COMMUNE D'UZES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°6

Rapport de présentation

PLU approuvé le 28/04/2006

Modification simplifiée approuvée le .../.../...

Mairie d'Uzès
1 place du Duché
30700 Uzès
Tél : 04 66 03 48 48

REÇU EN PREFECTURE
le 22/10/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-213003346-20251014-DCM_2025_05

Table des matières

Table des matières 2
1. Préambule 3
A. Le document d'urbanisme en vigueur 3
B. Les coordonnées du Maître d'Ouvrage 3
C. L'objectif de la modification simplifiée du PLU 3
2. Justification du choix de la procédure de la modification simplifiée 4
3. Rappel de la procédure de modification simplifiée du PLU 5
4. Justification du contenu de la modification simplifiée 6
A. Contexte 6
B. Présentation du projet de modification simplifiée 9
C. Justification du projet de modification simplifiée 10
a). La justification du choix de modification au regard de la cohérence avec le PADD et les objectifs poursuivis. 10
b). Le choix de procédure d'évolution du PLU qui entre dans le champ de la modification simplifiée : comparaison des capacités constructives entre la zone Ue et la nouvelle zone Ueb. 11
5. Exposé des évolutions des documents règlementaires 12
A. Evolution du document d'urbanisme 12
B. Modifications apportées au règlement graphique 12
C. Modifications apportées au règlement écrit 14
6. Synthèse de la modification simplifiée 18

REÇU EN PREFECTURE
le 22/10/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-213003346-20251014-DCM_2025_05

1. Préambule

A. Le document d'urbanisme en vigueur

Par délibération en date du 9 décembre 2002, le Conseil Municipal d'Uzès a décidé la mise en révision de son Plan d'Occupation des Sols, valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Il a fait l'objet d'une modification d'une révision simplifiée approuvée le 21 décembre 2005 qui avait pour objet de permettre l'extension d'une partie de la ZAE des Ponts de Charrettes en diminuant sa vulnérabilité face au risque inondation.

B. Les coordonnées du Maître d'Ouvrage

Le maître d'ouvrage est la commune d'Uzès, compétente en matière de « Plan Local d'Urbanisme, documents en tenant lieu et Carte Communale » et représentée par M. Jean-Luc CHAPON, en sa qualité de Maire.

Adresse : Mairie d'Uzès
1 place du Duché
30700 Uzès

C. L'objectif de la modification simplifiée du PLU

Par arrêté municipal n° URBA 2025-001 du 04/06/2025, Monsieur le Maire de la Commune d'Uzès a engagé la mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée du PLU en vigueur pour **:**

- Modifier le règlement écrit et graphique de la zone Ue couvrant la ZAE du Pont des Charrettes afin de permettre la création d'un sous-secteur Ueb. Ce sous-secteur sera identifié comme zone urbaine équipée recevant des activités multiples, industrielles, artisanales et commerciales.

REÇU EN PREFECTURE
le 22/10/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-213003346-20251014-DCM_2025_05

2. Justification du choix de la procédure de la modification simplifiée

En vertu de l'article L.153-45 du Code l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée lorsque la modification a pour objet :

- La correction d'une erreur matérielle ;
- Des modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification de droit commun d'un PLU(i), c'est-à-dire des évolutions qui n'ont pas pour effet :
  - Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
  - Soit de diminuer ces possibilités de construire,
  - Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification simplifiée doit également répondre aux conditions de la procédure de modification, ne relevant pas de celles de la révision, définie à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme. Elle ne doit pas :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les changements apportés à travers ce projet de modification entrent dans les champs précédemment cités. Le projet d'évolution du PLU ne prévoit ni de réduire ou augmenter la surface de la zone Ue, ni de modifier les capacités de construction. De ce fait, le PLU d'Uzès peut faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée telle que définie par le Code de l'Urbanisme.

Le dossier établi fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale de modification de Plan Local d'Urbanisme.

REÇU EN PREFECTURE
le 22/10/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-213003346-20251014-DCM_2025_05

3. Rappel de la procédure de modification simplifiée du PLU

1) Constitution du dossier

Un dossier présentant la modification doit être constitué afin d'être mis à disposition du public. La notification de ce dossier au préfet et aux personnes publiques associées est obligatoire en vertu de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ».

