Domaine des Sacristains.
- **Un secteur VAUd** à destination d'hébergement hôtelier au lieu-dit Les Rocailles.
- **Un secteur VAUtl** dont l'urbanisation future sera conditionnée et liée à la réalisation préalable ou simultanée du golf.
L'urbanisation sera également subordonnée à la réalisation préalable des réseaux.
Il s'agit d'un secteur destiné à être équipée dans le cadre de l'aménagement touristique du Domaine de Lavagnac (IIAUtl).
Ce secteur est destiné à accueillir des constructions à vocation touristique : des petites unités monolithiques dont les tailles et assemblages varieront en fonction des besoins du programme afin de créer une unité architecturale ; des constructions à usage d'équipements collectifs et du stationnement.
- **Un secteur VAUs** réservé aux équipements publics et d'intérêt collectif à caractère sportif et socioculturel.

La zone VAU est :

- située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (Voir Annexe retrait / gonflement des argiles) ;
- située en zone de risque sismique (voir Annexe Risque sismique).

Article VAU 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

En secteur VAUa (Château de Lavagnac), est interdite toute occupation et utilisation du sol autre que :

- L'aménagement des bâtiments existants sans changement de destination ou changement vers une destination d'habitation ou hébergement hôtelier.
- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.
- Les installations et équipements sportifs et de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessités par la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée sur le secteur VAUa.

En secteur VAUb (Domaine de Bessilles), est interdite toute occupation et utilisation du sol autre que :

- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'extension mesurée des bâtiments d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière existants, dans les limites fixées par l'article VAU 2.
- L'extension mesurée des constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière dans les limites fixées par l'article VAU 2.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les gîtes et chambres d'hôtes.
- Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
- Les constructions à destination d'habitation, sous réserve des conditions fixées à l'article VAU 2.
- Les constructions à destination de commerce, d'artisanat, de bureau, sous réserve des conditions fixées à l'article VAU 2.
- Les installations et travaux divers suivants : les aires de jeux ouvertes au public, les parcs d'attraction, les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les installations et équipements sportifs et de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée sur le secteur VAUb.

En sous-secteur VAUbp2, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles.
- L'extension des bâtiments existants au-delà d'une production d'eaux usées correspondant à 20 équivalents habitants.
- Tous rejets d'eaux résiduaires dans le sous-sol par forages, puits ou cavités naturelles.
- Le stockage et/ou l'épandage de fumiers, lisiers, eaux usées, boues industrielles ou domestiques.
- L'implantation de décharge, quelle qu'en soit la nature.
- La création de cimetières.
- La création de carrières.

- Les élevages de type industriel.
- Tout rejet susceptible de polluer les eaux superficielles ou souterraines dans le réseau pluvial.

En secteur VAUc (Domaine des Sacristains), est interdite toute occupation et utilisation du sol autre que :

- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.
- Les constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier, de commerce, et de bureau ainsi que l'extension des constructions existantes à destination d'hébergement hôtelier, de commerce et de bureau existantes sous réserve des conditions fixées à l'article VAU2.
- Les constructions à destination d'habitation ainsi que l'extension des constructions existantes à destination d'habitation existantes sous réserve des conditions fixées à l'article VAU2.
- Les installations et équipements sportifs et de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessités par la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée en secteur VAUc.

En secteur VAUd (Les Rocailles), est interdite toute occupation et utilisation du sol autre que :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et l'extension des constructions à destination d'hébergement hôtelier existantes.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve des conditions fixées à l'article VAU 2.
- Les constructions à usage de commerce, sous réserve des conditions fixées à l'article VAU 2.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessités par la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée sur le secteur VAUd.

En secteur VAUtl :

- Sont interdites les constructions à destination d'habitat permanent, d'industrie, d'entrepôts, d'artisanat, d'exploitation agricole et forestière, de commerce, de bureaux.
- Sont également interdites : les ICPE, les campings et terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs, le stationnement des caravanes, les habitations légères de loisirs, les carrières, les affouillements et les exhaussements non nécessités par un projet autorisés sur la zone, les installations et travaux divers suivants ; parcs d'attraction, dépôts de véhicules de plus de 10 unités, garages collectifs de caravanes.

En secteur VAUs, est interdite toute occupation et utilisation du sol autre que :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sols rendus nécessaires par la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée sur le secteur.
- Les affouillements et terrassements nécessaires à la réalisation des ouvrages de rétention des eaux pluviales.
- Les aires de jeux et de loisirs.
- Les constructions à destination d'habitation sous réserve des conditions fixées à l'article V AU 2.

