

plu.

plan local d'urbanisme
de la commune de Ranville

2. Les zones d'urbanisation future

ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions de toute nature, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU 2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, définis aux articles R.421-19 et R.421-23, sauf ceux mentionnés à l'article 1AU 2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage, et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes ;
- Les installations classées soumises à déclaration.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés, sous réserve de la prise en compte des orientations particulières d'aménagement jointes au dossier (pièce n°2) :

A l'exception du secteur 1AUa :

Les opérations d'aménagement d'ensemble, destinées à l'accueil de constructions à usage principal d'habitation, y compris les éventuels équipements collectifs d'accompagnement et à l'exclusion de tout établissement classé, sous réserve que :

- a) Ces opérations portent sur une superficie aménagée au moins égale à 1 ha d'un seul tenant, sauf opération terminale de la zone, sous réserve que :
 - La densité minimale moyenne nette ne soit pas inférieure à 20 logements par hectare
 - La proportion de logements collectifs et/ou intermédiaires ne soit pas inférieure à 40% des logements construits
- b) Ces opérations respectent le pourcentage minimum de logements aidés par l'Etat, requis par le SCoT en vigueur

| 14

En secteur 1AUa :

Les opérations d'aménagement d'ensemble ou constructions à usage d'activités artisanales et commerciales, de vocation compatible avec l'habitat, et pouvant comprendre les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol définis aux articles R.421-19 et R.421-23, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

A l'exception du secteur 1AUa :

Le tracé et le traitement de toute voie nouvelle doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et

d'enlèvement des ordures ménagères, notamment. Elles devront dans ce cas être prolongées par un cheminement piétonnier.

En secteur 1AUa :

La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 6 mètres
- Largeur minimale de plate-forme : 11 mètres

Les largeurs minimales ci-dessus peuvent être réduites dans le cas de voies en impasse ou dans le cas de voies de desserte à caractère secondaire.

Les accès aux différents lots devront être aménagés de telle sorte que la manœuvre se fasse en marche avant et sans manœuvre sur la voie publique.

Les accès et emplacements de stationnement privés réservés aux véhicules seront aménagés pour qu'en aucun cas un véhicule stationné ne déborde sur l'emprise publique des voies.

L'accès à la zone d'activités se fera à partir du carrefour aménagé depuis la rue de la Côte Fleurie. Tout accès direct à un terrain privé de la zone d'activités est interdit.

Dans l'ensemble de la zone, dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, il devra être prévu :

- La possibilité de raccorder la voirie de l'opération, en espace non privé, à d'autres opérations contiguës qui interviendraient ultérieurement ;
- La réalisation d'une liaison piétonne et/ou cyclable, clairement identifiée et séparée des voies de circulation pour automobiles.

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

• Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

• Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privées.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

En secteur 1AUa, des bassins paysagers de stockage et d'infiltration seront créés. Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain. Le recours à des techniques d'hydraulique douce sera privilégié.

Si une étude hydraulique a été réalisée pour le secteur, les préconisations de cette étude devront être respectées.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

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

1. DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions nouvelles, y compris balcons et saillies, doivent être implantées en limite d'emprise publique ou de voie ou respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie.

2. CAS PARTICULIERS

- Un retrait minimum de 10 mètres est exigé par rapport à l'axe de voies départementales n°37 et n°223.
- Un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'axe de la rue de la Côte Fleurie est exigé.
- **En secteur 1AUa**, toute construction nouvelle, y compris les balcons et saillies, devra être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- **Dans toute la zone**, des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

| 16

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle devra être implantée soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au minimum de 2 mètres.

En cas de construction en limite séparative, tout débord de toiture est interdit à l'aplomb de la limite séparative.

En cas de construction en limite séparative et d'adossement à une construction voisine (existante ou projetée), tout point de la construction à venir (mur pignon⁽¹⁾, façade arrière, garage, gardes corps, éléments de modénature, débord de toiture ...) devra nécessairement être joint à la construction mitoyenne.

⁽¹⁾ Quelle que soit la nature de la toiture (terrasse, à pente...), un mur de pignon désigne les murs extérieurs d'une maison, sauf le mur qui comprend l'entrée de la maison (ou une autre ouverture importante). Tous les murs de façade qui contiennent uniquement des fenêtres, mais aucune grande ouverture (portes ou portes fenêtres), sont des murs de pignon.

Cette définition s'applique également pour les articles 10 et 11 du présent règlement.

Dans la bande des 2 mètres définie ci-dessus, est autorisée l'implantation d'annexes non contiguës à la construction principale, de hauteur maximale de 3 mètres.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur 1AUa : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de la parcelle.

Les aires occupées par les parkings, voiries, accès, aires de services ou autres surfaces imperméabilisées n'excéderont pas 50% de la superficie de la parcelle.

