

COMMUNE DE CRAZANNES
(Charente-Maritime)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce V
Règlement du PLU



| PLU | Prescrit | Projet Arrêté | Projet Approuvé |
|-----------------------------|-----------------|----------------------|------------------------|
| Elaboration | 25/11/2005 | 31/01/2013 | 07/06/2013 |
| Modification simplifiée N°1 | 6/05/2024 | | 20/02/2025 |

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation de la modification simplifiée n°1

Le Maire

SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| INTRODUCTION | 3 |
| TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 5 |
| TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER..... | 21 |
| TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES..... | 24 |
| TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES..... | 34 |
| ANNEXE N°1 - Extrait des fiches conseils du Service territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Charente Maritime | 42 |

INTRODUCTION

Les dispositions législatives relatives au règlement du PLU figurent notamment aux articles L.123-1 à L.123-4 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi qu'il est précisé à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi Urbanisme et Habitat :

« Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire [...] et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ».

Les dispositions réglementaires relatives au règlement du PLU, prises en application de l'article L.123-20 du Code de l'Urbanisme, figurent aux articles R.123-1, R.123-4, R.123-9 et R.123-10 du même code.

L'article R.123-1 est relatif à la composition du PLU et précise en particulier que « les prescriptions du règlement sont opposables dans les conditions prévues à l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme ».

L'article R.123-4 précise que « le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9 ».

L'article R.123-9 détermine le contenu du règlement et la structuration en quelque sorte de chaque règlement de zone.

La règle d'urbanisme repose sur une habilitation législative. Les articles L.123-1 à L.123-4 notamment, et les dispositions réglementaires prises pour leur application déterminent de façon relativement large, mais précise, le champ d'application des règles d'urbanisme et le pouvoir des documents d'urbanisme.

Au-delà, de ce champ d'application et de ce pouvoir, ils déterminent les pouvoirs ou les compétences des autorités locales chargées d'élaborer ces règles, qu'il s'agisse des communes, des établissements publics de coopération intercommunale compétents en la matière ou du représentant de l'Etat, dans le cadre de ses pouvoirs propres ou de substitution, qui lui sont reconnus par la loi.

Ces articles montrent que le PLU est un instrument essentiel et polyvalent. Ainsi qu'il est précisé à l'article L.123-1, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qu'ils peuvent édicter, peuvent aller de la simple prescription jusqu'à l'interdiction de construire ou d'occuper et d'utiliser le sol. Ces articles servent également de cadre de référence, dans lequel les auteurs des PLU et des règles d'urbanisme peuvent agir. Le pouvoir d'édicter les règles d'urbanisme résulte d'une habilitation que le pouvoir législatif leur a conféré. Ils ne peuvent aller au-delà de cette habilitation.

La règle d'urbanisme doit prendre en compte la protection de principes et de droits fondamentaux. Au-delà même de la loi, la règle d'urbanisme ne saurait également aller à l'encontre de certains principes et de droits fondamentaux, qu'il s'agisse par exemple du droit de propriété, du principe de la liberté du commerce et de l'industrie, du principe d'égalité, de la liberté de réception, etc.

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article R.123-5 (Décret n°2001-260 du 27 Mars 2001, article 1^{er})

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, 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.

À Crazannes, la **zone U** se subdivise en trois secteurs :

- › le secteur U Urbain dense
- › le secteur Up Urbain pavillonnaire
- › le secteur UI Urbain loisirs

La commune est soumise aux dispositions de Natura 2000, indépendamment du PLU, en application de l'article L.414-1 du Code de l'Environnement.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteurs U et Up

- › Les bâtiments agricoles de toute nature.
- › L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- › Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme.
- › Les constructions à usage industriel et d'entrepôt.
- › Les constructions à usage commercial de plus de 500 m² de surface de plancher.
- › L'implantation de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- › Les dépôts d'hydrocarbures, à l'exception des stations-services.
- › Les aires naturelles de camping, les terrains permanents ou saisonniers aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- › Le stationnement des caravanes à l'exception des conditions mentionnées à l'article 2, les garages collectifs de caravanes et les habitations légères de loisirs (mobil homes).
- › Les constructions abritant des activités occasionnant des nuisances sonores pour le voisinage (discothèque...).
- › Les éoliennes destinées à la production d'énergie domestique et dont la hauteur à la nacelle est supérieure à 12 mètres.

En secteur UI

- › Les occupations et utilisations de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE U2 - TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

En secteurs U et Up

- › Les constructions à destination d'habitation, les opérations d'ensemble à destination d'habitation, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous condition de respecter les dispositions du présent règlement.
- › Les constructions à destination d'artisanat et de commerce d'une surface de plancher inférieure à 500 m² au plus à condition de ne pas aggraver les nuisances subies par le voisinage.
- › Les installations classées soumises à déclaration sous condition de ne pas entraîner de risque supplémentaire pour le voisinage et de présenter une cohérence avec le tissu urbain existant.
- › Les abris de jardin sous condition des règles définies à l'article 11, paragraphe II.
- › Le stationnement des caravanes sous condition cumulative :
 - qu'il soit lié à un besoin temporaire d'hébergement induit par la construction ou la rénovation d'une habitation ;
 - que les travaux de construction ou de rénovation précèdent le stationnement ;
 - que le stationnement ait lieu sur le terrain de la résidence en cours de rénovation et de construction ;
 - que la durée du stationnement ne se prolonge pas au-delà de la date d'achèvement des travaux.