Un dossier présentant la modification doit être constitué afin d'être mis à disposition du public. Le dossier de modification simplifié du PLU est porté à la connaissance du public et comprend :

- Le dossier du projet de modification simplifiée du PLU, tel qu'il a été constitué par la commune, composé d'une notice de présentation exposant les motifs du projet et des pièces du dossier de PLU modifiées ;
- Un registre pour permettre au public de formuler ses observations.

2) La mise à disposition du public

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 et l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par l'organe délibérant et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

À l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Ces documents sont mis à la disposition du public en mairie.

3) Approbation de la modification

« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales » (article L.153-48 du code de l'urbanisme).

La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal par délibération motivée, après que le projet et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante. La délibération comprend la décision motivée du conseil municipal approuvant la modification simplifiée du PLU à laquelle est joint le dossier de la modification simplifiée composé de la notice explicative exposant ses motifs et des pièces du PLU modifiées. La mention « vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du … » sera apposée sur chacune des pièces du dossier de la modification simplifiée.

REÇU EN PREFECTURE
le 22/10/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-213003346-20251014-DCM_2025_05

4. Justification du contenu de la modification simplifiée

A. Contexte

La commune d'Uzès est confrontée à une **évolution réglementaire majeure avec l'approbation récente du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI**), qui introduit de nouvelles contraintes de constructions, de réhabilitations ou même de mutations fortes sur plusieurs secteurs de son territoire. Parmi ceux-ci, la Zone d'Activité Économique (ZAE) de Pont des Charrettes, et plus précisément le site industriel le plus porteur d'emplois (Société Haribo), est désormais fortement contraint par une impossibilité de nouvelles constructions.
Cette situation **compromet à moyen et long terme les capacités d'adaptation et d'évolution, acteur industriel et historique nécessaire pour l'économie locale et régionale.**

Dans un souci de préservation de l'emploi et de l'activité économique sur son territoire, l**a commune souhaite anticiper et prendre la responsabilité, en sécurisant les possibilités d'adaptation foncière et fonctionnelle de l'entreprise implantée.** Il s'agit d'éviter toute perspective de délocalisation partielle ou totale qui viendrait fragiliser la dynamique économique du bassin uzétien et de l'entrée de ville sud-est. La création d'un sous-secteur Ueb au sein de la zone Ue vise ainsi à répondre à cet enjeu stratégique. Cette évolution règlementaire permet d'ajuster les dispositions du PLU sans modifier de manière substantielle la capacité de construction globale en conformité avec les nouvelles dispositions du PPRI.

Ce projet de modification simplifiée est également l'occasion de s'inscrire dans une démarche plus large de requalification de l'entrée sud-est de la commune, marquée par une urbanisation fonctionnelle mais aujourd'hui peu qualitative, le long de la RD 981. Il représente une opportunité importante pour initier une mutation urbaine raisonnée, conciliant les enjeux économiques, la valorisation paysagère, la qualité architecturale et l'adaptation aux risques.

La Zone d'Activité Economique de Pont des Charrettes située au sud-est de la commune d'Uzès en bord de la route départementale D981 est la plus grande ZAE du territoire s'étendant sur 20 ha. Cette dernière est localisée en entrée de ville et représente la première image de la commune lorsqu'on arrive par le sud-est.

Cette zone, notamment au nord de la départementale est à vocation principale d'accueil d'entreprises et de commerces se trouve en zone Ue dans le PLU en vigueur, c'est-à-dire en zone urbaine recevant des activités multiples, industrielles, artisanales et commerciales.

REÇU EN PREFECTURE
le 22/10/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-213003346-20251014-DCM_2025_05

