UZES

Plan Local d'Urbanisme

Règlement zone Ue

Après modification simplifiée n°5
et après révision allégée n°1

Dossier d'approbation

	Prescription	Arrêt	Approbation
5ème Modification simplifiée			30 juillet 2025
Déclaration de projet n°1 et n°2			26 septembre 2023
1ère Révision allégée			16 janvier 2020
4ème Modification simplifiée			03 octobre 2019
2ème Modification simplifiée			
4ème Modification			01 avril 2011
1ère Modification simplifiée			11 février 2010
3ème Modification			21 janvier 2009
2ème Modification			12 février 2008
1ère Modification			30 mai 2007
3ème Révision POS/PLU	09 décembre 2002	11 juillet 2005	28 avril 2006
1ère Révision simplifiée			21 décembre 2005
3ème Modification			29 juin 2004
2ème Modification			23 septembre 2002
1ère Modification			19 décembre 2001
2ème Révision POS	11 juin 1993	19 février 1996	23 Juillet 1997
1ère Révision POS	21 octobre 1988	29 octobre 1991	06 Octobre 1992
1ère Modification			21 juin 1991
Elaboration	22 octobre 1976		15 janvier 1988

ne

OMLB architecture

3, allée de l'Espinouse Lieu dit
Puech Estève
34 760 BOUJAN / LIBRON
Tél 04 67 30 87 41
Fax 04 67 30 52 54
Email contact@omlb.fr

Mairie

Mairie d'UZES 1
place du Duché – 30 700 UZES
Tél : 04 66 03 48 48
Fax : 04 66 03 47 47

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

CHAPITRE V - ZONE Ue

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.
- un 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.

Dispositions diverses : l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications…, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques et des ouvrages pour la sécurité publique 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. Les réseaux gaz apparents sont interdits.

Isolation phonique : Les habitations doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié par l'arrêté du 23 février 1983 (joint en annexe du PLU) lorsqu'elles sont édifiées de part et d'autre des RD 981 et 982.

Le dépôt d'une autorisation pour édifier une clôture est obligatoire.

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

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupations du sol autres que :
- Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial, de services, d'hôtels et de restaurant.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs.
- Les constructions nécessaires à l'exploitation du chemin de fer.

Dans les zones inondables définies au plan de zonage :
- les remblais et les clôtures en dur sont interdits.
- toute nouvelle construction est interdite sauf précisions apportées par l'article Ue2

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation lorsque leur présence est nécessaire pour le fonctionnement ou le gardiennage des établissements et à condition d'être implantées sur la même propriété que ceux-ci.

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

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date de publication du POS et qui ne sont pas liées aux activités admises dans la zone, jusqu'à concurrence d'une emprise totale de 70 % de la superficie du terrain.

- 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.

- Dans les zones inondables inconstructibles d'aléa modéré (bleu clair) Toute nouvelle construction est interdite.
Seuls les travaux à réaliser sur les constructions existantes sont autorisées s'ils ne conduisent pas à :
- un changement de destination sauf s'ils améliorent la sécurité,
- créer de nouveaux logements,
- rendre habitable des planchers sous la côte de référence,
- une augmentation de la capacité d'accueil des établissements recevant du public,
- créer ou aggraver les risques de pollution,
- une extension de plus de 20 m² (une seule fois) par habitation d'emprise au sol ou une extension de plus de 20 % de l'emprise au sol existante pour les autres constructions sous réserve que le niveau de plancher de la SHON créée soit situé au dessus de 0,80 m au dessus du sol naturel. Les 20 premiers m² doivent être accessible depuis l'intérieur de la construction.

- Dans les zones inondables ou potentiellement inondables constructibles (jaune) :
Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve qu'elles soient autorisées dans la zone et que le niveau de plancher de la SHON créée soit situé au dessus de 0,80 m au dessus du sol naturel et qu'elles soient situées à plus de 10 m des bords du cours d'eau.