En secteur UI

- › Les aires naturelles de camping, terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs.
- › Les habitations légères de loisirs sous réserve qu'elles soient implantées dans les conditions conformes à l'article R.444-3 du Code de l'Urbanisme alinéas a et b (terrains de camping et de caravanage autorisés, parcs résidentiels de loisirs).

- › Les constructions nécessaires à l'exploitation des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs et venant en complément de leur activité (services, commerce...).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 – ACCÈS ET VOIRIE

Dans tous les secteurs

I – Accès

- › Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- › Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- › Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, des services publics et d'intérêt général, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- › Dans les opérations d'ensemble, les accès devront intégrer des emplacements et équipements adaptés, sécurisés et séparés du stationnement voiture, pour le stationnement des vélos, notamment à proximité d'espaces verts ou aires de jeux.

II – Voirie

- › Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.
- › La largeur de la chaussée doit être limitée pour minimiser la place de la voiture au profit de circulations douces (vélos, piétons), de traitements paysagers notamment pour la gestion des eaux de ruissellement.
- › Pour tout projet, les accès et les voiries doivent permettre, si c'est possible, l'aménagement présent ou futur de voies piétonnes ou cyclables notamment pour faciliter les liaisons inter-quartiers, ou de venelles à partir de l'accès en fond de parcelles.
- › Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

- › Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE U4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Dans tous les secteurs

I – Eau

Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordé au réseau d'alimentation en eau potable.

II – Assainissement

1 - Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, s'il existe.
- À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel ou regroupé doit être réalisé. Ce dispositif doit être réalisé en fonction des prescriptions de l'étude d'assainissement. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.
- Le dispositif d'assainissement individuel ou regroupé doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.
- Le déversement des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales, fossés ou rivière est interdit.

2 - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe. Les cuves de récupération d'eau enterrées sont autorisées.
- Dans le cas d'opérations groupées, les eaux pluviales des parties communes de lotissements ou groupements d'habitations doivent être infiltrées sur ses emprises. Ce n'est qu'en cas d'impossibilité

que le rejet dans le réseau public sera autorisé pour un débit le plus minime possible.

- Pour la limitation du débit, les aménagements doivent s'appuyer au maximum sur la topographie du terrain au moyen de techniques alternatives comme par exemple des noues paysagères ou des bassins d'infiltration.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III – Électricité – Téléphone

- › La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains, ou à défaut scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
- › Dans les opérations groupées, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains.
- › Les coffrets techniques doivent être intégrés aux bâtiments ou à défaut aux murs de clôture.

ARTICLE U5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dans tous les secteurs

En cas de nécessité de réalisation de systèmes d'assainissement individuels, les caractéristiques des terrains (configuration, surface, pente, nature du sol, exutoire...) devront permettre le respect de la réglementation en vigueur.

ARTICLE U6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES À LA CIRCULATION GÉNÉRALE

En secteur U

Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Des implantations en retrait sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque les constructions voisines situées sur les parcelles contiguës sont en retrait,

- ou lorsque le projet concerne l'implantation d'équipements publics,
- ou lorsque le projet concerne une construction annexe,
- ou lorsqu'un mur de pierres sèches délimite la parcelle et la voie publique.

L'implantation en alignement sur la voie publique n'est pas obligatoire pour les constructions situées derrière des bâtiments déjà existants et donnant sur la voie publique.

En secteur Up

Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux :

- soit à au moins 3 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- soit à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines.

D'autres implantations peuvent être admises par rapport aux voies internes des opérations d'ensemble, notamment en vue d'une meilleure performance énergétique. Celles-ci seront définies par le plan de masse des dites opérations ou par le plan de composition.

En secteur UI

Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à l'alignement ou à au moins trois mètres des voies existantes, modifiées ou à créer.

ARTICLE U7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans tous les secteurs

- › Les constructions sont implantées soit en limite séparative soit à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- › Les abris de jardin et les piscines non couvertes ne sont pas soumis à cette règle de recul.

ARTICLE U8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans tous les secteurs

- › Si les constructions ne sont pas jointives, elles doivent être implantées à une distance de 4 mètres au moins les unes des autres.
- › Une distance inférieure peut être admise pour les constructions, les piscines et ouvrages techniques compatibles avec l'habitat ou nécessaire au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public.

ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE U10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- › En aucun cas les bâtiments ne doivent par leur hauteur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, à la performance énergétique des bâtiments voisins, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- › Les constructions à destination d'habitat ne doivent pas excéder une hauteur maximale correspondant à l'aménagement d'un étage et de combles.
- › Les bâtiments à destination de commerce et d'artisanat ne doivent pas excéder une hauteur maximale de 8 mètres (la hauteur maximale d'une construction est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction).

