

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-SAMSON

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération qui l'a
Arrêté le 17 juin 2024

03. REGLEMENT LITTERAL

Table des matières

Table des matières	3
1.Dispositions générales	6
Champs d'application et portée du règlement	6
Contenu du règlement du P.L.U.....	6
Règles applicables à l'ensemble du territoire communal.....	8
2.Dispositions applicables dans la zone urbaine	12
Section1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités ...	13
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère des constructions	15
Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	15
Sous-section 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	16
Section 3 : Equipements et réseaux.....	20
3.Dispositions applicables dans la zone 1AU	22
Zone 1AU	23
Section1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités ...	24
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère des constructions	26
Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	26
Sous-section 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	27
Section 3 : Equipements et réseaux.....	31
4.Dispositions applicables dans les zones Agricoles (A) et Naturelles (N).....	33
Zone A.....	34
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.	35
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère des constructions.	40
Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions	40
Sous-section 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	42
Section 3 : Equipements et réseaux.....	45
Zone N.....	47
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.	48
Section 2 : Caractéristique urbaines, architecturales, environnementale et paysagère des constructions	53

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions	53
Sous-section 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	55
Section 3 : Equipements et réseaux	57
Lexique des termes employés	59
ANNEXES	63

1. Dispositions générales

Champs d'application et portée du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Saint-Samson

Il est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (C.D.U), et en particulier à celles de ses articles L.151 et suivants et R.151.1 et suivants.

Le règlement gère les dispositions d'urbanisme concernant les modalités d'occupation et d'affectation des sols. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, qu'elle soit ou non assujettie à autorisation ou déclaration exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou toutes autres réglementations (code minier, code forestier, code rural, code de l'environnement, code de la construction et de l'habitation, code civil...).

Au titre de l'article L.151-9, le règlement : *« délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »*

Contenu du règlement du P.L.U

Le présent règlement comprend :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières applicables dans chaque zone précisant l'affectation et l'utilisation des sols.

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme (PLU) s'appliquent sur la totalité du territoire de la commune, en fonction d'un découpage en plusieurs zones urbaines, zone naturelle et forestière et agricole, précisées par des secteurs, le cas échéant. Le découpage figure sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) dans le dossier du PLU.

La zone urbaine :

U	Secteur urbain mixte dense correspondant au centre bourg de Saint-Samson.
----------	---

La zone à urbaniser :

1AU	La zone 1AU correspond à un secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat.
------------	--

Les zones Agricoles

A	Les secteurs de la commune, équipés ou non, destinés à être protégés en raison du potentiel agronomique, biologique, économique des terres agricoles.
Ah	La zone Ah constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), qui peut autoriser les nouvelles constructions à usage d'habitations sous conditions.
At	La zone At constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), qui peut autoriser les installations d'hébergements de loisir destinées à « l'agro-tourisme » sous conditions.

Les zones Naturelles

N	La zone N constitue une zone de maintien en l'état au sein de laquelle l'activité agricole, lorsqu'elle existe, est appelée à se maintenir : dans cette zone, l'urbanisation n'est pas possible sauf exceptions.
Nh	Le secteur Nh, peut autoriser les extensions mesurées et annexes aux habitations existantes, sous conditions.
NL	Zone naturelle de pratiques sportives et de loisirs dans le prolongement de la zone agglomérée sur des terrains communaux.

Règles applicables à l'ensemble du territoire communal

Art 1 : Affectation des sols

Pour chaque zone du plan, l'ensemble des activités, utilisations et occupations du sol non interdites ou soumises à conditions aux articles 1 et 2 du règlement de chaque zone sont autorisées, sans préjudice de l'application des dispositions mentionnées à l'article III du titre I.

Art 2 : Extensions mesurées

L'extension mesurée sera appréciée en fonction du volume du bâtiment préexistant et de son insertion dans le paysage et sa surface de plancher devra se limiter à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent dossier de PLU.

Le caractère mesuré de l'extension sera analysé au regard de la vocation de la zone et de l'atteinte aux intérêts protégés dans celle-ci. On retiendra notamment :

- Le critère d'augmentation des nuisances pour les activités artisanales préexistantes en zones U (urbaines) à vocation d'habitat,
- L'effet de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan et du projet d'aménagement et de développement durable en zone constructible,
- L'extension mesurée sera appréciée en fonction du volume du bâtiment préexistant et de son insertion dans le paysage.

Art 3 : Effets des emplacements réservés

Sous réserve qu'il ne conduise pas, par son étendue, à dénaturer la vocation de la zone dans laquelle il est créé, l'emplacement réservé vaudra disposition particulière d'utiliser le sol aux fins prévues par la réserve.

Cette disposition n'est pas applicable si l'objet de la réserve est trop général pour que ses conséquences aient pu être normalement appréciées lors de l'enquête publique.

Art 4 : Construction d'ouvrage public

Les ouvrages publics qui, par nature ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et ne font pas l'objet d'une enquête publique sont concernés par cet article.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, ainsi que les locaux de soutien nécessaires à la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions ci-dessus énoncées, peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation et de densité.

Art 5 : Edifices vétustes ou détruits par sinistre :

L'autorisation de restaurer pourra être accordée en non-conformité de tout ou partie des articles de la section 2 du règlement de chaque zone, si les 3 conditions suivantes sont remplies :

1. l'état initial de l'édifice doit être tel qu'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable
2. le projet de restauration doit respecter l'architecture du bâtiment initial,
3. le projet doit respecter les servitudes d'utilité publique grevant éventuellement la parcelle

Art 6 : Changement de destination

En cas de changement de destination d'une construction, il est rappelé que le pétitionnaire doit effectuer une demande d'autorisation d'urbanisme.

Les bâtiments étoilés en zone Agricole et Naturelles pourront faire l'objet d'un changement de destination :

- En zone Agricole, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la C.D.P.E.N.A.F (commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers).
- En zone Naturelle, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la C.D.N.P.S (commission départementale de la nature, des paysages et des sites.)

Art 7 : Hauteur

La hauteur des constructions sera mesurée entre tout point du terrain naturel avant travaux et tout point du faîtage (hors cheminées, antennes, ou tout autre élément dit de modénature).

Art 8 : Ensembles paysagers identifiés et au règlement graphique (Art.L.151-23 du CDU)
Concernant les ensembles paysagers identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :

Sont autorisés, sans déclaration préalable :

- La gestion courante et l'entretien de l'ensemble, l'élagage, mais sans abattage aucun.
 - La gestion sanitaire de cet ensemble, décidée par l'autorité administrative (ex : éradication d'une maladie)
 - Les travaux pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative.
- En cas de suppression d'un sujet ou d'une haie, identifiée au zonage, il est imposé de replanter un nombre de sujets identique.

Les autres travaux sur les éléments identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

Art 9 : Les mares identifiées et protégées au règlement graphique au titre de L.151-23 du code de l'urbanisme seront inconstructible dans un périmètre de 5 m.

Art 10 : Prise en compte des risques naturels

Dans les zones soumises aux risques naturels recensés par la DREAL Normandie, il est conseillé au constructeur de réaliser toutes les études complémentaires nécessaires (notamment géotechniques) sur la parcelle, afin de réaliser les fondations et constructions appropriées au type de sol en place.

Art 11 : listes des végétaux autorisés et tolérés entrant dans la composition des haies :

✓ **Essences locales de haut jet, à fort développement :**

- Alisier (feuillu caduc)
- Aulne glutineux (secteurs humides) (feuillu caduc) Charme (feuillu caduc)
- Châtaigner (feuillu caduc) Chêne pédonculé (feuillu caduc) Chêne sessile (feuillu caduc) Erable champêtre (feuillu caduc) Erable sycomore (feuillu caduc) Frêne commun (feuillu caduc) Hêtre sylvestre (feuillu caduc) Hêtre pourpre (feuillu caduc) Marronnier d'Inde (feuillu caduc) Merisier (feuillu caduc)
- Noyer commun (feuillu caduc) Poirier (feuillu caduc)

- Saule blanc (feuillu caduc)
- Sorbier domestique (Cormier) (feuillu caduc) Sorbier des oiseleurs (feuillu caduc)
- Tilleul à petites feuilles (feuillu caduc)

✓ **Essences locales pour haies buissonnantes domestiques (taillées) :**

- Aubépines (feuillu caduc) Buis (feuillu persistant)
- Charme commun (feuillu caduc) Cornouiller sanguin (feuillu caduc) Erable champêtre (feuillu caduc) Hêtre sylvestre (feuillu caduc) Houx (feuillu persistant)
- If (feuillu persistant)
- Orme champêtre (feuillu caduc) Prunellier (feuillu caduc)
- Troène (à la rigueur) (feuillu persistant)