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement, à l'entretien et à l'exploitation des réseaux divers et notamment des réseaux d'eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunication, des ouvrages pour la sécurité publiques, des voies de circulations terrestres, quand bien même ces ouvrages et installations ne respecteraient pas le corps de règle du secteur VAUS ; toutes justifications techniques devront alors être apportées pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Article VAU 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sur l'ensemble des secteurs VAUb, VAUc et VAUd :

- Les constructions d'habitation et leurs annexes ne sont admises que sous réserve qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le fonctionnement des établissements et services généraux de la zone et qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées.
- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux ne sont admises que si elles sont directement liées à la vocation touristique ou de loisirs des secteurs concernés.

De plus, le permis de construire pourra être refusé ou assorti de spécifications particulières :

- Pour des raisons de qualité architecturale ;
- S'il risque de provoquer pour la commune des dépenses d'équipement et de desserte hors de proportion, avec ses ressources actuelles.
- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation :
 - des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications,
 - des ouvrages pour la sécurité publique,
 - des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques,
 - des infrastructures ferroviaires,peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

En outre, en secteur VAUb (Domaine de Bessilles), sont autorisées sous conditions :

- L'extension mesurée des bâtiments techniques à destination d'exploitation agricole ou forestière (remises, hangars, caves...) dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.
- L'extension mesurée des constructions à destination d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles et forestières, dans la limite de 40 m² de surface de plancher supplémentaires et sans création de logements supplémentaires.

En secteur VAU₁ seront autorisées les constructions à vocation touristique : des petites unités monolithiques dont les tailles et assemblages varieront en fonction des besoins du programme afin de créer une unité architecturale ; les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et du stationnement.

En secteur VAU₂, une seule construction à destination d'habitation, destinée au logement des personnes affectées au gardiennage et /ou à la gestion des installations et équipements autorisés sur le secteur, sera autorisée.

Article VAU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute construction ou installation doit être desservie par les voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; ils doivent répondre aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du brancardage et du ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les occupations et utilisations du sol admises en application des articles 1 et 2 ci-dessus seront interdites si elles nécessitent la création d'accès nouveaux sur la RN 113 et la RD 32.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voirie publique et ceux des voies adjacentes.

2) Voirie

Les voies et passages privés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

La longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Article VAU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public d'eau potable, les constructions et installations autorisées en application des articles VAU1 et VAU2 du règlement peuvent être exceptionnellement desservies par des installations particulières (forages, captages) conformes à la législation en vigueur. Dans le cas où cette législation permet l'alimentation par une ressource particulière, les ressources privées destinées à l'alimentation humaine autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille (notamment hébergement touristique, hôtel, gîtes, camping, caravanes, parcs résidentiel de loisirs...) devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale et d'un contrôle sanitaire.

En sous-secteur VAUbp2, les forages ou puits seront aménagés suivant les mêmes règles de protection immédiate que les captages AEP.

En secteur VAUtl, l'urbanisation sera subordonnée à la réalisation préalable des réseaux. Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable se fera par un réseau privé géré par une société fermière.

2) Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée à un réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions et installations autorisées en application des articles VAU1 et VAU2 doivent être assainies par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

En sous-secteur VAUbp2, tout système d'assainissement autonome, à réaliser lors des extensions autorisées de bâtiments, sera précédé d'une étude de conception dans le cadre du permis de construire, afin d'adapter la filière à la nature du sol (filtres à sable verticaux pour les zones calcaires et épandage pour les autres zones)

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.

En secteur VAUtl, toute construction ou installation sera raccordée au réseau d'assainissement séparatif d'eaux usées et à la station d'épuration du site.

3) Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Pour les parcelles supérieures à 1500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieure à 40%, des techniques de rétention à la parcelle doivent être mises en places. Les techniques proposées sont les suivantes : stockage en citerne, toits stockants, stockage en structure réservoir poreuse, bassin de rétention sec.

Les ouvrages de stockage seront dimensionnés sur la base de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de vidange en sortie de parcelle de 7l/s/ha imperméabilisé.

Les opérations d'aménagement et de lotissement doivent prévoir des dispositifs de rétention conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération, le cas échéant dans le cadre d'un dossier Loi sur l'Eau ; ces dispositifs devront préférentiellement prendre la forme de bassins de rétention intégrés à la composition paysagère de l'opération (espaces verts, aires de jeux...).

Les ouvrages de stockage seront dimensionnés sur la base de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de vidange en sortie de parcelle de 7l/s/ha imperméabilisé.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

4) Electricité – Téléphone – Télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sauf si des contraintes d'ordre technique s'y opposent. Dans ce cas, l'installation devra être la plus discrète possible.