ARTICLE U11 - ASPECT EXTÉRIEUR

I - Constructions, extensions et annexes

En secteur U

- › En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- › Les constructions doivent respecter l'écriture de l'Architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, dans la toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration pour des projets d'inspiration traditionnelle de l'architecture locale (bâtiments existants et constructions neuves).
- › Les techniques de construction contemporaines favorisant l'efficacité énergétique des habitations sont autorisées sous condition de respecter cette écriture architecturale traditionnelle. Le projet devra être conçu en cohérence avec l'ensemble architectural dans lequel il s'inscrit.
- › Les toitures en tuiles sont couvertes de tuile canal, tuile romane de terre cuite (dites « tiges de bottes ») et tuile romane - canal dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes. L'ardoise et la tuile plate sont admises en rénovation et en extension de constructions déjà couvertes en ardoises ou en tuiles plates.
- › Les pentes des toits couverts en tuiles ne peuvent dépasser 33%. Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faîtage sur la limite.
- › Les matériaux et techniques de construction suivants sont interdits :
 - Le recours à des crépis différents entre les soubassements et le haut des façades.
 - Les bardages et toitures en tôle, matière plastique et fibrociment.
- › Les matériaux du type parpaings et briques sont obligatoirement crépis.
- › Le parement extérieur des murs maçonnés est soit de pierre du pays, soit enduit. La technique de l'enduit dite à pierres vues peut être utilisée.
- › En façade sur rue, toute nouvelle construction, rénovation (extensions, annexes comprises) doit être pourvue au moins d'un angle de pierre de

pays ou parement de pierre ou enduit en technique dit de la pierre enduite pour rappel du village de pierres et d'eau.

- › Les ouvertures visibles depuis l'espace public sont à dominante verticale ; les linteaux sont droits ou légèrement cintrés.
- › Les menuiseries doivent être réalisées en respectant les principes suivants :
 - Les fenêtres sont à deux battants, exceptées celles des combles.
 - Les volets sont à battants, excepté ceux des combles, pour les constructions à usage d'habitation.
 - Les matériaux d'apparence métallique sont interdits.
 - Les menuiseries doivent être teintées ou peintes en respectant les teintes traditionnelles du pays de Saintonge Romane (cf. Nuancier en Annexe 1).
- › Les produits verriers sont autorisés pour la création de vérandas, ou de baies vitrées en priorité orientées au sud, sous réserve que celles-ci ne soient pas visibles de la voie publique. Les volets roulants sont autorisés sur les baies vitrées.
- › La surface des panneaux solaires et photovoltaïques ne doit pas dépasser 50% de la surface d'une pente de toit.
- › La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79-1150 du 29/12/1979.

En secteurs Up et UI (ces dispositions ne s'appliquent pas pour les HLL et RML des campings ou parcs résidentiels de loisirs)

- › En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- › Les constructions doivent respecter l'écriture de l'Architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, dans la toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration pour des projets d'inspiration traditionnelle de l'architecture locale (bâtiments existants et constructions neuves).
- › Les constructions d'architecture contemporaine sont autorisées, et notamment l'habitat bioclimatique, sous réserve d'être issues d'une

démarche de création architecturale de qualité et de leur bonne intégration au sein de l'espace bâti.

- › Les techniques de construction contemporaines favorisant l'efficacité énergétique des habitations sont autorisées sous condition de respecter cette écriture architecturale traditionnelle. Le projet devra être conçu en cohérence avec l'ensemble architectural dans lequel il s'inscrit.
- › Les toitures en tuiles sont couvertes de tuile canal, tuile romane de terre cuite (dites « tiges de bottes ») et tuile romane - canal dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes. L'ardoise et la tuile plate sont admises en rénovation et en extension de constructions déjà couvertes en ardoises ou en tuiles plates.
- › Les pentes des toits couverts en tuiles ne peuvent dépasser 33%. Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faîtage sur la limite.
- › Les matériaux et techniques de construction suivants sont interdits :
 - Le recours à des crépis différents entre les soubassements et le haut des façades.
 - Les bardages et toitures en tôle, matière plastique et fibrociment.
- › Les matériaux du type parpaings et briques sont obligatoirement crépis.
- › Le parement extérieur des murs maçonnés est soit de pierre du pays, soit enduit. La technique de l'enduit dite à pierres vues peut être utilisée.
- › En façade sur rue, toute nouvelle construction, rénovation (extensions, annexes comprises) doit être pourvue au moins d'un angle de pierre de pays ou parement de pierre ou enduit en technique dit de la pierre enduite pour rappel du village de pierres et d'eau.
- › Les ouvertures visibles depuis l'espace public sont à dominante verticale ; les linteaux sont droits ou légèrement cintrés.
- › Les menuiseries doivent être réalisées en respectant les principes suivants :
 - Les fenêtres sont à deux battants, exceptées celles des combles.
 - Les volets sont à battants, excepté ceux des combles, pour les constructions à usage d'habitation.
 - Les matériaux d'apparence métallique sont interdits.

- Les menuiseries doivent être teintées ou peintes en respectant les teintes traditionnelles du pays de Saintonge Romane (cf. Nuancier en Annexe 1).
- › Les produits verriers sont autorisés pour la création de vérandas, ou de baies vitrées en priorité orientées au sud, sous réserve que celles-ci ne soient pas visibles de la voie publique. Les volets roulants sont autorisés sur les baies vitrées.
- › La surface des panneaux solaires et photovoltaïques ne doit pas dépasser 50% de la surface d'une pente de toit.
- › La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79-1150 du 29/12/1979.