Dans toutes les zones inondables, il conviendra également :
- de veiller à ce que l'écoulement hydraulique de l'ensemble des ruisseaux, valets et fosses drainant le territoire communal soit maintenu en bon état par un entretien régulier des berges qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains,
- d'interdire toute mise en souterrain remblaiement ou obstruction de ces exutoires quelles que soient leurs dimensions,
- de restreindre au strict nécessaire tout busage partiel qui devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risqué d'inondation pour un événement rare,
- D'imposer la transparence hydraulique des clôtures.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les accès sur les voies doivent être conçus de manière à ne pas créer de dommage ou de difficulté pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des

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

services publics d'incendie et de secours.

Voirie :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les voies nouvelles publiques ou privées appelées à être classées ultérieurement dans le domaine de la voirie communale doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 6 m pour une longueur de plate-forme de 10 m.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

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 :

En zone Ue, hormis le secteur Uea : Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement

Tout réseau d'eaux usées doit être constitué en dehors des emprises ferroviaires et sans déversement dans celles-ci.

En secteur Uea : Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée à un système d'assainissement individuel.
En Uea1 : lit filtrant à flux vertical non drainé ou lit filtrant surélevé non drainé En Uea2 :
tranchée d'infiltration superficielle
En Uea3 : Lit filtrant à flux vertical non drainé

Dans toute la zone Ue, y compris le secteur Uea : Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées après traitement approprié vers le réseau public d'égout s'il existe ou à un système d'assainissement individuel.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées en milieu naturel que si leur température est inférieure à 30°.

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par m² imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 l/s/ha.

Electricité – téléphone :

L'alimentation en électricité et téléphone sera réalisée en souterrain. Elle ne sera que très exceptionnellement admise en aérien sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE Ue 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans la zone Uea, en l'absence de réseau public d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 2 000 m^2.

Non réglementée dans les autres zones.

ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.*

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Pour les constructions nouvelles en bordure du chemin de fer, la construction de clôtures défensives à implanter hors de l'emprise ferroviaire est obligatoire.

ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 5 m.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

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

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder :
- pour les bâtiments à usage d'activité : une emprise de 50 %
- pour les bâtiments à usage de gardiennage ou de fonctionnement : une emprise de 10 %

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du POS peuvent être admises jusqu'à concurrence d'une emprise totale de 70 % de la superficie du terrain.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

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

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

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

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. Elles seront doublées de haies vives.

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 largue conformément aux règles du PPRI. Les clôtures en limite séparative ne pourront dépasser 3 mètres de hauteur.

ARTICLE Ue 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations et à ceux de la clientèle doit être assuré en dehors des voies publiques.
La superficie totale affectée au stationnement des véhicules légers ne doit pas être inférieure à :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1,5 place de stationnement par logement.

- pour les constructions à usage de bureaux et d'activités :
1 place de stationnement par 25 m^2 de surface de plancher hors œuvre nette.

- pour les constructions à usage de commerce de détail de plus de 50 m^2 : l'aire de stationnement doit être égale à la surface de vente (sans tenir compte des surfaces réservées au stockage).

- pour les hôtels et les restaurants : 1 place de stationnement par chambre et par 5 m^2 de salle de restaurant.

Pour les établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements qui sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Leur surface devra être justifiée

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

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Un revêtement végétal avec plantation d'arbres de haute tige devra couvrir 20% au moins de la surface du terrain.
Les aires de stationnement seront plantées à raison d'1 arbre pour 2 emplacements ou 50 m² d'aire de stationnement.

Les installations et dépôts devront être masqués par un écran végétal.

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 m² 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 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 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.).

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

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

ARTICLE Ue 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS de la zone Ue est fixé à :

- pour les bâtiments à usage d'activité : 0,70.
- pour les bâtiments à usage de gardiennage ou de fonctionnement : 0,08.

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