✓ **Essences locales pour haies vives ou libre – type haie bocagère :**

- Aubépines (feuillu caduc) Bourdaine (feuillu caduc) Cerisier (feuillu caduc) Charme (feuillu caduc) Cornouiller mâle (feuillu caduc)
- Cornouiller sanguin (feuillu caduc) Eglantier (feuillu caduc)
- Erable champêtre (feuillu caduc) Houx (feuillu persistant)
- Néflier (feuillu caduc) Noisetier (feuillu caduc) Prunellier (feuillu caduc)
- Saule des vanniers (feuillu caduc) Sureau noir (feuillu caduc)
- Troène d'Europe (feuillu persistant)
- Viorne obier (Viburnum) (feuillu caduc)

A titre indicatifs, ne sont pas des essences régionales et, **sont interdites en haies** (genres et espèces) :

- Arbuste aux bonbons (Callicarpa)
- Aucuba du Japon
- Bambou (tous types)
- Berbéris, épine vinette
- Buisson ardent (Pyracantha)
- Cotonnier (Cotinus)
- Cyprès bleu, d'Italie, d'Arizona, de Leyland, ... (Cupressus)
- Faux Cyprès (Chamaecyparis)
- Fuchsia
- Fusain (Evonymus), hormis le Fusain d'Europe
- Juniperus
- Laurier (palme, cerise, noble, sauce, du Portugal, ...), hormis le laurier tin
- Peuplier d'Italie
- Prunus décoratif
- Symphorine
- Tamaris
- Thuya et, d'une manière générale, tout type de conifère, hormis l'if commun

2. Dispositions applicables dans la zone urbaine

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

La zone urbaine comprend :

La zone urbaine correspond aux espaces résidentiels de la commune. Affichant des densités de constructions mixtes, avec de l'habitat ancien, regroupé autour de la RD 675 et de fermes qui n'ont plus d'usage agricole, mais également un tissu pavillonnaire plus récent.

Article U-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits.

Les destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits sont précisés dans le tableau figurant ci-après.

Article U -2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions sont précisés dans le tableau figurant ci-après.

Les reconstructions après sinistre sont autorisées sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains. En complément de la reconstruction du bâtiment, le permis de construire devra justifier d'une reconstruction à l'identique, la création d'annexes, d'extensions... et tous autres éléments autorisés dans la zone.

Les établissements à vocation artisanale et commerciale, ou de service sont autorisés, sous réserve qu'ils ne présentent pas de gêne pour le voisinage (bruit, trafic, odeurs...) ni de problématiques en termes de sécurité.

Dans les zones de retraits et gonflements des sols argileux et de prédispositions aux mouvements de terrain faibles à modérées, il est obligatoire de réaliser une étude géotechnique sur la parcelle, de réaliser, le cas échéant, des fondations appropriées, de consolider les murs porteurs, de désolidariser les bâtiments accolés et d'éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Tout projet inscrit sur un site où existent des zones humides (au sens de la réglementation), prévoira, en conformité avec la réglementation, les mesures nécessaires à leur préservation ou à leur compensation (sur site ou hors site).

La DREAL Normandie édite un atlas cartographique des risques identifiés sur le territoire. Les annexes informatives présentent les risques connus à la date d'approbation du PLU. Le pétitionnaire devra, pour tout projet entrepris, prendre connaissance des cartographies à jour et des prescriptions afférentes qui pourraient comporter certaines interdictions qui s'imposeraient, le cas échéant, au présent règlement de PLU. Q

Article U -3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Les conditions en faveur de la mixité sociale et fonctionnelles sont précisés dans le tableau figurant ci-après, en cela qu'une construction peut accueillir une ou plusieurs destinations autorisées.

Destination des constructions	Sous-destinations	Zone U
		U
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Oui
	Hébergement	Oui
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	S.C¹
	Commerce de gros	Non
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	S.C
	Hébergement hôtelier et touristique	S.C
	Cinéma	S.C
	Restauration	Oui
Equipements d'intérêts collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui
	Salle d'art et de spectacle	S.C
	Equipements sportifs	Oui
Autre activité des secteurs secondaires ou tertiaires	Autres équipements recevant du public	Oui
	Industrie	Non
	Entrepôts	S.C
	Bureaux	Oui
	Centre de congrès et d'exposition	Non

¹ Sous-conditions

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article U-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles et leurs annexes doivent être édifiées :

- À l'alignement des voies
- Ou à une distance de 5m minimum des voies de circulations.

Sur toute la zone, les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services d'intérêts général (Poste électrique, local à ordure ...)

Article U-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes (sauf abris de jardin, voir ci-après) seront implantées :

- Sois en limite séparative
- Soit avec un retrait minimal de 3 mètres

Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Une implantation entre 0 et 3 mètres peut être autorisée dans les cas décrits ci-après :

- La construction d'annexes type « abris de jardin » de moins de 20m² d'emprise au sol ;
- Les installations et constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article U-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Sans objet

Article U-7 : Emprise au sol des constructions

Article non réglementé tant que les dispositions prévues par l'article U-10 sont respectées.

Article U-8 : Hauteur des constructions

Les constructions principales nouvelles et leurs extensions ne devront pas dépasser 12,00 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point du faîtage.

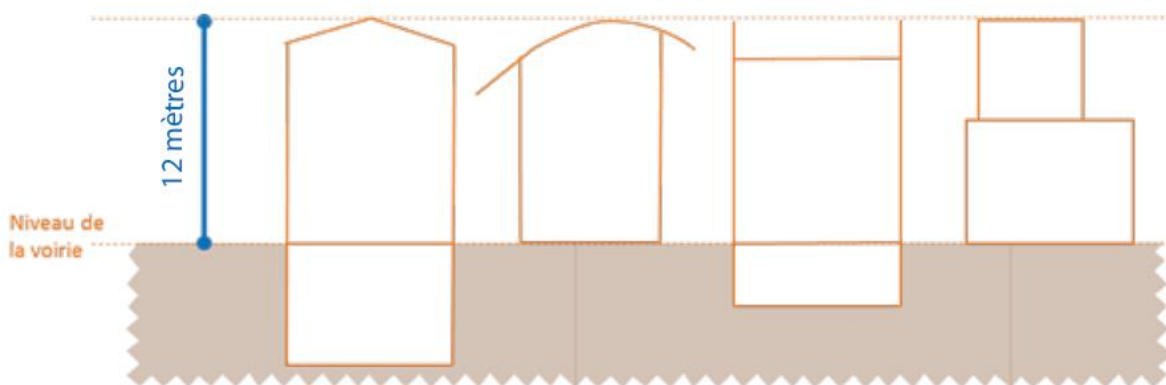


Schéma explicatif de la hauteur maximale des constructions nouvelles.

Les annexes ne devront pas dépasser 5,00 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point du faîtage.

Sous-section 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article U-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Pour l'ensemble des secteurs, il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables :

« Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à 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. »

Esthétique générale :

Les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (type ou couleur des matériaux, taille des percements, forme ou couleur de toiture, type de lucarnes, type de clôtures, etc.), celles-ci s'imposent à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Equipements relatifs aux nouvelles technologies :

Les éléments techniques extérieurs *intégrés aux bâtiments* (systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques) doivent être les moins visibles possible depuis la rue. Il convient donc de les intégrer aux façades ou aux toitures de façon discrète, soignée et harmonieuse (coffret technique en harmonie avec la façade sur rue par exemple).

Matériaux de façade :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des caractéristiques et des teintes similaires : à la pierre de pays, au bois (en structure ou en bardage) gris ou brun foncé, l'ardoise, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate), le torchis ocre. Les

colombages et les huisseries pourront être colorés de façon à souligner les éléments de façades.

Toitures :

Pour les constructions principales :

Sont autorisés :

- Les toitures à deux pans.
- Les toitures à quatre pans, si l'aspect recherché est celui des constructions traditionnelles du pays d'Auge.

Sont interdits :

- Les toitures terrasses
- Les toitures mono-pente.

Pour les annexes et extensions :

D'autres types de toitures peuvent être autorisées à condition de justifier d'une bonne insertion dans l'environnement proche et lointain. L'article R111-27 demeure mobilisable par le pouvoir adjudicateur.

Matériaux de toiture :

Les matériaux de toiture seront choisis en fonction des constructions environnantes et du caractère des lieux. Les constructions seront recouvertes d'ardoises ou, de petites tuiles plates naturelles ou vieilles (petit moule) ou, de tuiles mécaniques (petit moule) ou de matériaux d'aspect et de teinte similaire.

Clôture :

Les clôtures sont limitées à une hauteur maximale de 1,20 m sur rue et à 1,80 m en limites séparatives. Les ouvrages de maçonneries permettant la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle peuvent s'élever à 1,80m.

Les clôtures doivent être faites d'un muret maçonné de soubassement d'une hauteur maximale de 0,8m surmonté d'un dispositif à clairevoie (grillage). La hauteur totale de la clôture ne peut pas dépasser 1,20m.

Les clôtures sur rue se situant le long de la RD 675 peuvent néanmoins s'élever jusqu'à un maximum de 1,80m. la hauteur est calculée par rapport à l'axe de la voie.