II - Abris de jardin

Dans tous les secteurs

- › L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m².
- › L'utilisation de matériaux de récupération est interdite (plaque de béton, produits métalliques et plastiques, etc..).

a) Les abris de jardins en maçonnerie

- Les matériaux de construction seront recouverts d'un enduit dont la teinte s'inspirera de celui du pays de Saintonge (cf. Nuancier en Annexe 1).
- La couverture sera réalisée avec le même matériau que celui de la maison d'habitation.

b) Les abris de jardins en bois

- Le bois sera laissé naturel ou peint. La couleur doit être en harmonie avec l'habitation principale.
- La couverture est réalisée en bois, en shingle ou en tuiles

III - Clôtures

En secteur U

- › Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- › Les clôtures réalisées en bordure des voies publiques doivent être maçonnées de manière à constituer une continuité minérale avec le bâti environnant, à maintenir ou créer un cadre urbain. Elles doivent avoir une hauteur comprise entre 1 mètre et 2 mètres. En cohérence avec le bâti environnant des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées (portes cochères). Les clôtures maçonnées peuvent être surmontées de grillages ou ferronneries sous condition de ne pas dépasser la hauteur de 2 mètres.
- › Les murs de clôture sont soit réalisés en pierre de pays, soit réalisés en matériaux modernes (parpaings...). Dans ce dernier cas, les matériaux modernes sont obligatoirement enduits sur les deux faces ou en parement de pierre ou enduit en technique dit de la pierre enduite pour rappel du village de pierres et d'eau et couvert de dalles de pierre ou pierre reconstituée, ou de tuiles romanes.
- › En dehors des voies publiques, les clôtures peuvent être de différents types : maçonnées, grillagées, en bois ou végétales. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.
- › Les clôtures végétales situées entre la voie publique et l'alignement doivent être composées d'essences locales et diversifiées. Les plantations monospécifiques telles que thuyas, lauriers-palmes et troènes sont à éviter car nuisibles à la qualité du paysage du centre-bourg de Crazannes.

En secteurs Up et UI

- › Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont prévues elles doivent être conçues pour s'harmoniser avec les constructions environnantes et constituer une continuité paysagère.
- › Les clôtures peuvent être de différents types : maçonnées, grillagées ou végétales. Ces types peuvent être mélangés ou juxtaposés.
- › Pour les murs de clôture, ils doivent être réalisés soit en pierre de pays, soit réalisés en matériaux modernes (parpaings...). Dans ce dernier cas, les matériaux modernes sont obligatoirement enduits sur les deux faces ou en parement de pierre ou enduit en technique dit de la pierre enduite pour rappel du village de pierres et d'eau et couvert de dalles de pierre ou pierre reconstituée, ou de tuiles romanes.
- › La hauteur des clôtures maçonnées, végétales ou grillagées doit être comprise entre 1 mètre et 2 mètres.

- › Les modules préfabriqués de clôture sont interdits, en particulier les plaques en ciment et les éléments en matières plastiques. Cette règle ne concerne pas les portails.
- › En bordure des voies publiques et jusqu'à l'alignement, la création d'une clôture grillagée doit obligatoirement s'accompagner de la création d'une clôture végétale.
- › En bordure des voies publiques et jusqu'à l'alignement, les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées. Les plantations monospécifiques telles que thuyas, lauriers-palmes et troènes sont à éviter car nuisibles aux paysages urbains.

IV - Constructions destinées aux activités économiques et aux équipements collectifs

Dans tous les secteurs

- › Les bâtiments supports d'activités économiques ou équipements collectifs pourront être réalisés en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.
- › Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- › Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé...) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

ARTICLE U12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Dans tous les secteurs

- › Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Une dérogation à cette règle peut être accordée en cas de contrainte parcellaire empêchant la création d'une place de stationnement, à l'intérieur ou à l'extérieur de la construction.
- › Dans les opérations d'ensemble, les accès devront intégrer des emplacements et équipements adaptés, sécurisés et séparés du stationnement voiture, pour le stationnement des vélos, notamment à proximité d'espaces verts ou aires de jeux.

En secteur U

- › Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement, à l'intérieur ou à l'extérieur de la construction, en dehors des voies publiques.

En secteur Up

- › Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, à l'intérieur ou à l'extérieur de la construction, en dehors des voies publiques.

ARTICLE U13 – RÉGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS - PROTECTION DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Dans tous les secteurs

- › Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- › Les surfaces libres de toute construction non affectées à la circulation et au stationnement, doivent être plantées et entretenues conformément à l'article L.111-1 du Code de l'Urbanisme.
- › Afin de préserver le caractère rural et l'identité de Crazannes, il est nécessaire d'éviter les plantations monospécifiques telles que thuyas, lauriers-palmes et troènes. Les plantations seront réalisées de préférence avec des essences variées, d'origine locale.
- › Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, des espaces publics correspondant aux besoins en terme d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement ou jeux pour les enfants doivent être prévus. Leur surface représentera au minimum 5% de la surface aménagée. Ces aménagements devront prévoir une végétalisation qui devra contribuer à la performance énergétique des habitations avoisinantes.
- › Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- › Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres d'un espace boisé classé.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Article R.123-6 (Décret du 29 Février 2012, article 22)

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

À Crazannes, la **zone AU** se subdivise en un seul secteur :

› le secteur 2AUh À urbaniser à moyen terme à vocation d'habitat

Ce secteur est destiné à être ouvert progressivement à l'urbanisation à travers des modifications du Plan Local d'Urbanisme. Les espaces délimités comme pouvant être aménagés seront classés ultérieurement en secteur 1AUh (à urbaniser à court terme, à vocation d'habitat). Les articles 3 et 4, et 8 à 14 seront définis lors de cette évolution prévue du document d'urbanisme, au cours de laquelle le règlement de la zone AU sera constitué.

