

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux3

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone Ux3 correspond aux secteurs urbanisés à vocation industrielle.

Le règlement vise ici à permettre la poursuite de cette activité.

Ua
Ub
Uc
Ud
Up
Ue
Ux1
Ux2
Ux3

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Habitation	
Logement	Soumis à limitation d'usage
Hébergement	Soumis à limitation d'usage
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Autorisé
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
Salles d'art et de spectacles	Interdit
Équipements sportifs	Interdit
Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	
Industrie	Autorisé
Entrepôt	Autorisé
Bureau	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Ux3-1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service pour les sous destinations « artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique et cinéma ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour la sous destination « centre de congrès et d'exposition » ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés ».

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation soumises à limitation d'usage listée à l'article Ux3-2 ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service pour la sous destination « commerce de gros » ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour les sous destinations « industrie, entrepôt et bureau » ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics pour la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés ».

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Ux3-2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cas des constructions à usage d'habitation

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements admis sont autorisés. Les logements ne devront pas dépasser 90m² et être intégrés dans le bâtiment à usage d'activités.

2.2 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Permis de démolir

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

Édification de clôture

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

2.4 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI.

Ux3-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

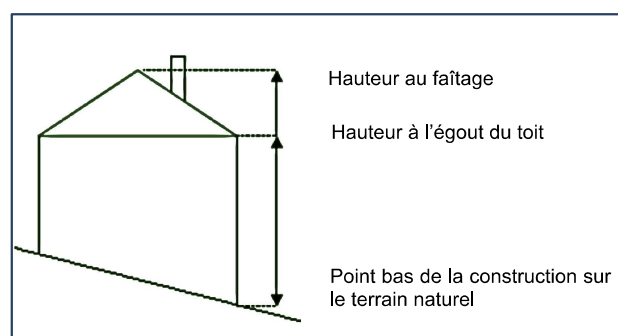
Ux3-4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Schéma indicatif



Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 20m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut. Cette hauteur maximale ne s'applique pas pour les superstructures de type silo. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

Cas particuliers

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

Règle générale d'implantation

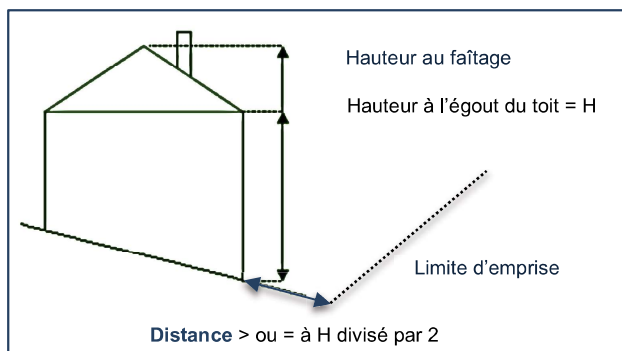
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Règle en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Schéma indicatif



4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

Règle en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles d'implantation spécifiques

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau,

assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions autorisées devront être distantes d'un minimum de 6m ou être accolées.

Ux3-5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

5.2 Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintées de menuiserie.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

5.4 Devantures commerciales

Les devantures commerciales seront réalisées dans le respect des principes de la charte signalétique et devantures du Parc Naturel Régional Millevaches en Limousin. Le document est consultable à l'adresse suivante :

https://www.pnr-millevaches.fr/IMG/pdf/pnr1000v-charte_globale-allege.pdf

Sur la commune d'Ussel :

- la présente prescription ne s'applique pas. Il convient de se référer au nuancier communal annexé au présent règlement ;

En cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions

peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes et avoisinantes ;

- Les façades des devantures commerciales et les vérandas doivent respecter les prescriptions architecturales énoncées et être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées. Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur.

5.5 Toitures

La couverture des toitures doit être de couleur gris foncé ou ardoise.

5.6 Façades

Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement ;
- Les bardages d'aspect métallique sont autorisés sous réserve d'être de teinte gris foncé, de RAL 7016 ou plus foncé.

Teintes des enduits :

- Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée.

Schéma indicatif



Les teintes proposées sont des extraits de pierres naturelles locales. Les chiffres proposés donnent le pourcentage de Rouge, Vert et Bleu selon la colorimétrie RVB.

Règle spécifique :

- Les couleurs permettant d'identifier les structures implantées sont autorisées sous réserve de ne pas occuper plus de 20% de la superficie totale de la façade ;
- Les superstructures implantées en toitures sont interdites.