Les abris-compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

Article VAU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sur tous secteurs, exception faite du secteur VAUs : Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 2 500 m².

Article non réglementé en **secteur VAUs**.

Article VAU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sur tous secteurs, exception faite du secteur VAUs :

En bordure des routes ouvertes à la circulation publique, les bâtiments doivent être édifiés à 15 m au moins de l'axe de la route.

En bordure des RD, le recul minimum par rapport à l'axe de la voie est de 25 m pour les bâtiments à usage d'habitation et de 20 m pour les autres bâtiments.

En secteur VAUs : le recul minimum par rapport à l'axe des voies et emprises publiques est de 10 m.

Article VAU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives, sauf accord entre voisins pour construire des bâtiments mitoyens ou jointifs.

Article VAU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres, exception faite des bâtiments annexes à l'habitation et des équipements publics et d'intérêt collectif.

Article VAU 9 - Emprise au sol des constructions

NON REGLEMENTÉ

Article VAU 10 - Hauteur maximale des constructions

Sur tous secteurs, exception faite des secteurs VAUs, VAUtl et VAUa :

La hauteur des constructions autorisées ne pourra excéder, à l'égout de la toiture :

- 4 niveaux pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- 15 mètres pour les superstructures des équipements sportifs et des bâtiments publics,
- 2 niveaux pour toute autre construction.

En secteur VAUa : sans objet

En secteur VAUtl : R+1 maximum

En secteur VAUs :

La hauteur des constructions autorisées ne pourra excéder au faîtage :

- 14 mètres pour les équipements publics et d'intérêt collectif ;
- 5,50 m pour la construction à destination d'habitation autorisée sur le secteur.

Article VAU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est rappelé que l'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'urbanisme).

Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

En secteur VUAtl :

- l'architecture contemporaine avec de larges ouvertures sera privilégiée
- les bardages bois naturel ou de couleur ou stratifiés seront autorisés
- les palettes d'enduits du blanc au rouge Terre de Siègne seront privilégiés
- les toitures terrasses et toitures tuiles seront autorisées.

Article VAU 12 – Aires de stationnement - Obligations imposées aux constructeurs

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Sur tous secteurs, à l'exception du secteur VAUs, les obligations sont les suivantes :

Habitation individuelle : deux places de stationnement par logement

Hébergements hôteliers : une place de stationnement par chambre.

Bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble, avec au minimum une place par établissement.

Commerces de plus de 50 m² de surface de plancher : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Constructions et installations d'intérêt collectif :

- Etablissements scolaires du premier degré : 1 place de stationnement par classe
- Etablissements scolaires du second degré : 2 places de stationnement par classe
- Etablissements d'enseignement pour adultes : 5 places de stationnement par classe

Les établissements d'enseignement doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

- Cliniques, maisons de repos, maisons de convalescence, maisons de retraite : une place pour deux lits
- Equipements socio-culturels (médiathèque, crèche...) : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
- Salle de spectacle, salle de réunion, équipements sportifs : le nombre de places de stationnement imposé est calculé en divisant par quatre la capacité d'accueil déclaré de l'établissement.

Sur le secteur VAUs, les obligations sont les suivantes :

Le dimensionnement des aires de stationnement sera justifié au regard de la capacité des équipements publics et d'intérêt collectif autorisés, avec possibilité de mutualisation des aires de stationnement entre les différents équipements.

Des places de stationnement deux roues devront être réalisées ; leur capacité sera définie en fonction de la capacité d'accueil de chaque établissement public ou d'intérêt collectif considéré ; ces places seront équipées d'arceaux de stationnement deux roues.

Modalités d'application:

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

À défaut, le pétitionnaire est tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics, conformément à l'article L. 421-3, alinéa 7, du Code de l'urbanisme.

Article VAU 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations – Obligations imposées aux constructeurs.

Les espaces boisés classés figurant aux plans du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner au secteur son caractère sont préservés. En cas d'impossibilité, les arbres abattus sont remplacés sur place ou à proximité par des plantations deux fois plus denses.

20% de la superficie du terrain recevant des constructions ou installations autorisées en application des articles VAU 1 et VAU 2 doivent être traités en espaces libres plantés.

Les terrains sont le cas échéant soumis à l'obligation de débroussaillage en application de l'arrêté préfectoral n° 2004-01-907 du 13 avril 2004 relatif à la prévention des incendies de forêt « débroussaillage et maintien en état débroussaillé ».

Article VAU 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Sur tout secteur, exception faite du secteur VAUtl : Le COS est fixé à 0,10.

En secteur VAUtl : le COS est fixé à 0,15.