La commune est soumise aux dispositions de Natura 2000, indépendamment du PLU, en application de l'article L.414-1 du Code de l'Environnement.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- › Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles qui sont stipulées à l'article 2.

ARTICLE AU2 - TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

- › Les constructions techniques d'intérêt général (poste de transformation...) à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.
- › Les actes d'urbanisme soumis à déclaration préalable, sous condition qu'ils soient nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et à l'équipement de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3 - ACCÈS ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE AU4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sans objet.

ARTICLE AU5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- › En cas de nécessité de réalisation de systèmes d'assainissement individuels, les caractéristiques des terrains (configuration, surface, pente, nature du sol, exutoire...) devront permettre le respect de la réglementation en vigueur.

ARTICLE AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES À LA CIRCULATION GÉNÉRALE

- › Les installations et travaux divers, définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et à l'équipement de la zone ne sont pas soumises à des règles d'implantation, sous réserve du bon maintien de la sécurité routière sur les voies publiques.

ARTICLE AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- › Les installations et travaux divers, définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et l'équipement de la zone ne sont pas soumises à des règles d'implantation particulières.

ARTICLE AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE AU9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AU11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Sans objet.

ARTICLE AU12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Sans objet.

ARTICLE AU13 – RÉGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS - PROTECTION DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Sans objet.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Article R.123-7 (Décret du 29 Février 2012, article 23)

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L.123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

À Crazannes, la **zone A** se subdivise en deux secteurs :

- › le secteur A Affecté de façon exclusive à toutes les activités agricoles
- › le secteur Ah Agricole habitat destiné à permettre l'évolution du bâti isolé dans l'espace agricole mais non à usage agricole

La commune est soumise aux dispositions de Natura 2000, indépendamment du PLU, en application de l'article L.414-1 du Code de l'Environnement.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- › Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE A2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

En secteur A

- › Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises.
- › Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles et localisées à moins de 150 mètres des bâtiments d'exploitation (sauf impossibilité technique, liée notamment à la topographie). Dans le cas de la création ou du transfert du siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder ou être concomitante avec celle de l'habitat.
- › Les annexes et dépendances des habitations des exploitants agricoles, sous condition de ne pas être destinées à l'usage d'habitation et sous condition d'être situées à moins de 30 mètres de la résidence principale.
- › Les affouillements et exhaussements du sol prévus à l'article R.442-2c du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ou rendus indispensables par des travaux d'aménagement hydrauliques (réseau pluvial) et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et la santé publique en référence à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et qu'ils ne concernent pas une zone humide ou inondable.
- › La création d'activités touristiques sous condition d'être liées à une activité agricole existante à la date d'application du présent règlement et sous condition d'être réalisées par la transformation, l'aménagement et l'extension des bâtiments principaux et de ne pas nécessiter la construction de bâtiments non contiguës aux bâtiments principaux.
- › Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.

En secteur Ah

- › L'entretien, la restauration, le changement d'affectation et les extensions mesurées des constructions existantes (à savoir extensions inférieure à 30% de la surface initiale à la date d'application du présent règlement en une ou plusieurs fois).
- › La construction d'annexes d'une surface inférieure à 50 m² et implantées à proximité immédiate du bâti en place (moins de 20 mètres).
- › En cas de sinistre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement.

- › Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.
- › Les abris de jardin sous condition des règles définies à l'article 11 paragraphe II.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 – ACCÈS ET VOIRIE

I – Accès

- › Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- › Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- › Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II – Voirie

- › Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres.
- › Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Les voies en impasse de plus de 100 mètres de longueur sont à éviter.
- › Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I – Eau

- › Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordé au réseau d'alimentation en eau potable.

II – Assainissement

1 - Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, s'il existe.

- À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel ou regroupé doit être réalisé. Ce dispositif doit être réalisé en fonction des prescriptions de l'étude d'assainissement. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.
- Le dispositif d'assainissement individuel ou regroupé doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.
- L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement qui doit être défini en accord avec les services techniques compétents.
- Le déversement des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales, fossés ou rivière est interdit.

2 - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe. Les cuves de récupération d'eau enterrées sont autorisées.
- Dans le cas d'opérations groupées, les eaux pluviales des parties communes de lotissements ou groupements d'habitations doivent être infiltrées sur ses emprises. Ce n'est qu'en cas d'impossibilité que le rejet dans le réseau public sera autorisé pour un débit le plus minime possible.
- Pour la limitation du débit, les aménagements doivent s'appuyer au maximum sur la topographie du terrain au moyen de techniques alternatives comme par exemple des noues paysagères ou des bassins d'infiltration.
- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III – Électricité – Téléphone

Sans objet.