Sur voie, seules les clôtures suivantes sont admises :

- Les murets sont parés de pierres de pays ou en enduits. Dans la limite de hauteur précitée, les murets peuvent être surmontés de grille ou barrière.

En limite séparative, seules les clôtures suivantes sont admises :

- Les grillages verts en treillis soudés.
- Les grillages verts doublés d'une haie vive d'essences locales variées.

- Les grillages occultants.
- Les haies vives d'essences locales variées.

Vérandas :

Leurs volumes doivent être proportionnés au volume de l'existant et respecter les axes des éléments existants (fenêtres, lucarnes...).

Les pentes de toit doivent s'accorder au mieux avec celles de l'existant. L'effet de verticalité des proportions peut être renforcé en limitant la hauteur du soubassement.

Dans un souci de bonne intégration, les teintes et les matériaux de la structure et du soubassement à privilégier sont ceux qui s'harmonisent au mieux avec l'existant : teinte et matériaux des murs, des menuiseries extérieures.

Article U-10 : Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

10.1 - Dispositions générales :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de préférence d'essences locales².

Pour les terrains situés à des croisements de voies automobiles les plantations ne feront pas obstacle à la visibilité.

Les espaces libres doivent être paysagers ou plantés d'essences locales³.

Les aires de stationnement et de stockages extérieures doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations.

10.2 - Dispositions particulières :

Pour les parcelles destinées à l'habitat : un pourcentage minimum de l'unité foncière devra être maintenu en espace de pleine terre :

- Unité foncière < à 400 m² inclus : 35%
- Unité foncière > à 400 m² et < à 600 m² inclus : 55%
- Unité foncière 800m² inclus : 65 %

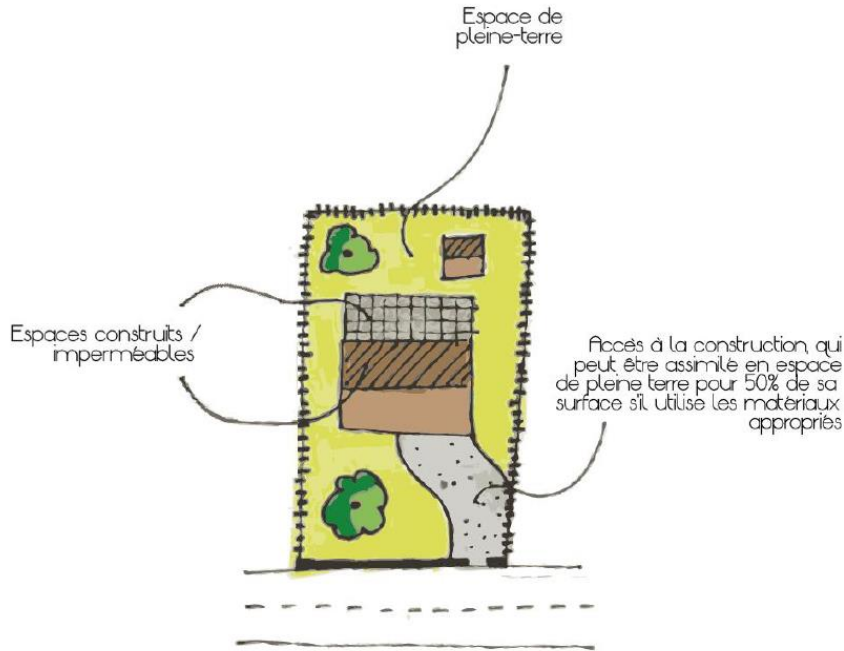
Les espaces de circulation et de stationnement privés qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, et les toitures végétalisées pourront être assimilés en surface de pleine terre pour 50 % de leur surface.

Les espaces de « pleine terre » sont des espaces qui peuvent être plantés, sans obstacles.

Le schéma présenté ci-après illustre cette notion, appliquée à une parcelle bâtie.

² Se référer à la liste présentée à l'article 11 des dispositions générales.

³ Se référer à la liste présentée à l'article 11 des dispositions générales.



Article U-11 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions **doit être assuré en dehors des voies.**

Traitement des places de stationnement :

Les revêtements perméables sont obligatoires.

Surface de stationnement :

- Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement ouvertes au public, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite (P.M.R) doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.
- Pour les services, activités bureaux, commerces entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité du bâtiment construit.
- Les aires et places de stationnements (y compris en domaine privé, à l'exception des garages) seront obligatoirement réalisés en revêtements perméables et drainants (dalle gazon, dalle gravier...).
- Il est en particulier requis deux places de stationnements par logement.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : au moins 5,50 m dans la mesure du possible techniquement

Places pour P.M.R : 5,00 m x 3,30 m

Section 3 : Equipements et réseaux

Article U-12 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

Terrains enclavés :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin ; ce passage aura une largeur minimale de 4 mètres.

Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par les voies dont les caractéristiques répondent à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques du terrain doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie ainsi que des véhicules nécessaires à la collecte des déchets ménagers.

Voirie :

Les voies en impasse doivent être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

- L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.

- Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.

L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Déchets ménagers

Les conteneurs collectifs en attente de la collecte devront être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Les conteneurs seront masqués par un dispositif s'intégrant bien dans l'environnement (Enclos semi-fermés, abris, cache végétalisée...).⁴

Réseaux divers

Electricité, gaz et réseau de chaleur :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur et tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

Télécommunications et télévisions (câble) :

⁴ Cf. Règlement du gestionnaire en annexe
Saint-Samson

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée – publique.

Article U-13 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitat ou assimilé (gîtes, chambres d'hôtes...) nécessitant une alimentation en eau.

Assainissement :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. En l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel, en conformité avec la législation en vigueur concernant le traitement des eaux usées et leur évacuation, d'une part, et les dispositions du règlement sanitaire départemental, d'autre part, est autorisé. Ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Le bénéficiaire de cette tolérance sera tenu de se brancher à ses frais sur le réseau, dès lors qu'il sera construit, et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis de ce réseau.

Les eaux usées dans les zones d'assainissement collectif :

Le raccordement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant.

Toute parcelle, au droit de laquelle passe un collecteur d'eaux usées, sera considérée comme faisant partie de la zone ; dans ce cas les installations seront raccordées à l'assainissement collectif et respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

Les eaux usées dans les zones d'assainissement non-collectif :

Les installations individuelles ou autonomes respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales :

Les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet. En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

Pour toute nouvelle construction, l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales est préconisée. Les constructions et installations devront satisfaire aux conditions réglementaires de salubrité et d'hygiène publique.

3. Dispositions applicables dans la zone 1AU

Zone 1AU

La zone 1AU correspond à un secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat en continuité de l'urbanisation situé au nord de la commune de Saint-Samson, le long de la D224A, Rue de Basseneville.

Principes généraux d'aménagement :

- L'occupation du sol doit aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants. Ce schéma d'aménagement d'ensemble respectera les objectifs des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions spécifiques prévues dans les OAP.
- Seront réalisés les équipements nécessaires à la zone, notamment la création des réseaux nécessaires.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés dans le secteur, qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage, ne portent pas atteinte au caractère général de la zone ou qu'ils soient nécessaires à la restauration et à la création de talus plantés.

Section1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Article 1AU-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits.

Les destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits sont précisés dans le tableau figurant ci-après.

Article 1AU -2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

La zone est à vocation principale d'habitat.

Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés, sous réserve qu'elles ne présentent pas de gêne pour le voisinage (bruit, trafic, odeurs...) ni de problématiques en termes de sécurité.

Article 1AU -3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Sans Objet.

Destination des constructions	Sous-destinations	Zone 1AU
		1AU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Oui
	Hébergement	Oui
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Non
	Commerce de gros	Non
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	S.C
	Hébergement hôtelier et touristique	Non
	Cinéma	Non
	Restauration	Non
Equipements d'intérêts collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non
	Salle d'art et de spectacle	Non
	Equipements sportifs	Non
Autre activité des secteurs secondaires ou tertiaires	Autres équipements recevant du public	Non
	Industrie	Non
	Entrepôts	Non
	Bureaux	Non
	Centre de congrès et d'exposition	Non

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 1AU-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles et leurs annexes doivent être édifiées :

- À l'alignement des voies
- Ou à une distance de 5m minimum des voies de circulations.

Sur toute la zone, les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services d'intérêts général (Poste électrique, local à ordures ...)

Article 1AU -5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes (sauf abris de jardin, voir ci-après) seront implantées :

- Sois en limite séparative
- Soit avec un retrait minimal de 3 mètres

Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Article 1AU -6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Sans objet

Article 1AU -7 : Emprise au sol des constructions

Article non réglementé tant que les dispositions prévues par l'article U-10 sont respectées.

Article 1AU -8 : Hauteur des constructions

Les constructions principales nouvelles et leurs extensions ne devront pas dépasser 12,00 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point du faîtiage.

