

CHAPITRE III - ZONE III AU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à recevoir des constructions à usage d'activités commerciale ou artisanale selon une vocation générale d'accueil touristique.

Elle comprend un secteur III AUa et un secteur III AUt dans lesquels l'autorisation d'aménagement doit porter sur la totalité du secteur.

En secteur III AUt les constructions ou ensembles de constructions repérés par un cercle ou un ovale sur les documents graphiques sont régis par la règle de la zone N.

Le secteur III AUb se différencie par la possibilité d'implanter des constructions individuelles.

Il est à noter que les terrains III AU et III AUb situés entre la route départementale et la voie ferrée peuvent présenter des risques d'instabilité du sous sol. Les constructeurs ou aménageurs sont invités à prendre toute précaution par notamment la réalisation d'une étude de sol.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE III AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations liées au fonctionnement d'une activité agricole ou pastorale pour entreposer la production ou le matériel, pour abriter les animaux ou les unités de mise en valeur de la production
- Les carrières et gravières
- Les constructions et installations à quelque usage que ce soit, autres que celles visées à l'article III AU2 et en particulier :

- Les garages collectifs de caravanes hors locaux clos
- Les dépôts de véhicules, matériel ou matériaux non associés à une construction à usage d'activité
- Les installations classées pour la Protection de l'Environnement sauf celles visées en IIAU2
- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage d'habitation non nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage des établissements à usage d'activité existant

ARTICLE III AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis en III AU :

- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs
- Les constructions à usage d'habitation nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage des établissements à usage d'activité existant

- Les installations et travaux divers suivant ceux visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme :
 - aires de jeux et de sport ouverts au public
 - aires de stationnement ouvertes au public
- Les services d'intérêt collectif
- Les constructions de toute nature, les installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant sur le domaine SNCF
- L'extension des bâtiments ou activités existant à la date du 05/11/1979 (publication du POS)
- Les opérations d'ensemble à vocation d'accueil touristique ou de loisir.

Sont admis en III AUa : Les projets de construction ou d'installation à usage d'activité économique portant sur la totalité du secteur

Sont admis en III AUb : Les projets de construction ou d'installation à usage d'activité économique liée à l'accueil touristique telle que : hôtellerie, artisanat, commerce...

Sont admis en III AUt : Les projets de construction et installation à usage d'accueil touristique (hôtellerie, restauration...), de découverte, valorisation du site du Pont du Gard (point information...) portant sur la totalité du secteur ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur et prenant en compte la desserte de la zone complémentaire, limitrophe sur la commune de Remoulins.

En secteur III AUt les constructions ou ensembles de constructions repérés par un cercle ou un ovale sur les documents graphiques sont réglés par la règle de la zone N.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE III AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès directs sur la RD 19a sont interdits.

ARTICLE III AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées : Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement existant ou projeté.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 100 litres par m² imperméabilisé, avec un débit de fuite d'au maximum 7 litres par seconde par hectare imperméabilisé vers les exutoires appropriés.

Electricité et téléphone : Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.
L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE III AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

~~ARTICLE III AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES~~

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou future des voies sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies.

La zone III AUt est concernée par les marges de recul de 75 m par rapport à l'axe de la RD 6088 (article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE III AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

À moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE III AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions prévues sur une même propriété peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres.

ARTICLE III AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE III AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout de la couverture et à 9 mètres au faîtage et à 4,5 mètres à l'égout et 6,5 mètres au faîtage en secteur sensible.

ARTICLE III AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les clôtures maçonnées disposées le long de la route départementale 19a auront une hauteur maximale d'un mètre.

ARTICLE III AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES .

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

ARTICLE III AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les abords des routes départementales 19a et 228 devront être aménagés selon les dispositions du projet urbain développées dans le projet d'aménagement et de développement durable et représentées sur les documents graphiques du dossier de PLU.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE III AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,40.

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes au 5.11.1979 (publication du POS) est limitée à 50 m² de surface hors œuvre nette.