ARTICLE A5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- › En cas de nécessité de réalisation d'assainissements individuels, les caractéristiques des terrains (configuration, surface, pente, nature du sol, exutoire...) devront permettre le respect de la réglementation en vigueur.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES À LA CIRCULATION GÉNÉRALE

En secteurs A et Ah

Toute construction doit être édifiée, pour tous les niveaux :

- à au moins 10 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- ou à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En secteurs A et Ah

- › Les constructions sont implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux). Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 5 mètres.
- › Les abris de jardin ne sont pas soumis à cette règle de recul.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- › Si les constructions ne sont pas jointives, elles doivent être implantées à une distance de 4 mètres au moins les unes des autres.
- › Une distance inférieure peut être admise pour les constructions, les piscines et ouvrages techniques compatibles avec l'habitat ou nécessaire au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- › Les constructions à destination d'agriculture ne doivent pas excéder une hauteur maximale de 10 mètres (la hauteur maximale d'une construction est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction).

- › Les constructions à destination d'habitat ne doivent pas excéder une hauteur maximale correspondant à l'aménagement d'un étage et de combles.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTÉRIEUR

I – Constructions liées aux activités agricoles

- › Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- › Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- › Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- › L'adaptation du sol (talutages) devra être réalisée pour que techniquement l'impact paysager soit le plus réduit possible.

II – Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

- › En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- › Les constructions doivent respecter l'écriture de l'Architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, dans la toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en oeuvre des matériaux et leur coloration pour des projets d'inspiration traditionnelle de l'architecture locale (bâtiments existants et constructions neuves).
- › Les techniques de construction contemporaines favorisant l'efficacité énergétique des habitations sont autorisées sous condition de respecter cette écriture architecturale traditionnelle. Le projet devra être conçu en cohérence avec l'ensemble architectural dans lequel il s'inscrit.
- › Les toitures en tuiles sont couvertes de tuile canal, tuile romane de terre cuite (dites « tiges de bottes ») et tuile romane - canal dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes. L'ardoise et la tuile plate sont admises en rénovation et en extension de constructions déjà couvertes en ardoises ou en tuiles plates.

- › Les pentes des toits couverts en tuiles ne peuvent dépasser 33%. Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faîtage sur la limite.
- › Les matériaux et techniques de construction suivants sont interdits :
 - Le recours à des crépis différents entre les soubassements et le haut des façades.
 - Les bardages et toitures en tôle, matière plastique et fibrociment.
- › Les matériaux du type parpaings et briques sont obligatoirement crépis.
- › Le parement extérieur des murs maçonnés est soit de pierre du pays, soit enduit. La technique de l'enduit dite à pierres vues peut être utilisée.
- › En façade sur rue, toute nouvelle construction, rénovation (extensions, annexes comprises) doit être pourvue au moins d'un angle de pierre de pays ou parement de pierre ou enduit en technique dit de la pierre enduite pour rappel du village de pierres et d'eau.
- › Les ouvertures visibles depuis l'espace public sont à dominante verticale ; les linteaux sont droits ou légèrement cintrés.
- › Les menuiseries doivent être réalisées en respectant les principes suivants :
 - Les fenêtres sont à deux battants, exceptées celles des combles.
 - Les volets sont à battants, excepté ceux des combles, pour les constructions à usage d'habitation.
 - Les matériaux d'apparence métallique sont interdits.
 - Les menuiseries doivent être teintes ou peintes en respectant les teintes traditionnelles du pays de Saintonge Romane (cf. Nuancier en Annexe 1).
- › Les produits verriers sont autorisés pour la création de vérandas, ou de baies vitrées en priorité orientées au sud, sous réserve que celles-ci ne soient pas visibles de la voie publique. Les volets roulants sont autorisés sur les baies vitrées.
- › La surface des panneaux solaires et photovoltaïques ne doit pas dépasser 50% de la surface d'une pente de toit.
- › La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79-1150 du 29/12/1979.

II – Abris de jardin

- › L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m².
- › L'utilisation de matériaux de récupération est interdite (plaque de béton, produits métalliques et plastiques, etc..).

a) Les abris de jardins en maçonnerie

- Les matériaux de construction seront recouverts d'un enduit dont la teinte s'inspirera de celui du pays de Saintonge (cf. Nuancier en Annexe 1).
- La couverture sera réalisée avec le même matériau que celui de la maison d'habitation.

b) Les abris de jardins en bois

- Le bois sera laissé naturel ou peint. La couleur doit être en harmonie avec l'habitation principale.
- La couverture est réalisée en bois, en shingle ou en tuiles.

c) Les abris de jardins en métal laqué

- Les abris de jardin en métal laqué sont autorisés. Leur couleur doit être en harmonie avec le voisinage. Les couleurs vives sont interdites.