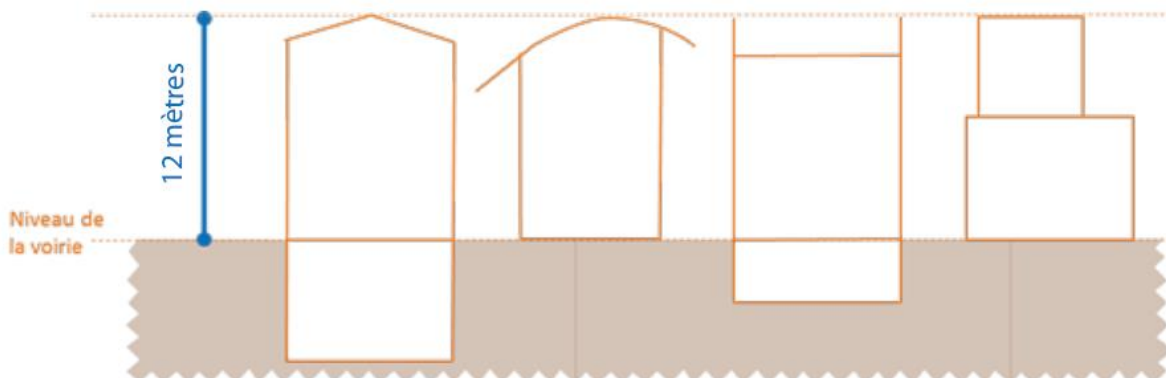


Schéma explicatif de la hauteur maximale des constructions nouvelles.

Sous-section 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article 1AU -9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Pour l'ensemble des secteurs, il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables :

« Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à 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. »

Esthétique générale :

Les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (type ou couleur des matériaux, taille des percements, forme ou couleur de toiture, type de lucarnes, type de clôtures, etc.), celles-ci s'imposent à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Equipements relatifs aux nouvelles technologies :

Les éléments techniques extérieurs *intégrés aux bâtiments* (systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques) doivent être les moins visibles possible depuis la rue. Il convient donc de les intégrer aux façades ou aux toitures de façon discrète, soignée et harmonieuse (coffret technique en harmonie avec la façade sur rue par exemple).

Matériaux de façade :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des caractéristiques et des teintes similaires : au bois (en structure ou en bardage) gris ou brun foncé, l'ardoise, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate), le torchis ocre, la pierre de pays. Les

colombages et les huisseries pourront être colorés à la façon traditionnelle (teintes pasteltes). Les couleurs vives sont interdites.

Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts.

Toitures :

Sont autorisés :

- Les toitures à deux pans.
- Les toitures à quatre pans, si l'aspect recherché est celui des constructions traditionnelles du pays d'Auge.
- Les toits plats dans le cadre d'une surélévation de la construction ou de la réalisation d'un carport.

Sont interdits :

- Les toitures terrasses
- Les toitures mono-pente.

Matériaux de toiture :

Les matériaux de toiture seront choisis en fonction des constructions environnantes et du caractère des lieux. Les constructions seront recouvertes d'ardoises ou, de petites tuiles plates naturelles ou vieillies (petit moule) ou, de tuiles mécaniques (petit moule) ou de matériaux d'aspect et de teinte similaire.

Clôture :

Les clôtures sont limitées à une hauteur maximale de 1,20 m sur rue et à 1,80 m en limites séparatives. Les ouvrages de maçonneries permettant la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle peuvent s'élever à 1,80m.

Les clôtures doivent être faites d'un muret maçonné de soubassement d'une hauteur maximale de 0,8m surmonté d'un dispositif à clairevoie (grillage). La hauteur totale de la clôture ne peut pas dépasser 1,20m.

Sur voie, seules les clôtures suivantes sont admises :

- Les murets sont parés de pierres de pays ou en enduits. Dans la limite de hauteur précitée, les murets peuvent être surmontés de grille ou barrière.

En limite séparative, seules les clôtures suivantes sont admises :

- Les grillages verts en treillis soudés.
- Les grillages verts doublés d'une haie vive d'essences locales variées.
- Les grillages occultants.
- Les haies vives d'essences locales variées.

Vérandas :

Leurs volumes doivent être proportionnés au volume de l'existant et respecter les axes des éléments existants (fenêtres, lucarnes...).

Les pentes de toit doivent s'accorder au mieux avec celles de l'existant. L'effet de verticalité des proportions peut être renforcé en limitant la hauteur du soubassement. Dans un souci de bonne intégration, les teintes et les matériaux de la structure et du soubassement à privilégier sont ceux qui s'harmonisent au mieux avec l'existant : teinte et matériaux des murs, des menuiseries extérieures.

Article 1AU-10 : Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

10.1 - Dispositions générales :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de préférence d'essences locales⁵.

Pour les terrains situés à des croisements de voies automobiles les plantations ne feront pas obstacle à la visibilité.

Les espaces libres doivent être paysagers ou plantés d'essences locales⁶.

Les aires de stationnement et de stockages extérieures doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations.

10.2 - Dispositions particulières :

Un pourcentage minimum de l'unité foncière devra être maintenu en espace de pleine terre :

- Unité foncière < à 400 m² inclus : 35%
- Unité foncière > à 400 m² et < à 600 m² inclus : 55%
- Unité foncière 800m² inclus : 65 %

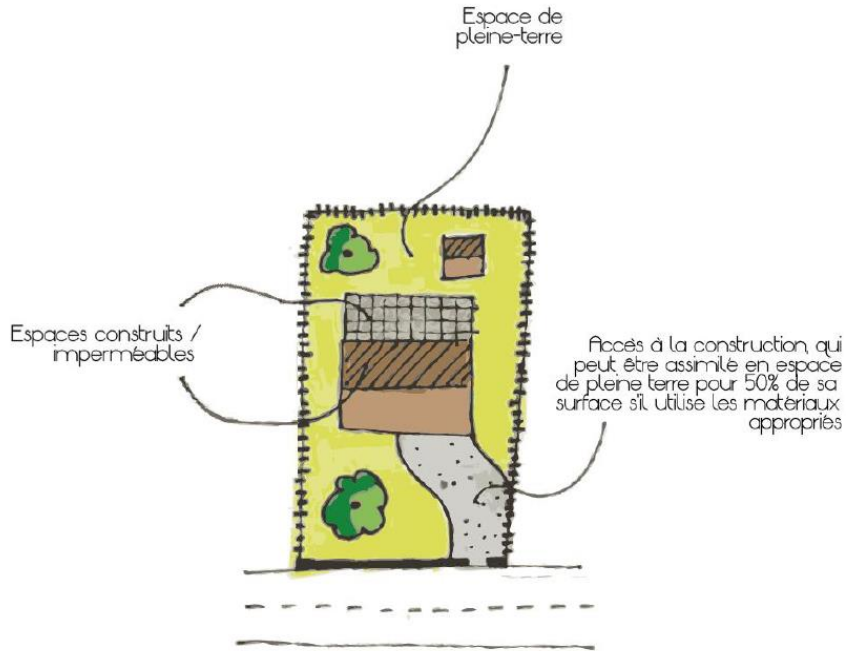
Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, et les toitures végétalisées pourront être assimilés en surface de pleine terre pour 50 % de leur surface.

Les espaces de « pleine terre » sont des espaces qui peuvent être plantés, sans obstacles.

Le schéma présenté ci-après illustre cette notion, appliquée à une parcelle bâtie.

⁵ Se référer à la liste présentée à l'article 11 des dispositions générales.

⁶ Se référer à la liste présentée à l'article 11 des dispositions générales.



Article 1AU -11 : Stationnement

Traitement des places de stationnement :

Les revêtements perméables sont obligatoires.

Surface de stationnement :

Il est en particulier requis deux places de stationnements par logement.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : au moins 5,50 m dans la mesure du possible techniquement

Places pour P.M.R : 5,00 m x 3,30 m

Section 3 : Equipements et réseaux

Article 1AU -12 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

Terrains enclavés :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin ; ce passage aura une largeur minimale de 4 mètres.

Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par les voies dont les caractéristiques répondent à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques du terrain doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie ainsi que des véhicules nécessaires à la collecte des déchets ménagers.

Voirie :

Les voies en impasse doivent être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

- L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.

- Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.

L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Déchets ménagers

Les conteneurs collectifs en attente de la collecte devront être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Les conteneurs seront masqués par un dispositif s'intégrant bien dans l'environnement (Enclos semi-fermés, abris, cache végétalisée...).⁷

Réseaux divers

Electricité, gaz et réseau de chaleur :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur et tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

⁷ Cf. Règlement du gestionnaire en annexe
Saint-Samson

Télécommunications et télévisions (câble) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée – publique.

Article 1AU -13 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitat ou assimilé (gîtes, chambres d'hôtes...) nécessitant une alimentation en eau.

Assainissement :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. En l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel, en conformité avec la législation en vigueur concernant le traitement des eaux usées et leur évacuation, d'une part, et les dispositions du règlement sanitaire départemental, d'autre part, est autorisé. Ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Le bénéficiaire de cette tolérance sera tenu de se brancher à ses frais sur le réseau, dès lors qu'il sera construit, et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis de ce réseau.