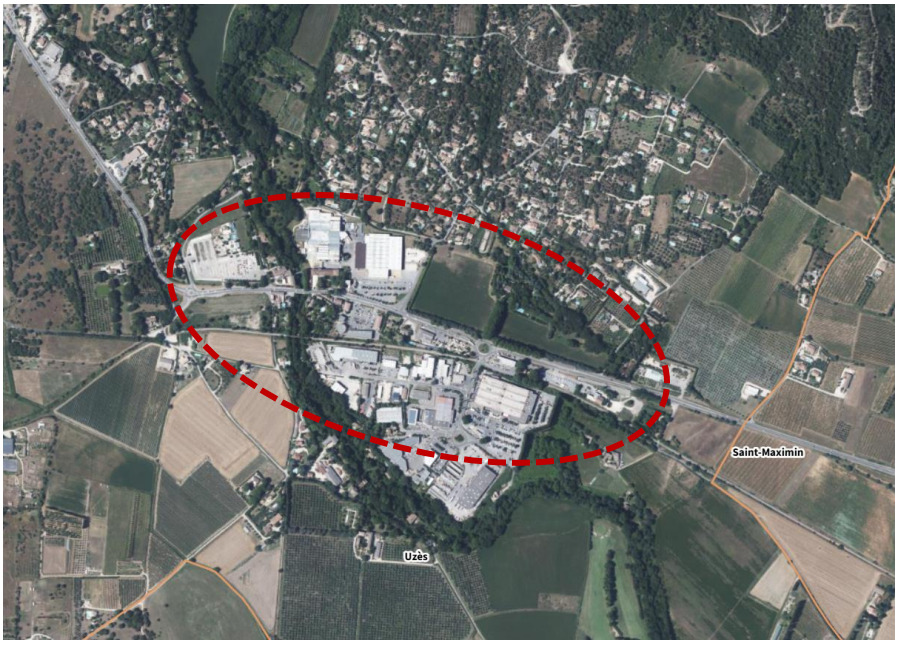


Photo aérienne de la ZAE de Pont des Charrettes – Géoportail 2025

Cette évolution règlementaire aura notamment pour objectif de permettre à la commune d'initier la requalification de la ZAE des Ponts de charrettes et sera ainsi l'occasion de travailler sur des enjeux variés, comme :

- **l'intégration paysagère** de l'entrée de ville :
    - Des alignements végétaux et une densification des plantations afin d'amoindrir les nuisances visuelles de la ZAE depuis l'entrée de ville.
    - La mise en place d'éléments de façade permettant une transition plus douce avec l'environnement (matériaux, couleurs, découpes de volumes).
    - Une réflexion sur les vues depuis le nord de la route D981 et les axes structurants d'entrée de ville de la commune d'Uzès.

- **la requalification des espaces privés** :
    - Optimisation des nombreux espaces de stationnement existants de la ZAE avec une meilleure intégration paysagère.
    - Organisation des flux logistiques pour éviter les conflits et les nuisances avec les accès publics.

REÇU EN PREFECTURE
le 22/10/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-213003346-20251014-DCM_2025_05

Pour permettre l'évolution et la requalification de la ZAE concernée, la commune d'Uzès souhaite créer un sous-secteur dans cette zone Ue afin de répondre aux enjeux spécifiques de ce dernier et en favoriser la mutabilité. La parcelle concernée par ce sous-secteur concentre une part importante du potentiel de requalification de la ZAE et de l'entrée de ville.



Prise de vue google depuis l'est de la RD981



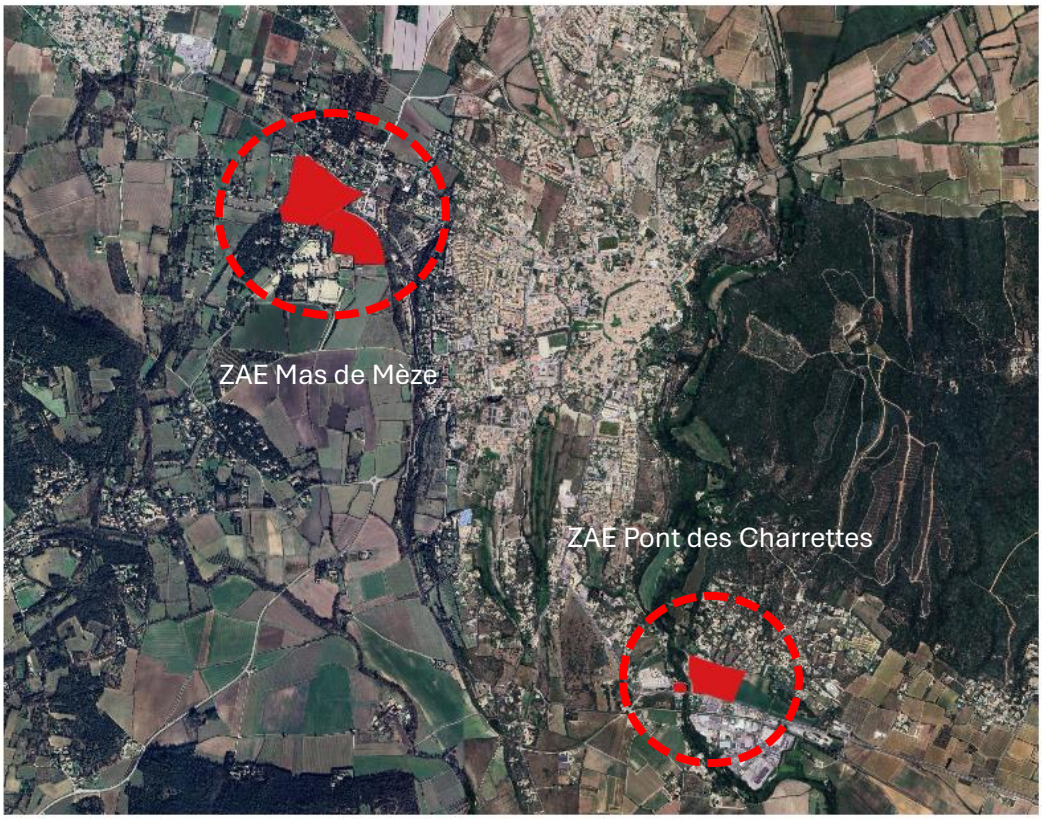
Prise de vue google depuis l'ouest de la RD981