III – Clôtures

- › Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont prévues elles doivent être conçues pour s'harmoniser avec les constructions environnantes et constituer une continuité paysagère.
- › Les clôtures peuvent être de différents types : maçonnées, grillagées ou végétales. Ces types peuvent être mélangés ou juxtaposés.
- › Pour les murs de clôture, ils doivent être réalisés soit en pierre de pays, soit réalisés en matériaux modernes (parpaings...). Dans ce dernier cas, les matériaux modernes sont obligatoirement enduits sur les deux faces ou en parement de pierre ou enduit en technique dit de la pierre enduite pour rappel du village de pierres et d'eau et couvert de dalles de pierre ou pierre reconstituée, ou de tuiles romanes.
- › La hauteur des clôtures maçonnées ou grillagées doit être comprise entre 1 mètre et 2 mètres. Il n'est pas fixé de hauteur limite pour les clôtures végétales.
- › Les modules préfabriqués de clôture sont interdits, en particulier les plaques en ciment et les éléments en matières plastiques. Cette règle ne concerne pas les portails.

- › En bordure des voies publiques et jusqu'à l'alignement, la création d'une clôture grillagée doit obligatoirement s'accompagner de la création d'une clôture végétale.
- › En bordure des voies publiques et jusqu'à l'alignement, les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées. Les plantations monospécifiques telles que thuyas, lauriers-palmes et troènes sont à éviter car nuisibles aux paysages.

IV – Exhaussements et affouillements de sol

- › Les travaux d'exhaussement et d'affouillement ne doivent pas porter atteinte à l'environnement notamment paysager. Les mouvements de terres doivent être conçus en fonction des pentes du terrain naturel.
- › Toute mise en œuvre rectiligne sera proscrite, les pentes devront être adoucies, l'ensemble devra être paysager grâce à des essences végétales de haute et de basse strate adaptées au site.

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- › L'implantation des bâtiments devra être telle qu'elle permette l'évolution des engins agricoles et véhicules poids lourds de livraison, notamment en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- › Le stationnement nécessaire aux habitations s'effectuera en dehors des voies publiques.

ARTICLE A13 – RÉGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS - PROTECTION DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- › Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- › Afin de préserver le caractère rural et l'identité de Crazannes, il est nécessaire d'éviter les plantations monospécifiques telles que thuyas, lauriers-palmes et troènes. Les plantations seront réalisées de préférence avec des essences variées, d'origine locale.
- › Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L .130-1 du Code de l'Urbanisme. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres d'un espace boisé classé.

La protection des Espaces Boisés Classés

- › C'est une protection stricte et encadrée définie aux articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- › Cette protection s'applique aux espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver ou à créer, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantation d'alignements.
- › Cette protection s'impose aux occupations et utilisations du sol :
 - Interdiction de tout changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
 - Interdiction de défricher.
 - Autorisation indispensable pour les coupes et abattages d'arbres.

Cette protection est reportée aux documents graphiques (cf. Plans de zonage).

La réglementation des éléments paysagers, des espaces libres et des plantations

- › C'est une protection souple définie à l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme.
- › Cette protection s'applique aux éléments du paysage (haies, arbres, murets, fontaines...), et aux secteurs à protéger ou à mettre en valeur.
- › Le fait de modifier ou de détruire un élément de paysage à protéger doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Mairie.

Cette protection est reportée aux documents graphiques (cf. Plans de zonage).

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Article R.123-8 (Décret du 29 Février 2012)

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L.123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L.123-1-5. En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

À Crazannes, la **zone N** se subdivise en sept secteurs :

- | | |
|-------------------|--|
| › le secteur N | Naturel |
| › le secteur Ne | Naturel dédié aux équipements |
| › le secteur Nh | Naturel habitat |
| › le secteur Ni | Naturel inondable |
| › le secteur NI | Naturel loisirs |
| › le secteur Nli1 | Naturel loisirs inondable (camping) |
| › le secteur Nli2 | Naturel loisirs inondable (halte fluviale) |
| › le secteur Nx | Naturel scierie |

La commune est soumise aux dispositions de Natura 2000, indépendamment du PLU, en application de l'article L.414-1 du Code de l'Environnement.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- › Les occupations et utilisations de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE N2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

En secteur N, sous condition de la bonne intégration de l'opération au site

- › L'entretien du bâti en place avant l'application du présent règlement.

En secteur Ne, sous condition de la bonne intégration de l'opération au site

- › Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En secteur Ni, sous condition de la prise en compte du risque inondation

- › L'entretien du bâti en place avant l'application du présent règlement sous réserve du respect des règles au regard de la prise en compte du risque inondation.
- › Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être nécessaires à l'entretien des réseaux et ouvrages hydrauliques.

En secteur Nli1 (camping), sous condition de la prise en compte du risque inondation

- › L'entretien et la réparation des équipements en place, à l'exclusion de toute extension ou construction neuve.

En secteur Nli2 (halte fluviale), sous condition de la prise en compte du risque inondation

- › La mise en place d'une halte fluviale dans un contexte d'utilité publique.