Assainissement :

Le raccordement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant.

Toute parcelle, au droit de laquelle passe un collecteur d'eaux usées, sera considérée comme faisant partie de la zone ; dans ce cas les installations seront raccordées à l'assainissement collectif et respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales :

Les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet. En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

Pour toute nouvelle construction, l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales est préconisée.

Les constructions et installations devront satisfaire aux conditions réglementaires de salubrité et d'hygiène publique

4. Dispositions applicables dans les zones Agricoles (A) et Naturelles (N)

Zone A

La zone A permet de définir, conformément à l'article R.151-22 du Code de l'urbanisme, « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Le secteur A est destiné à promouvoir les pratiques agricoles. Ce zonage doit permettre une pérennisation de l'agriculture dans ces espaces de richesses naturelles. Seules y seront autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et liées à l'exploitation agricole.

La zone AH constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL), qui peut autoriser les nouvelles constructions à usage d'habitations principales sous conditions.

La zone At constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL), qui peut autoriser les installations d'hébergements de loisir destiné à « l'agro-tourisme » sous conditions.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article A-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A-2 du présent règlement.

Sont de plus interdits sur l'ensemble de la zone :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Toute nouvelle construction (hors abris pour animaux) dans les zones humides (au sens du code de l'environnement).
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux qui sont nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone ou à un projet de restauration ou de création de zones humides.
- L'arrachage des haies ou des arbres identifiés sur le règlement graphique, sauf justification d'ordre sanitaire ou relatif à la sécurité.
- Le changement de destinations des bâtiments agricoles destinés au stockage.
- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 mètre et 2,5 mètres : les caves et sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les zones de prédispositions aux mouvements de terrain, modérées à fortes et fortes à très fortes, toutes nouvelles constructions.
- Toute construction (hors installation) et tout exhaussement dans les secteurs dont le terrain naturel se situe à moins de 6,10 m IGN 69 ou en zone de débordement de cours d'eau.

Sont de plus interdits en zone A :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les campings, l'installation de tout nouvel hébergement de loisirs (résidence mobile, chalet, bungalows, etc.).
- Le stationnement des caravanes, résidences mobiles de loisirs, et résidences démontables constituant l'habitat permanent.

Article A-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Sont admis sous réserve :

- d'une bonne intégration dans l'environnement et notamment du respect du caractère de la zone sans modifications topographique des lieux qui s'opposeraient à l'écoulement des eaux,

- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes :

Dans l'ensemble de la zone A :

- La construction d'une habitation nouvelle et de ses annexes, pour l'exploitant ou ses salariés, si elle est liée à l'exploitation agricole et si elle représente une utilité directe pour l'exploitation. Avant toute construction nouvelle d'habitation, l'utilisation de locaux habitables dans l'exploitation et non utilisés sera recherchée.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole : les bâtiments fonctionnels (serres, silos, locaux de conditionnement et transformation, ...) et autres bâtiments liés à l'exploitation (hangars, granges, stabulations, bergeries, box pour chevaux...).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) 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 (article L 151-11 du code de l'urbanisme).
- Les extensions mesurées des constructions déjà existantes quelle qu'en soit la destination.
- L'hébergement et les gîtes sont autorisés sous réserve d'être réalisés dans les locaux existants à la date d'approbation du présent dossier de PLU et de ne pas être des locaux d'exploitations « légers » de type hangar en tôle.
- Les sous-sols et soubassements des constructions ne sont admis que s'ils ne sont pas situés dans des zones présentant un caractère inondable par débordement de cours d'eau ou de remontée de nappe et ne présente pas de risques irréversibles pour la sécurité des biens et des personnes.
- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sont autorisés à condition :
 - Que la hauteur au faîtage/acrotère de l'abri soit inférieure ou égale à 3,5 mètres,

- Que leur emprise au sol maximale soit limitée à 30 m²,
- Qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 25 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent,

Les abris pour animaux créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements.

De plus en secteur A :

- Les bâtiments identifiés au règlement graphique, au titre de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition :
 - Que ce changement de destination se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics ou autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
 - Qu'il ne compromette pas la qualité paysagère du site, ni l'activité agricole et forestière existante, ni la circulation agricole (engins et animaux), ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité ;
 - Que la construction soit desservie par les réseaux.
 - Que le bâtiment soit de bonne ossature et de qualité architecturale et patrimoniale ;

De plus, en secteur AH :

Les constructions d'habitations nouvelles à condition :

- Que la construction soit desservie par les réseaux (*assainissement autonome, cf. article A.13- Desserte par les réseaux du présent règlement*)
- Que le bâtiment soit de bonne ossature et de qualité architecturale et patrimoniale.

De plus, en secteur At :

- L'installation de tout nouvel hébergement de loisirs (résidence mobile, chalet, bungalows, Tiny House etc.), à condition :
 - Qu'il ne compromette pas la qualité paysagère du site, ni l'activité agricole et forestière existante, ni la circulation agricole (engins et animaux), ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité ;
- Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
 - Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses,
 - Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe,

- Que les annexes soient entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal d'habitation, tel que ce dernier sera lors de l'approbation du présent règlement modifié,
 - Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements,
 - Que l'annexe soit limitée à 20% de la surface de plancher de la construction principale.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
 - D'être organisées dans le prolongement des volumes existants,
 - Que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses,
 - Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol totale de 130m².
 - Les résidences démontables (Tiny House) sont autorisées sous réserve d'être en capacité de démontrer une bonne intégration paysagère et respectueuse de l'environnement existant.

Destination des constructions	Sous-destinations	Zone Agricole		
		A	Ah	At
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Oui	Oui	Oui
	Exploitation forestière	Oui	Oui	Oui
Habitation	Logement	S.C	Oui	Non
	Hébergement	S.C	Non	Oui
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	S.C	S.C	Non
	Commerce de gros	Non	Non	Non
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	S.C	S.C	S.C
	Hébergement hôtelier et touristique	S.C	S.C	S.C
	Cinéma	Non	Non	Non
	Restauration	Non	Non	Non
Equipements d'intérêts collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non	Non	Non
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	S.C	S.C	S.C
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non	Non	Non
	Salle d'art et de spectacle	Non	Non	Non
	Equipements sportifs	Non	Non	Non
	Autres équipements recevant du public	Non	Non	Non
Autre activité des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	Non	Non	Non
	Entrepôts	S.C	Non	Non
	Bureaux	Non	Non	Non
	Centre de congrès et d'exposition	Non	Non	Non

Article A -3 : conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Pas d'objet.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère des constructions.

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article A-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non règlementé en zone AT

Pour les zones A:

- Toute construction devra être implantée à moins de 10,00 m de l'alignement des voies.
- Si la construction nouvelle a la même vocation et le même usage qu'un autre bâtiment, construction ou local, elle pourra être implantée dans la continuité de ce bâtiment, construction ou local.

De plus en zone AH :

Les constructions nouvelles et leurs annexes doivent être édifiées :

- A une distance de 6m minimum des voies de circulations.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,
- Ni aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction,
- Ni aux Equipements d'Intérêt Collectif et des Services Publics (EISCP).

Article A -5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour la zone A :

- Toute construction doit être implantée à au moins 10,00 mètres des limites séparatives. Cette distance est portée à au moins 5 mètres pour les constructions forestières.
- L'implantation des constructions devra respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites dans l'article L111.3 du Code rural.
- Les locaux et bâtiments dédiés à l'élevage seront implantés de façon à apporter la moindre gêne pour le voisinage notamment au regard des vents dominants.

- Si la construction nouvelle a la même vocation et le même usage qu'un autre bâtiment, construction ou local, elle pourra être implantée dans la continuité de ce bâtiment, construction ou local.

De plus, en secteur AH toute construction doit être implantée :

- Avec un retrait minimal de 5m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,
- Ni aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction,
- Ni aux Equipements d'Intérêt Collectif et des Services Publics (EISCP).

Article A -6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Aucune distance minimale n'est imposée tant que le projet satisfait aux conditions de circulation des véhicules d'urgence et de sécurité, notamment incendie.

Article A -7 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de la totalité des constructions à usage d'habitation présentes sur l'unité foncière restera inférieure à 20% de sa superficie.

Article A -8 : Hauteur des constructions

Constructions à usage agricole :

La hauteur des constructions, mesurée en tous points du faîtiage ou de l'acrotère par rapport au niveau du sol naturel avant travaux, ne peut excéder 15,00 mètres.