REÇU EN PREFECTURE
le 22/10/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-213003346-20251014-DCM_2025_05

B. Présentation du projet de modification simplifiée

Le projet de modification du règlement prévoit la création d'un sous-secteur Ueb d'une superficie de 28 920 m^2 sur la parcelle AO 362 au cœur de la zone Ue du PLU en vigueur et de la ZAE du Pont des Charrettes.

A l'échelle de la commune d'Uzès, la zone Ue (soit la zone urbaine réservée aux activités industrielles, artisanales et commerciales) s'étale sur 217 746 m^2. Le futur sous-secteur Ueb s'étalera lui sur 28 920 m^2 représentant ainsi 13% de la totalité de la zone Ue, permettant de justifier le choix de la modification simplifiée, car la création de ce sous-secteur ne dépassera pas le seuil des 20 % définis dans la procédure.



Localisation des zones Ue au sein de la commune

L'objectif est d'ajuster les règles dans ce sous-secteur pour adapter les gabarits bâtis et favoriser la mutation des espaces libres et l'amélioration de l'aspect extérieur notamment pour une meilleure intégration paysagère permettant la requalification de cette partie de l'entrée de ville

Les modifications des pièces règlementaires sont présentées ensuite.

REÇU EN PREFECTURE
le 22/10/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-213003346-20251014-DCM_2025_05

C. Justification du projet de modification simplifiée

a). La justification du choix de modification au regard de la cohérence avec le PADD et les objectifs poursuivis.

L'évolution des règles de la zone s'inscrit pleinement dans les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU en vigueur, en permettant notamment :

✓ Organiser de manière cohérente la circulation et le stationnement (axe 4 du PADD) ;

✓ Renforcer la protection du patrimoine paysager, naturel et urbain (axe 6 du PADD) ;

✓ Prévenir les risques liés aux inondations et aux ruissellements (axe 7 du PADD).

Plus précisément, le PADD met en exergue les orientations générales suivantes en cohérence avec lesquelles la modification simplifiée du PLU envisagée sur le secteur Ue de Pont des Charrettes et en particulier la création du futur sous-secteur Ueb est pleinement cohérente :

Axe 4 du PADD : Organisation cohérente de la circulation et du stationnement :

Page 6 : ***« Réalisation de zones de stationnement supplémentaires »*** et ***« Sécurisation des entrées de ville »***

Le PADD met en avant la nécessité de restructurer la circulation et le stationnement des entrées de ville via leur sécurisation. Il encourage aussi la valorisation de ces zones à laquelle Pont de Charrettes fait partie notamment par la réalisation de zones de stationnement supplémentaires afin d'apaiser le stationnement et les déplacements sur ces zones stratégiques.

La hiérarchisation des places de stationnement vise à satisfaire les besoins de l'ensemble des catégories de population. Cette orientation serait transposable sur le secteur de la pénétrante qui concerne à la fois des habitants et usagers (des employés, des commerçants, clients, visiteurs des passants…) et des destinations du bâti (habitat, commerce, service, restaurant…)

Axe 6 du PADD : Renforcer la protection du patrimoine paysager, naturel et urbain :

Page 9 : **« De préserver les vues sur l'agglomération en maîtrisant l'urbanisation tant sur le plan spatial que sur le plan qualitatif (règlement adapté à la sensibilité et à l'identité des différentes zones) ».**

Le PADD met en avant la nécessité de préserver les vues sur l'agglomération en maîtrisant l'urbanisation aussi bien sur le plan spatial que qualitatif à l'aide d'un règlement adapté à l'identité particulière du secteur Pont des Charrettes. Il encourage ainsi la valorisation des entrées de ville, notamment par une meilleure organisation spatiale et architecturale.

