

## ZONE U

Intitulé zonage	Nomenclature des zones et secteurs du PLUi
U	Zones urbaines mixtes
Ue	Secteurs de la zone U dédiés aux équipements d'intérêt collectif et services publics

**Préambule extrait du rapport de présentation :** *La zone U correspond aux zones urbaines des centres-bourgs et de certains hameaux importants (selon critères définis et justifiés dans le rapport de présentation).*

*La zone U est composée de la zone U « mixte » et du secteur Ue.*

*La zone U « mixte » a pour but le renforcement des centralités urbaines en permettant une diversité de fonction et en facilitant le renouvellement urbain.*

*Le secteur Ue est plus spécifiquement dédié aux zones réservées aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une certaine ampleur.*

## SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

### ARTICLE U 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

		Zone U	Secteur Ue
destinations	sous-destinations		
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière		
<b>Habitation</b>	Logement	X	
	Hébergement	X	X
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier	X	
	Hébergement touristique		
	Cinéma	X	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	X	X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X
	Equipements sportifs	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	X

---

## ARTICLE U 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES

---

Au sein des destinations et sous destinations autorisées au sein de l'article U1, sont interdits :

- Les terrains de camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les résidences démontables et mobiles à l'exception de ceux constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Les dépôts en extérieur de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de déchets de toutes natures (ferrailles, véhicules usagés, déchets inertes issus de la construction ou de la démolition...)
- Le stationnement isolé de caravanes
- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent plan local d'urbanisme intercommunal.

---

## ARTICLE U 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISEES

---

Le **stationnement d'une caravane** est autorisé **uniquement** sur le terrain où est implantée la construction constituant la **résidence principale** de son utilisateur.

Les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes et les installations sont autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec le voisinage (odeur, pollution, bruit, intégration paysagère...) et sous réserve de ne pas créer des nuisances vis-à-vis de ce voisinage.

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

---

### ARTICLE U 4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

---

#### 1. Hauteur

La hauteur maximale doit être **cohérente et proportionnée** au regard du **projet concerné**, tout en tenant compte :

- Des éventuels **impératifs techniques**
- De la **cohérence** avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes
- De l'**intégration paysagère**

## 2. Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter **à l'alignement** ou **en retrait** des voies publiques ou privées et des emprises publiques, tout en veillant à :

- Ne pas dénaturer les **fronts bâtis** existants relevant d'une forme urbaine qualitative,
- Permettre la **densification** du tissu urbain
- Assurer **la sécurité et la visibilité** (notamment au niveau des carrefours),
- Permettre une **bonne intégration paysagère**
- Tenir compte des éventuels **impératifs techniques**

## 3. Distances par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- en stricte limite séparative
- ou en observant un retrait de 2 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

---

## ARTICLE U 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

---

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

Se reporter également à la Charte paysagère et architecturale du Pays Ouest-Charente – Pays du Cognac.

---

## ARTICLE U 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

Pour cet article, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

## SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.