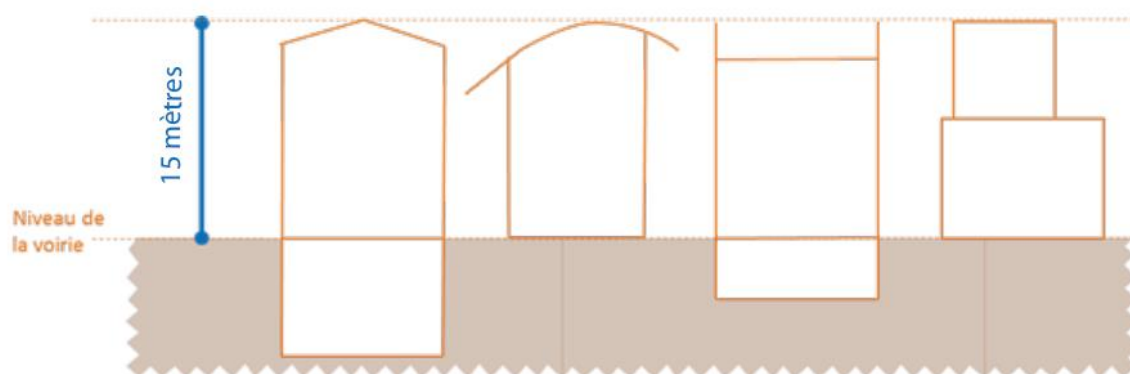


Schéma explicatif de la hauteur maximale des constructions à usage agricole.

Constructions à usage d'habitation :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 12,00 mètres au faitage.

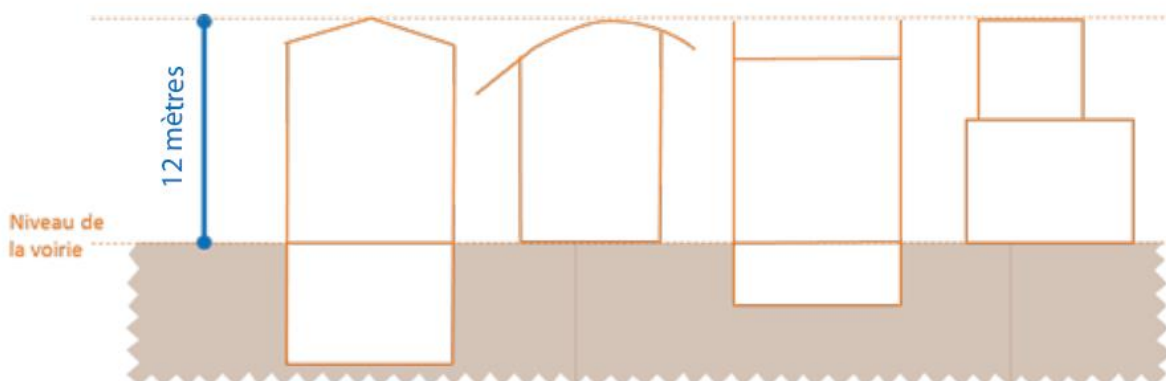


Schéma explicatif de la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation.

Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.

Sous-section 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article A -9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Pour l'ensemble des secteurs :

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 (article R 111-27 du code de l'urbanisme).

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (article R 111-2 du code de l'urbanisme)

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Matériaux de façade :

Les parements extérieurs, les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse...) devront être recouverts ou enduits.

Matériaux de couverture :

Pour les constructions agricoles :

- Aucune pente de toiture n'est imposée tant que le recueil et la gestion des eaux pluviales est assurée au sein de l'unité foncière du projet.
- Les toits plats et toitures terrasses sont interdits.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics et les vérandas ne sont pas soumis à ces dispositions.

Clôtures :

Elles seront constituées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie. Les éléments de maçonnerie devront être traités de la même façon que les façades des bâtiments. Les haies seront constituées d'essences locales⁸.

Equipements relatifs aux nouvelles technologies :

Les éléments techniques extérieurs *intégrés aux bâtiments* (systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques) doivent être les moins visibles possible depuis la rue. Il convient donc de les intégrer aux façades ou aux toitures de façon discrète, soignée et harmonieuse (coffret technique en harmonie avec la façade sur rue par exemple).

De plus pour la zone Ah :

Sont autorisés :

- Les toitures à deux pans.
- Les toitures à quatre pans, si l'aspect recherché est celui des constructions traditionnelles du pays d'Auge.

Sont interdits :

- Les toitures terrasses.
- Les toitures mono-pente

Article A -10 : Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Les haies repérées au plan sont protégées au titre de l'article L.123-1-5. Du code de l'urbanisme. Elles seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie, seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité de la circulation justifiera leur arasement.

Sont proscrits les coupes ou abattages des alignements végétaux (dont haies) repérés dans les documents graphiques du règlement sauf :

- les abattages et coupes sécuritaires et sanitaires des plantations dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques (enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, etc.),
- les coupes et abattages nécessaires à l'entretien des plantations.

⁸ Se référer à la liste présentée à l'article 11 des dispositions générales
Saint-Samson

Les autorisations d'urbanisme seront subordonnées au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces et à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations...).

La végétation utilisée devra s'inspirer de la végétation locale⁹

- Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.

Article A -11 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Traitement des places de stationnement :

Les revêtements perméables sont obligatoires

En particulier pour les secteurs A et AT : il est exigé une place de stationnement par gîte sur l'emprise du projet.

⁹ Se référer à la liste présentée à l'article 11 des dispositions générales

Section 3 : Equipements et réseaux

Article A-12 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

Terrains enclavés :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin ; ce passage aura une largeur minimale de 4 mètres.
- Le changement de destination pourra être refusé si les accès ne sont pas adaptés aux caractéristiques des constructions à venir.

Desserte :

- Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- Un projet pourra être refusé si les voies n'ont pas des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Déchets ménagers

Les conteneurs collectifs en attente de la collecte devront être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Les conteneurs seront masqués par un dispositif s'intégrant bien dans l'environnement. (Enclos semi-fermés, abris, cache végétalisée...).¹⁰

Réseaux divers

Electricité et réseau de chaleur :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

Télécommunications et télévisions (câble) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de permis de construire.

¹⁰ Cf. Règlement du gestionnaire en annexe
Saint-Samson

- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée – publique.

Article A-13 : Desserte par les réseaux

- **Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable.

- **Assainissement**

En absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé si les caractéristiques techniques et les conditions sanitaires le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire en vigueur.

Les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : fosse toutes eaux, pré-filtre, lagunage naturel, phytoépuration, épandage ou systèmes équivalents pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements « d'hydrauliques douces » (de types noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.

Les eaux pluviales :

Les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet. En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

Pour toute nouvelle construction, l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales est préconisée.

Les constructions et installations devront satisfaire aux conditions réglementaires de salubrité et d'hygiène publiques.

Zone N

Selon l'article R.151-24 du code de l'urbanisme :

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 :

1° 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 ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

La zone N constitue une zone de maintien en l'état des espaces naturels au sein de laquelle l'activité agricole, lorsqu'elle existe, est appelée à se maintenir : dans cette zone, l'urbanisation n'est pas possible sauf exceptions mentionnées à l'article 2 du présent chapitre.

Le secteur Nh, peut autoriser les extensions mesurées et annexes aux habitations existantes, sous conditions. (Article L.151-13 du code de l'urbanisme).

Elle comporte également une zone NL qui correspond à la zone communale de loisirs et de pratiques sportives situé à proximité de la mairie.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article N-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits.

A l'exception des constructions admises sous condition à l'article 2 du présent chapitre, toute urbanisation est exclue dans la zone N, y compris l'édification de nouveaux sièges d'exploitation agricoles, le camping ou le stationnement même temporaire des caravanes ou camping-car, de tout hébergements de loisir, de résidences démontables constituant l'habitat permanent.

Sont de plus interdits sur l'ensemble de la zone :

- Les entrepôts ou dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Les abris de fortunes
- L'implantation de constructions nouvelles à moins de 30 mètres des berges d'un cours d'eau

Sont de plus interdits :

Toutes constructions :

- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 mètre et 2,5 mètres : les caves et sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les zones de prédispositions aux mouvements de terrain, modérées à fortes et fortes à très fortes, toutes nouvelles constructions.
- Toute construction (hors installation) et tout exhaussement dans les secteurs dont le terrain naturel se situe à moins de 6,10 m IGN 69 ou en zone de débordement de cours d'eau.

Article N -2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Sont admis sous réserve :

- d'une bonne intégration dans l'environnement et notamment du respect du caractère de la zone sans modifications topographique des lieux qui s'opposeraient à l'écoulement des eaux,

- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes :

Sur l'ensemble de la zone :

- Dans les zones de retraits et gonflements des sols argileux, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique sur la parcelle, de réaliser, le cas échéant, des fondations appropriées, de consolider les murs porteurs, de désolidariser les bâtiments accolés et éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.
- Dans les zones de prédispositions aux mouvements de terrain faibles à modérées, des études de sols devront être réalisées préalablement à tout projet de construction.
- En cas de présence de zones humides, le projet d'aménagement ou de construction respectera les mesures prévues par la réglementation pour leur préservation ou leur compensation.
- Le règlement graphique identifie et localise des mares qui sont protégées au titre de l'article L.151-23. Tout projet de construction prévoira un éloignement d'au moins 5m d'avec leurs contours.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) 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 (article L 151-11 du code de l'urbanisme).
- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sont autorisés à condition :
 - Que la hauteur au faîtage/acrotère de l'abri soit inférieure ou égale à 3,5 mètres,
 - Que leur emprise au sol maximale soit limitée à 30 m²,
 - Qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 25 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent,

Les abris pour animaux créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements.