Cette cohérence avec le PADD justifie la modification simplifiée du PLU, en adaptant les règles d'urbanisme (gabarits, hauteurs, usages, stationnement) pour mettre en œuvre cette ambition.

REÇU EN PREFECTURE
le 22/10/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-213003346-20251014-DCM_2025_05

b). Le choix de procédure d'évolution du PLU qui entre dans le champ de la modification simplifiée : comparaison des capacités constructives entre la zone Ue et la nouvelle zone Ueb.

La modification du règlement écrit de la zone Ue concernée par le projet est donc nécessaire pour faire évoluer les règles dans ce secteur (augmentation des hauteurs, travail sur l'intégration paysagère du site, réorganisation des plantations et alignements végétaux ...). Le projet ne prévoit pas une augmentation supérieure à 20% du potentiel de constructibilité de la zone.

En effet les modifications à apporter, limitées au sous-secteur à créer, n'induisent pas une augmentation de la constructibilité supérieure au seuil de 20% à l'échelle de l'ensemble de la zone Ue de Pont des Charrettes, la procédure de modification simplifiée peut s'appliquer. Pour rappel, les dispositions combinées des articles L.153-45 et L.153-41 du Code de l'Urbanisme imposent le recours à la procédure de modification de droit commun quand il s'agit d'augmenter de plus de 20 % ou de diminuer les possibilités de construction dans une zone précise du PLU.

Cette modification du PLU vise à faire évoluer les règles de constructibilité sur une partie de la zone urbaine Ue pour notamment améliorer l'image, l'intégration paysagère et la qualité architecturale du secteur.

Il convient, dans ce cadre, de créer un sous-secteur de la zone Ue, dénommé Ueb de taille limitée au sein de cette zone, dans lequel les capacités maximales de constructions restent proches de la zone Ue d'origine, mais avec une organisation différente (augmentation de la hauteur maximale, ajustement des règles d'implantation des constructions...).

À l'échelle du périmètre du futur sous-secteur Ueb crée, d'une superficie de 28 920 m^2, le maintien de l'emprise maximale au sol des constructions à 50% et l'augmentation des capacités de hauteur de 9 mètres n'affectent pas sensiblement à ce titre, la constructibilité de la zone Ue, et restent en deçà du seuil d'augmentation susvisé.

REÇU EN PREFECTURE
le 22/10/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-213003346-20251014-DCM_2025_05