5.7 Locaux techniques et aires de stockage

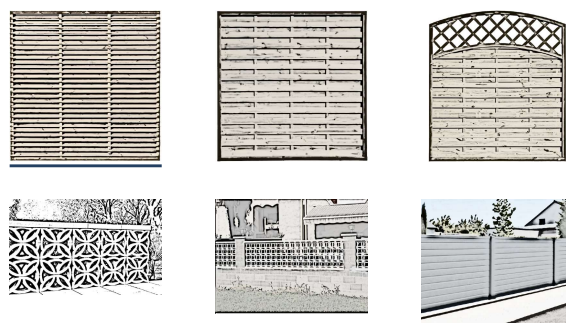
Les locaux techniques doivent être intégrés à la construction principale et/ou à minima être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

5.8 Clôtures

Règle de composition :

- En limite avec l'espace public, la clôture sera préférentiellement composée d'un mur maçonné. A défaut, l'utilisation de grillages en pose directe au sol ou de haies végétales ;
- En limite séparative, un mur maçonné est possible, de même que l'utilisation de grillages en pose directe au sol ou de haies végétales ;
- En limite avec une zone N (naturelle) ou A (Agricole), seuls les grillages et les haies végétales sont autorisés ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits en limite avec l'espace public.

Schéma indicatif des brises vues interdits



Exemples de claustras et brises vues interdits en limite avec l'espace public.

Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m de hauteur ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 1,20m de hauteur ;
- Il est admis une hauteur maximale bâti de 2m le long des voies à grandes circulations ;
- Il est admis une hauteur maximale bâti de 2m sur les limites séparatives sous réserve d'une longueur maximale de 10m par limite séparative.

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles

édictees pour le traitement des façades des habitations ;

- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries. Sur la commune d'Ussel, il conviendra de se référer au nuancier annexé au présent règlement ;
- Les grillages seront de couleurs vertes, grises ou noires ;
- Les murets en pierre seront conservés ou renouvelés à l'identique.

5.9 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseil auprès d'un professionnel de l'architecture.

Ux3-6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

La destruction des ripisylves est interdite. La création de zone tampon non construite ou artificialisée dans le prolongement de la ripisylve est vivement encouragée.

Sur chaque lot ou parcelle, 20% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée.

6.2 Essences privilégiées

La plantation d'essences toxiques pour les hommes est interdite. La plantation d'arbres et de haies d'essences locales et peu consommatrices en eau est à privilégier. Une palette des essences et arbres à privilégier est disponible sur le site du CAUE.

6.3 Haies

Les haies seront constituées d'essences mélangées.

Ux3-7 STATIONNEMENT

7.1 Règle générale

La superficie utile au stationnement, sans compter les accès, sera égale à 1m² par mètre carré de surface de vente. Il sera possible de réaliser plus de stationnement dans le cas de l'utilisation de revêtements perméables. Hormis dans le cas de l'utilisation d'abris photovoltaïques, il sera planté un arbre pour quatre stationnements à minima. Il est conseillé d'utiliser des revêtements perméables pour la réalisation des stationnements.

7.2 Règle spécifique sur la commune d'Ussel

Pour la construction neuve à usage de bureaux, de commerces ou d'activités, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :

- De 25m² de surface de vente ;
- De 25m² de surface d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- De 40m² de surface de bureau ;
- De 25 m² de surface de restaurant.

En cas de contraintes spatiales avérées à la parcelle il est possible de déroger aux règles ci-après à condition :

- Que soit justifié l'impossibilité d'obéir aux règles édictées
- Que les solutions présentées répondent conjointement aux nécessités réalistes de l'activité et qu'elles ne remettent pas en cause les possibilités de stationnements du domaine public environnant.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ux3-8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

8.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité. Hors agglomération, s'appliquera de fait le règlement de la voirie départementale, sauf mention particulière du gestionnaire de la voirie.

Ux3-9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

9.2 Électricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

9.3 Réseaux numériques

La pose de fourreaux nécessaires au raccordement au réseau numérique pourra être rendu obligatoire.

9.4 Assainissement des eaux pluviales

Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un

exutoire naturel. Dans tous les cas, l'infiltration sur site des eaux issues des surfaces imperméabilisées pourra être exigé. La règle de rétention applicable à tout projet est : le volume de rétention est égal en m³ à deux fois la surface imperméabilisée en m² divisée par 100 sans pouvoir être inférieur à 3m³.

Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Les aménagements devront être conformes à la loi en vigueur sur l'eau et les milieux aquatiques.

Récupération des eaux pluviales :

Les systèmes de récupération des eaux de pluie devront être enterrés ou ne pas être visibles depuis la voie publique. Pour chaque construction à usage d'habitation neuve, un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 2000 litres devra être réalisé.

9.5 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

9.6 Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement général.

Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

En cas de contraintes spatiales avérées à la parcelle il est possible de déroger aux règles ci-après à condition :

- Que soit justifié l'impossibilité d'obéir aux règles édictées
- Que les solutions présentées répondent conjointement aux nécessités réalistes de l'activité et aux capacités de collecte du secteur.