En N sont autorisés sous conditions :

- Les aménagements liés à la pédagogie, à la présentation ou à la découverte, autour de la nature des sols ou de la végétation, sous réserve du respect de l'intégrité du cadre naturel où ils seront réalisés (voie de circulation douce...)
- Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel et/ou à son ouverture au public
- Les aménagements nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des gabions existants, s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

De plus en secteur Nh sont autorisés sous conditions :

- Les bâtiments identifiés au règlement graphique, au titre de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition :
 - Que ce changement de destination se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics ou autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
 - Qu'il ne compromette pas la qualité paysagère du site, ni l'activité agricole et forestière existante, ni la circulation agricole (engins et animaux), ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité ;
 - Que la construction soit desservie par les réseaux.
 - Que le bâtiment soit de bonne ossature et de qualité architecturale et patrimoniale ;
- Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
 - Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses,
 - Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe,
 - Que les annexes soient entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal d'habitation, tel que ce dernier sera lors de l'approbation du présent règlement modifié,
 - Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements,
 - Que l'annexe soit limitée à 20% de la surface de plancher de la construction principale.
 -
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
 - D'être organisées dans le prolongement des volumes existants,

- Que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses,
 - Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol totale de 130m².
- Les annexes des constructions à usage d'habitation (dont abris de jardin, piscines, ...) devront faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère et ne pas être susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs...) incompatibles avec les habitations voisines. Elles ne pourront pas être transformées en logements.
 - Les reconstructions après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains.
 - Les sous-sols et soubassements des constructions ne sont admis que s'ils ne sont pas situés dans des zones présentant un caractère inondable par débordement de cours d'eau ou de remontée de nappe et ne présente pas de risques irréversibles pour la sécurité des biens et des personnes.

De plus en secteur NL :

- Ne sont admises que les constructions tels les édicules de petite taille, les vestiaires, les sanitaires, les abris.
- Seuls les aménagements légers pour les pratiques sportives ou de loisirs sont admis.

Destination des constructions	Sous-destinations	Zone Naturelle		
		N	Nh	NL
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	S.C	S.C	Non
	Exploitation forestière	S.C	S.C	Non
Habitation	Logement	Non	S.C	Non
	Hébergement	Non	S.C	Non
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Non	Non	Non
	Commerce de gros	Non	Non	Non
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non	Non	Non
	Hébergement hôtelier et touristique	Non	Non	Non
	Cinéma	Non	Non	Non
	Restauration	Non	Non	Non
Equipements d'intérêts collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	S.C	S.C	S.C
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	S.C	S.C	S.C
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non	Non	Non
	Salle d'art et de spectacle	Non	Non	Non
Autre activité des secteurs secondaires ou tertiaires	Equipements sportifs	Non	Non	S.C
	Autres équipements recevant du public	Non	Non	Non
	Industrie	Non	Non	Non
	Entrepôts	Non	Non	Non
	Bureaux	Non	Non	Non
	Centre de congrès et d'exposition	Non	Non	Non

Les constructions, installations et aménagements à destination d'exploitation agricole et forestière (logements d'exploitant non inclus) sont autorisés, sous réserve de respecter si nécessaire les périmètres sanitaires établis par le Règlement Sanitaire Départemental et par la réglementation des installations classées.

Article N -3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

Section 2 : Caractéristique urbaines, architecturales, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article N-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour l'ensemble de la zone :

Les constructions seront implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 10 m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,
- Ni aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

De plus en secteur NL :

Les constructions nouvelles admises pourront être implantées à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Article N -5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions admises pourront être implantées :

- Soit à l'alignement des limites séparatives
- Soit en retrait d'au moins 3,00m des limites séparatives

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- Ni aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article N -6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Aucune distance minimale n'est imposée tant que le projet satisfait aux conditions de circulation des véhicules d'urgence et de sécurité, notamment incendie.

Article N -7 : Emprise au sol des constructions

Pour le secteur N et Nh :
Sans objet

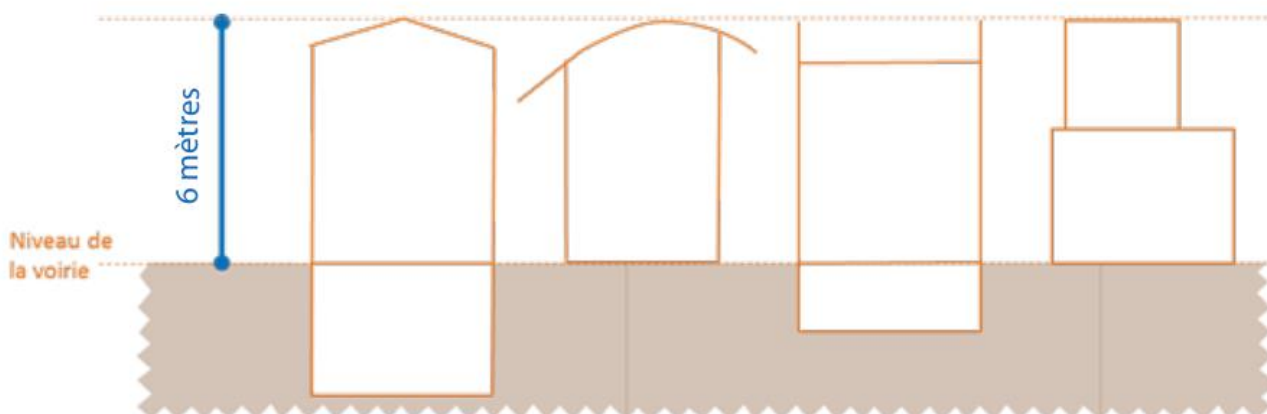
Pour le secteur NL :
L'emprise générale des constructions admises est fixée à 70 m².

Article N -8 : Hauteur des constructions

Pour la zone N :
Sans objet.

De plus pour le secteur NL :

- Les constructions admises ne devront pas dépasser 6 m entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point du faitage.



- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.

De plus pour le secteur Nh :

- Les extensions des constructions principales nouvelles admises ne devront pas dépasser la hauteur maximale de la construction principale existante.
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.

Sous-section 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article N -9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 (article R 111-27 du code de l'urbanisme).

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (article R 111-2 du code de l'urbanisme)

Dans le cadre d'une approche de haute qualité environnementale, les propositions architecturales pour les constructions privées et publiques prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, peuvent, sous réserve d'un projet cohérent (volume et matériaux), être acceptées.

Matériaux de façade :

Les parements extérieurs, les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse...) devront être recouverts ou enduits.

Matériaux de couverture :

Pour les constructions agricoles, les pentes de toit devront être au minimum de 30°.

Pour les constructions à usage d'habitation : les toitures-terrasses ne sont autorisées que si elles ne couvrent que des annexes ou des volumes secondaires sur une propriété.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics et les vérandas ne sont pas soumis à ces dispositions.

Clôtures :

Elles seront constituées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie. Les éléments de maçonnerie devront être traités de la même façon que les façades des bâtiments. Les haies seront constituées d'essences locales ou assimilables (cf p.9).

Article N -10 : Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Les haies repérées au plan sont protégées au titre de l'article L.123-1-5. Du code de l'urbanisme. Elles seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie, seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité de la circulation justifiera leur arasement.

Sont proscrits les coupes ou abattages des alignements végétaux (dont haies) repérés dans les documents graphiques du règlement sauf :

- les abattages et coupes sécuritaires et sanitaires des plantations dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques (enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, etc.),
- les coupes et abattages nécessaires à l'entretien des plantations.

Les autorisations d'urbanisme seront subordonnées au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces et à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations...).

La végétation utilisée devra s'inspirer de la végétation locale¹¹

- Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

Article N -11 : Stationnement

Pour l'ensemble de la zone N :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Traitement des places de stationnement :

Les revêtements perméables sont obligatoires.

De plus en secteur Nh : il est exigé une place de stationnement par gîte.

¹¹ Se référer à la liste présentée à l'article 11 des dispositions générales

Section 3 : Equipements et réseaux

Article N -12 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

Terrains enclavés :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin ; ce passage aura une largeur minimale de 4 mètres.
- Le changement de destination pourra être refusé si les accès ne sont pas adaptés aux caractéristiques des constructions à venir.

Desserte :

- Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- Un projet pourra être refusé si les voies n'ont pas des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Déchets ménagers

Les conteneurs collectifs en attente de la collecte devront être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Les conteneurs seront masqués par un dispositif s'intégrant bien dans l'environnement (enclos semi-fermés, abris, cache végétalisée...).¹²

Réseaux divers

Electricité et réseau de chaleur :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

Télécommunications et télévisions (câble) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de permis de construire. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages

¹² Cf. Règlement du gestionnaire en annexe
Saint-Samson

comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée – publique.