5. Exposé des évolutions des documents règlementaires

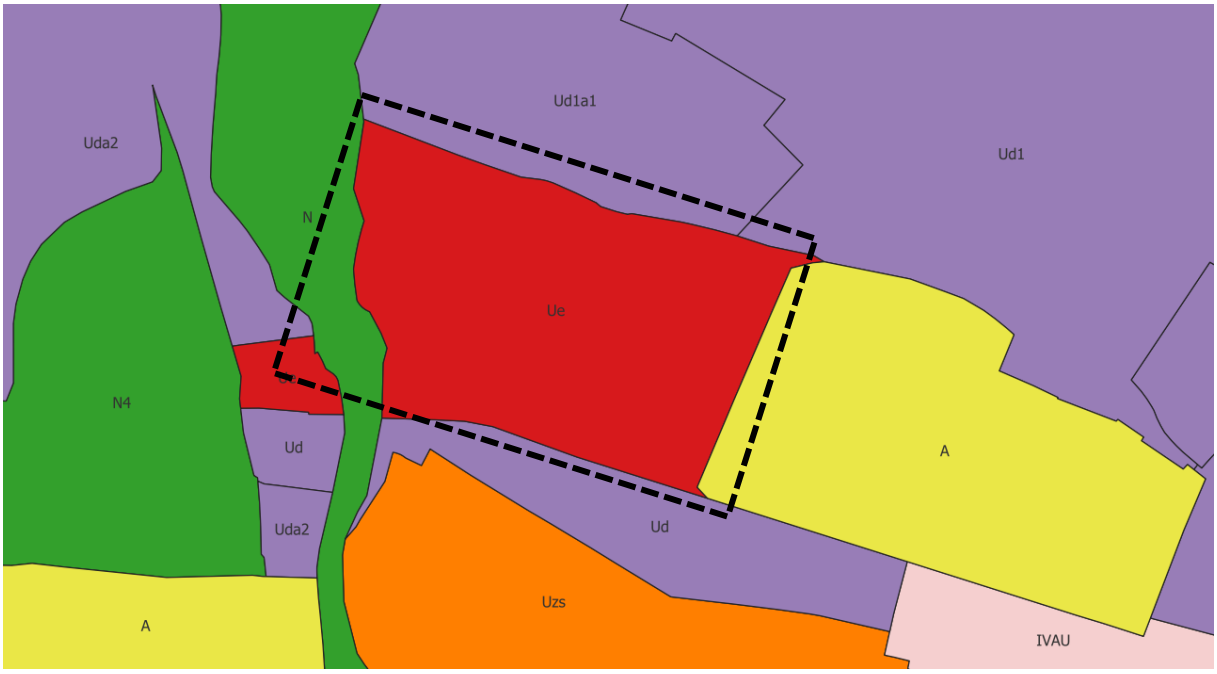
A. Evolution du document d'urbanisme

La présente procédure de modification simplifiée du PLU de la commune d'Uzès concerne les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement graphique pour créer un sous-secteur Ueb au sein de la zone Ue ;
- Le règlement écrit pour modifier différentes règles au sein dudit sous-secteur (hauteur, implantation, accès et voirie, stationnement…).

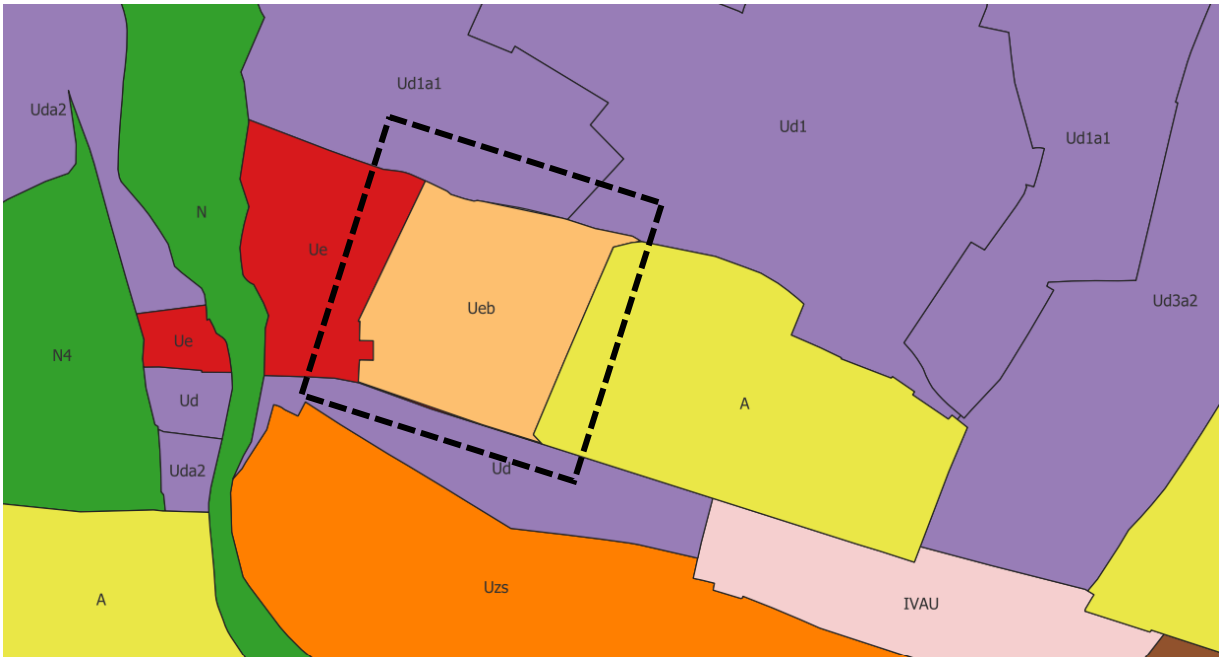
B. Modifications apportées au règlement graphique

Règlement graphique du PLU en vigueur de la commune d'Uzès :



REÇU EN PREFECTURE
le 22/10/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-213003346-20251014-DCM_2025_05

Règlement graphique après modification simplifiée du PLU de la commune d'Uzès :





Vue aérienne du secteur avec création du sous-secteur Ueb sans prise en compte de la voirie.