En secteur Nh, sous condition de la bonne intégration de l'opération au site

- › L'entretien, la restauration et les extensions des constructions existantes (à savoir extension inférieure à 25 % de la surface de plancher initiale à la date d'application du présent règlement en une ou plusieurs fois).
- › Les annexes des constructions existantes, non destinées à l'usage d'habitation et sous réserve d'être situées à moins de 30 mètres de la résidence principale.
- › Le changement d'affectation d'un bâtiment agricole ou d'intérêt architectural existant à des fins d'habitat et de tourisme.
- › En cas de sinistre la reconstruction à l'identique (en surface de plancher).
- › Le stationnement des caravanes sous conditions cumulatives :
 - qu'il soit lié à un besoin temporaire d'hébergement induit par la rénovation d'une habitation,
 - que les travaux de construction ou de rénovation précèdent le stationnement,
 - que le stationnement ait lieu sur le terrain de la résidence en cours de rénovation,
 - que la durée du stationnement ne se prolonge pas au-delà de la date d'achèvement des travaux.

En secteur Ni, sous condition de la bonne intégration au site

- › Les équipements légers de loisirs (sanitaires, jeux...), les aménagements (terrains de sports...) et les bâtiments nécessaires à la mise en valeur des sites (abris, couverture...) sous condition de ne pas être destinées à l'hébergement des personnes.

En secteur Nx, sous condition de la bonne intégration au site

- › Les bâtiments techniques nécessaires au maintien de l'activité de la scierie.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 – ACCÈS ET VOIRIE

Dans tous les secteurs

I – Accès

- › Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- › Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- › Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II - Voirie

Sans objet.

ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Dans tous les secteurs

I – Eau

Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordé au réseau d'alimentation en eau potable.

II – Assainissement

1 - Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, s'il existe.
- À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel ou regroupé doit être réalisé. Ce dispositif doit être réalisé en fonction des prescriptions de l'étude d'assainissement. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.
- Le dispositif d'assainissement individuel ou regroupé doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.
- L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement qui doit être défini en accord avec les services techniques compétents.

- Le déversement des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales, fossés ou rivière est interdit.

2 - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe. Les cuves de récupération d'eau enterrées sont autorisées.
- Dans le cas d'opérations groupées, les eaux pluviales des parties communes de lotissements ou groupements d'habitations doivent être infiltrées sur ses emprises. Ce n'est qu'en cas d'impossibilité que le rejet dans le réseau public sera autorisé pour un débit le plus minime possible.
- Pour la limitation du débit, les aménagements doivent s'appuyer au maximum sur la topographie du terrain au moyen de techniques alternatives comme par exemple des noues paysagères ou des bassins d'infiltration.
- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III – Électricité – Téléphone

Sans objet.

ARTICLE N5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dans tous les secteurs

Sans objet.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES À LA CIRCULATION GÉNÉRALE

- › Lorsqu'elles sont autorisées, les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux :
 - à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines.
- › Dans le secteur Ne, les constructions devront s'implanter en respectant un retrait minimum de 10 mètres des limites d'emprises publiques ou de la voie

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- › Lorsqu'elles sont autorisées, les constructions sont implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux). Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans tous les secteurs

Sans objet.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Ne, l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 300m² au total (cumul de toutes les constructions ou seuil maximal pour une construction).

Dans les autres secteurs, sans objet.

ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs

Dans le secteur Ne, les bâtiments ne doivent pas excéder une hauteur maximale de 10 mètres (la hauteur maximale d'une construction est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction

Dans les autres secteurs, sans objet

ARTICLE N11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Dans tous les secteurs

- › En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.
- › Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

- › Les travaux d'exhaussement et d'affouillement devront être réalisés pour que techniquement l'impact paysager soit le plus réduit possible. Toute mise en oeuvre rectiligne sera proscrite, les pentes devront être adoucies, l'ensemble devra être paysager grâce à des essences végétales de haute et de basse strate adaptées au site.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Dans tous les secteurs

Sans objet.

ARTICLE N13 – RÉGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS - PROTECTION DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Sans objet.

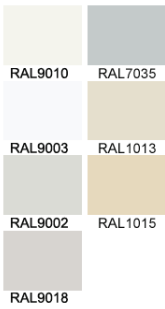

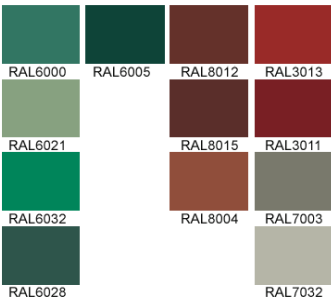
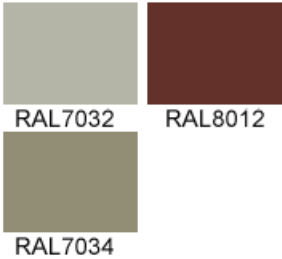
SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ANNEXE N°1 - Extrait des fiches conseils du Service territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Charente Maritime

COULEURS - Palette Saintonge

| | |
|--|--|
| <p>Les ouvertures des maisons saintongeaises Teinte des FENÊTRES</p> | <p>Les ouvertures des maisons saintongeaises Couleurs identiques pour les VOLETS et les peintures</p> |
|  |  |
| <p>Les ouvertures des maisons saintongeaises Une coloration différente et plus soutenue est à rechercher pour les PORTES.</p> | <p>Les ouvertures des maisons saintongeaises Les mêmes couleurs sombres pour peindre le bois et les peintures</p> |
|  |  |

Source : <http://www.sdap-poitou-charentes.culture.gouv.fr>

La reproduction des palettes ci-dessus est donnée à titre indicatif compte tenu des variations d'affichage et d'impression.