Article A-13 : Desserte par les réseaux

- **Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle le nécessitant une alimentation en eau potable.

- **Assainissement**

En absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé si les caractéristiques techniques et les conditions sanitaires le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire en vigueur.

Les eaux usées (eaux ménagères et eaux de vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : fosse toutes eaux, pré-filtre, lagunage naturel, phytoépuration, épandage ou systèmes équivalents pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements « d'hydrauliques douces » (de types noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisée.

Les eaux pluviales :

Les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet. En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

Pour toute nouvelle construction, l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales est préconisée.

Les constructions et installations devront satisfaire aux conditions réglementaires de salubrité et d'hygiène publiques.

Lexique des termes employés

Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

Activité agricole

En accord avec l'article L311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime :

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. »

Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50% de matières provenant d'exploitations agricoles.

Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. »

Les activités dans le prolongement de l'acte de production sont en partie précisées par le décret n°2003-685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole.

Affouillement et exhaussement de sol

Tous travaux de remblai ou de déblai.

Alignement

Limite d'emprise entre une voie et une parcelle.

Modalité de calcul des reculs :

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment des balcons) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de constructions tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ou les balcons, dans une limite de 30 centimètres de large depuis la façade, ainsi que les parties enterrées des constructions.

Annexes

Construction liée à un bâtiment principal, sans y être accolée, et ayant un caractère accessoire par rapport à lui (ex : garages, locaux techniques, remises, abris de jardins,

etc.). Les constructions à usage agricole n'entrent pas dans cette catégorie.

Construction

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'Urbanisme doit être prise en compte dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- Toutes constructions (bâtiments, extension, annexe), même ne comportant pas de fondation (article L421-1 du Code de l'Urbanisme), indépendamment de la destination,
- Les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Construction à usage agricole

Construction correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes, hormis le logement de l'(des) exploitant(s) et de sa (leur) famille.

Destination des constructions :

Les différentes destinations sont définies sur la base de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme.

Les destinations et sous destinations de constructions sont :

1° Exploitation agricole et forestière :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

2° Habitation ;

- Logement
- Hébergement

3° Commerce et activités de service ;

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Cinéma
- Hôtels
- Autres hébergements touristiques

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs

- Lieux de culte
- Autres équipements recevant du public

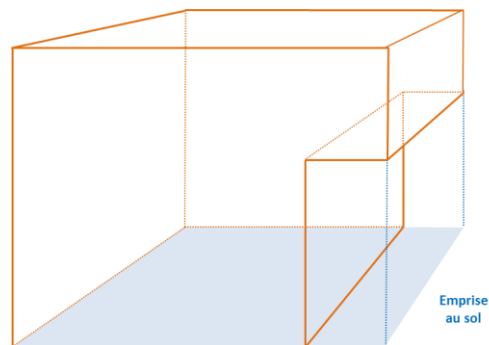
5° Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

Emprise au sol :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale d'une construction, tous débords ou surplombs inclus, dès lors qu'ils sont supérieurs à 30 centimètres.

Elle s'exprime en m² (c'est une aire).



Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Faitage :

Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées, à l'exception des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Parcelle :

Unité cadastrale formée par un terrain délimité

Unité foncière :

Est considéré comme unité foncière, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Vernaculaire :

Le terme "vernaculaire" désigne ce qui est propre à une région, à une langue ou à une culture spécifique.

Voies et emprises publiques :

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux-roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux), hormis les voies ferrées.

Emprises publiques : il s'agit des espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Un cours d'eau ne peut pas être considéré comme une emprise publique.

Voirie :

Emprise d'une voie constituée par la chaussée. Le niveau de référence de la voirie est celui de son axe central.

ANNEXES

Quelles autorisations, pour quels travaux ?

TOIT

Tuiles (réfection de toiture) : DP

Auvent, préau

• < 5 m² : aucune formalité

• < 20 m² : DP

• > 20 m² : PC

Aménagement des combles ou tout autre aménagement en espace d'habitation

• < 5 m² : aucune formalité si pas de modification de l'aspect extérieur du bâti

• < 20 m² : DP

DP : Déclaration Préalable

PC : Permis de Construire

TERRASSE NON COUVERTE DE PLAIN PIED (BÉTON OU BOIS)

• Sans surélévation ni fondation profonde, quelle que soit la surface : aucune formalité

• Surélevée et/ou avec fondations profondes et/ou < 5 m² : aucune formalité

• Surélevée et/ou avec fondations profondes < 20 m² : DP

• Surélevée et/ou avec fondations profondes > 20 m² : PC

PANNEAUX SOLAIRES, PARABOLE, VELUX :

DP

FAÇADE, RAVALEMENT : DP

CREATION FENÊTRE ET CHANGEMENT DE MENUISERIES EXTÉRIURES : DP

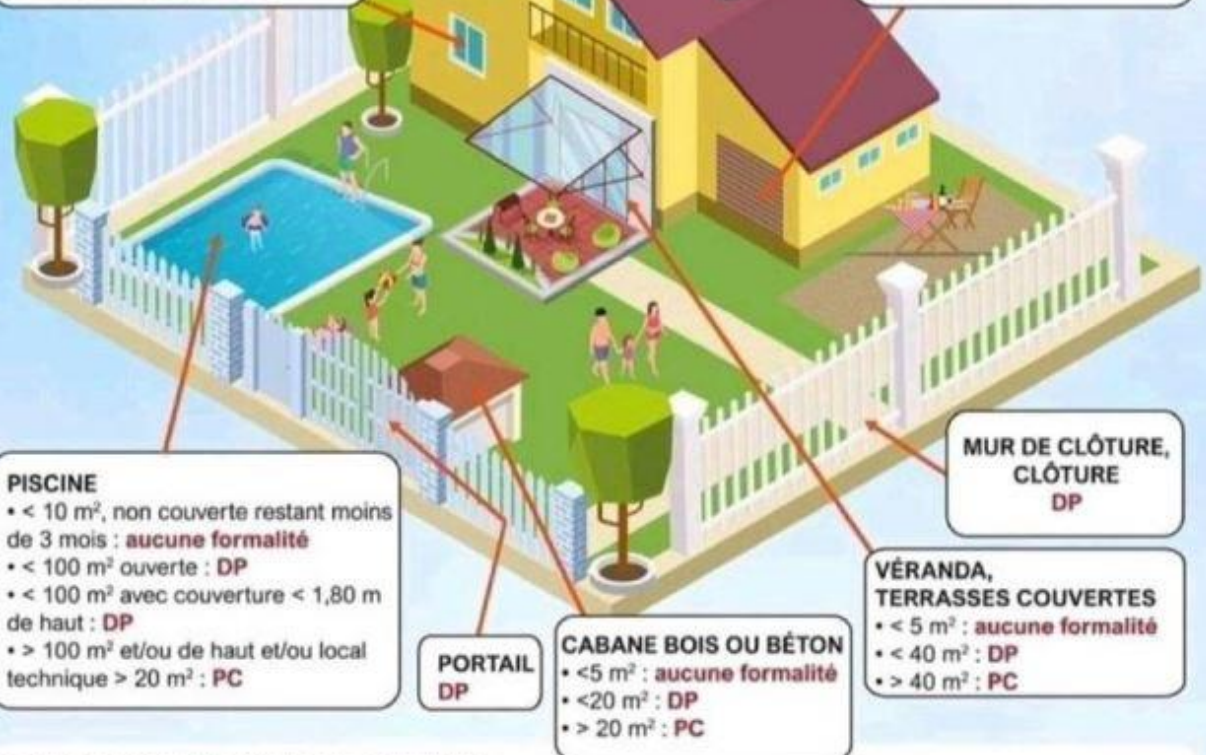
GARAGE

• < 5 m² : aucune formalité

• < 20 m² : DP

• > 20 m² : PC

• Transformation de garage en habitat quelle que soit la superficie : DP



PISCINE

• < 10 m², non couverte restant moins de 3 mois : aucune formalité

• < 100 m² ouverte : DP

• < 100 m² avec couverture < 1,80 m de haut : DP

• > 100 m² et/ou de haut et/ou local technique > 20 m² : PC

MUR DE CLÔTURE, CLÔTURE

DP

VÉRANDA, TERRASSES COUVERTES

• < 5 m² : aucune formalité

• < 40 m² : DP

• > 40 m² : PC

PORTAIL

DP

CABANE BOIS OU BÉTON

• < 5 m² : aucune formalité

• < 20 m² : DP

• > 20 m² : PC

DANS LE CADRE D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE :

• Pour une construction neuve : vous avez l'obligation de recourir à un architecte si la surface de plancher dépasse 150 m².

• Pour une extension supérieure à 20 m² il en est de même, si la surface de plancher ajoutée à celle de l'existant fait dépasser les 150 m².

Attention : il existe des cas particuliers où le recours à l'architecte est toujours obligatoire.