REÇU EN PREFECTURE
le 22/10/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-213003346-20251014-DCM_2025_05

C. Modifications apportées au règlement écrit

Les articles du règlement écrit du PLU mentionnés ci-après sont ceux faisant l'objet d'une modification dans le cadre de la modification simplifiée n° 6 du PLU. Les autres articles du règlement écrit n'appellent pas de modifications particulières. Ils seront repris tels quels pour le sous-secteur Ueb.

Modification de l'introduction de la zone Ue :

Ue Introduction	Justification
CARACTÈRE DE LA ZONE Zone urbaine équipée recevant des activités multiples, industrielles, artisanales et commerciales. Elle comprend un secteur Uea non desservi par le réseau d'assainissement. La zone Ue comprend un sous-secteur Ueb situé dans la ZAE de Pont des Charrettes en entrée de ville. Cette zone se destine à la vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales.	Création du sous-secteur Ueb afin de le distinguer du reste de la zone Ue, et dans lequel s'appliquent certaines règles particulières, y compris dans sa volumétrie. Ce secteur répond à une volonté de mettre en valeur une partie de la ZAE proche des habitations notamment en favorisant la restructuration future du site, la prise en compte de la qualité architecturale et de l'intégration du bâti dans cette zone d'entrée de ville.

Modification de l'article Ue 2 – occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Ue 2 : occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Justification
Dans la zone UE, y compris le sous-secteur Ueb : Dans les zones inondables inconstructibles d'aléa fort (bleu foncé). Toute nouvelle construction est interdite. Dans le sous-secteur Ueb, les constructions sont limitées aux reconstructions et aux extensions conformément au PPRI.	Les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve du respect des prescriptions du PPRI approuvé en mars 2025. Toute occupation ou utilisation du sol, toute construction, aménagement ou installation, doit être conforme aux prescriptions réglementaires du PPRI en vigueur dans le périmètre concerné.

REÇU EN PREFECTURE
le 22/10/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-213003346-20251014-DCM_2025_05

Modification de l'article Ue 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ue 6 : *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*	**Justification**
Dans la zone UE, y compris le sous-secteur Ueb : Les constructions et installations doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques. À défaut d'indication graphiques, les constructions doivent être implantées à 8 m de l'emprise de la voie et à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment. Dans le sous-secteur Ueb, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans que cette distance soit inférieure à 8 mètres.	Une marge de recul est instaurée le long de la RD 981 afin de structurer l'entrée de ville. Cette disposition permet une réduction des distances par rapport aux autres emprises, dans un objectif d'aménagement cohérent de la frange urbaine.

Modification de l'article Ue 10 – hauteur des constructions :

Ue 10 : hauteur des constructions	**Justification**
Dans la zone UE, y compris le sous-secteur Ueb : La hauteur maximale des constructions, comptée à compter du terrain naturel, est limitée à 14 m au faîtage. La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à un rez-de-chaussée plus un niveau (R+1) pour une hauteur totale de 9,5 mètres au faîtage du toit. Dans le sous-secteur Ueb, la hauteur maximale des constructions, comptée à compter du terrain naturel, est limitée à 23 m au faîtage, à l'exclusion des ouvrages techniques, édicules, cheminées et autres superstructures fonctionnelles strictement liés au besoin de la construction.	Dans le secteur Ueb, une majoration des hauteurs maximales est autorisée afin d'assurer une composition urbaine harmonieuse en entrée de ville, de valoriser le paysage urbain local, tout en respectant les contraintes et prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

REÇU EN PREFECTURE
le 22/10/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-213003346-20251014-DCM_2025_05

Modification de l'article Ue 11 – aspect extérieur :

Ue 11 : aspect extérieur	Justification
Dans la zone UE, y compris le sous-secteur Ueb : La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente. **Volume :** La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte du relief. La simplicité des volumes doit être recherchée. **Matériaux :** Les matériaux de couverture et de bordage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance. Leur modulation accompagnée d'une coloration adaptée sera recherchée pour agrémenter l'aspect général. Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi (par exemple, en règle générale : les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de piliers de clôture, les pierres ne doivent pas être peintes). Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site. **Clôtures :** Les clôtures sur rue et domaine public seront constituées de murs bahuts de 0,50 m de hauteur maximum surmontés d'un grillage ou d'autres dispositifs à clairevoie Les clôtures en limites séparatives ne pourront en aucun cas dépasser 2 m de hauteur. Elles seront de préférence constituées par un grillage doublé d'une haie vive. Pour les constructions nouvelles en bordure du chemin de fer, la construction d'une clôture défensive est obligatoire. Le long de la RD 981, les clôtures maçonnées seront obligatoirement enduites et les grillages doublés d'une haie vive. Les haies vives seront dans le cas où l'espace entre les constructions et les clôtures le permet, redoublée par un rideau d'arbres de haute tige. Dans le sous-secteur Ueb, les clôtures sur rue et domaine public seront constituées de murs bahuts de 0,40 m de hauteur maximum surmontés d'un grillage à maille large conformément aux règles du PPRI. Les clôtures en limites séparatives ne pourront en aucun cas dépasser 3 m de hauteur.	Dans le secteur Ueb, une adaptation des hauteurs maximales de clôtures est autorisée afin d'assurer une cohérence avec les clôtures existantes (murets simples d'une hauteur de 1 m à 1,10 m, et murs pleins de 2 m en limite de la parcelle AO 362/192). Cette mesure vise à garantir une harmonie visuelle, à améliorer la qualité paysagère de l'entrée de ville, à limiter les nuisances liées à la RD 981, ainsi qu'à atténuer les impacts sur les habitations riveraines.

REÇU EN PREFECTURE
le 22/10/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-213003346-20251014-DCM_2025_05

Modification de l'article Ue 13 – espaces libres / plantations :

Ue 13 : espaces libres et plantations	Justification
Dans le sous-secteur Ueb : Un revêtement végétal avec plantation d'arbres de haute tige devra couvrir 10% au moins de la surface du terrain. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'1 arbre pour 2 emplacements ou 50 m^2 d'aire de stationnement. En cas de réalisation d'ombrières photovoltaïques, et pour les places recouvertes ainsi que leurs espaces de voirie directement liées, ces plantations d'arbres peuvent être supprimées et déduites des obligations de plantation. Les installations et dépôts devront être masqués par un écran végétal (haie vive et arbre de haute tige) sur la façade du bâtiment donnant sur la rue principale. Pour le sous-secteur Ueb : Une attention particulière sera portée aux choix des végétaux parmi des espèces d'essence méditerranéenne. Celles-ci devront former la majorité des espèces plantés. Les espèces considérées comme invasives sont proscrites. **Haies vives :** • pour les haies vives, la plantation d'une seule espèce de plante est interdite, la plantation d'arbustes issus de plusieurs espèce différentes est obligatoire. • les arbres de faible hauteur et les arbustes seront sélectionnés et plantés de manière à former une alternance dans la haie parmi différentes espèces. Ces espèces peuvent être tant persistantes (par exemple : Phillyrea, laurier tin, buplèvre, etc.) que caduques (par exemple : Baguenaudier, pistachiers, etc.) **Arbres de haute tige :** • pour les arbres de haute tige, les alignements pourront n'être composés que d'une seule variété, toutefois, dans le cadre de l'amélioration de la biodiversité, le choix de plusieurs espèces différentes est à favoriser lors de la plantation. • le long de la RD 981, les alignements seront formés par des espèces permettant des développements de troncs de grande hauteur et de houppier développés (par exemple : platane commun, érable de Montpellier, Micocoulier de Provence, etc.) • le long des autres voies, les alignements pourront être formés par des espèces permettant des développements de troncs de grande hauteur et de	Il y a une difficulté d'obtenir ce type de surface dans ce type de zone à vocation industrielle et cette nouvelle règle permet une homogénéisation avec le reste du PLU en vigueur et le règlement des autres zones. Développement des demandes permettant l'amélioration de la qualité paysagère de l'entrée de ville.

REÇU EN PREFECTURE
le 22/10/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-213003346-20251014-DCM_2025_05

houppier développés (par exemple : platane commun, érable de Montpellier, Micocoulier de Provence) et pourront être composés également par des espèces plus distinctes permettant des développements de troncs de hauteur moyenne (par exemple : Arbre de Judée, chêne vert, Murier blanc, etc.)	

6. Synthèse de la modification simplifiée

Modification simplifiée n° 6	
Objet de la modification	**Pièces modifiées dans le PLU opposable**
Création d'un sous-secteur Ueb sur la parcelle AO362 à l'est de la zone Ue de la ZAE du Pont des Charrettes. Ce sous-secteur sera qualifié comme la zone Ue, c'est-à-dire, en tant que zone urbaine équipée recevant des activités multiples, industrielles, artisanales et commerciales.	➢ Règlement écrit ➢ Règlement graphique

REÇU EN PREFECTURE
le 22/10/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-213003346-20251014-DCM_2025_05