Dans le reste de la zone : Sans objet

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur 1AUa :

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à 15 mètres.

Dans le reste de la zone :

10.1 - Hauteur maximale des constructions ou parties de constructions

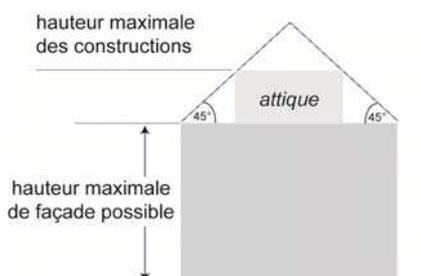
La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit enveloppe, défini par une hauteur de façade (H1), un couronnement et une hauteur plafond (H2). | 17

10.1.1 - La hauteur maximale des façades (H1)

La hauteur maximale des façades (H1) sur emprise publique ou voie inclut l'ensemble des plans de façade – excepté ceux des attiques (*) – et est limitée à 9 mètres.

Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les saillies traditionnelles, ainsi que les éléments architecturaux.

(*) Est considéré comme attique le dernier niveau d'une construction réalisé en retrait par rapport aux niveaux inférieurs et ne dépassant pas la hauteur plafond (H2) définie ci-dessous.



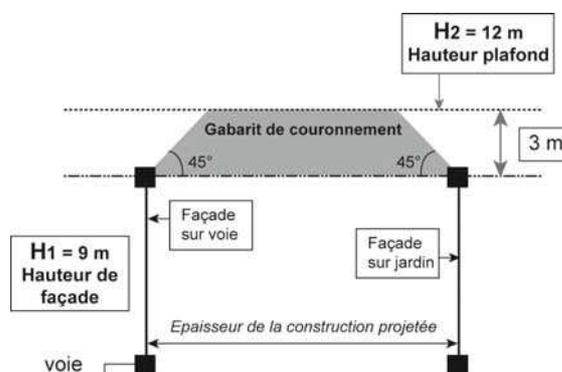
10.1.2 - Le couronnement

Le gabarit de couronnement de la construction est défini par deux plans inclinés à 45° dont les points d'attache se situent d'une part au sommet du plan vertical de la hauteur maximale des façades du projet (H1) et d'autre part au plan horizontal correspondant à la hauteur plafond (H2).

Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans le couronnement.

10.1.3 - La hauteur plafond (H2)

La hauteur plafond des constructions ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur maximale de façade sur emprise publique ou voie.



L'acrotère n'est pas compris dans les gabarits ci-dessus. Sa hauteur ne doit pas dépasser de plus de 1 m la hauteur H1.

10.2 - Dispositions particulières

La hauteur plafond (H2) des annexes est limitée à 3 mètres.

Cas particulier :

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées pour **les équipements publics** (ex : château d'eau).

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. ESTHETIQUE GENERALE, ASPECT ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des emprises publiques ou voies doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Dans les secteurs où les constructions sont implantées à l'alignement, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.

Pour les constructions implantées en retrait, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.

En cas de construction en limite séparative et d'adossement à une construction voisine (existante ou projetée), les pentes d'accès devront, le cas échéant (ex. garage), être de même inclinaison.

L'ordonnement et l'implantation des constructions, l'agencement des pièces et des ouvertures, seront étudiés afin de tirer profit des ressources naturelles (lumière, chaleur solaire, etc.), et de protéger les constructions des aléas climatiques.

Les constructions à usage d'activités présenteront une simplicité des volumes (architecture linéaire, horizontale), sobriété, unité et qualité dans la volumétrie générale, le dessin des façades, les matériaux. L'expression architecturale contemporaine sera préconisée, allant dans le sens de l'économie et de l'adéquation avec l'environnement et d'une bonne intégration dans le paysage. Les bâtiments implantés en bordure de voie et en entrée de zone devront faire l'objet d'une attention particulière. Les bâtiments dont l'architecture, la couleur et l'expression publicitaire constituent eux-mêmes l'enseigne ne pourront y trouver place que si une adaptation peut les mettre en cohérence avec le caractère général de la zone.

Les annexes en saillie sur les bâtiments principaux pourront avoir une architecture plus libre à condition qu'elles participent au parti architectural d'ensemble.

2. MATERIAUX DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront être réalisées en matériaux, dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

2.1 Les façades

A l'exception du secteur 1AUa :

Les façades, qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoise, bois,...) devront recevoir un enduit, soit teinté dans la masse à base de ciment-pierre ou de chaux, soit peint dans des tons se rapprochant de celui de la pierre de Caen. Le blanc pur est strictement interdit.

Les imitations de matériaux, tels que la fausse brique, les colombages imitation bois, ... sont interdites.

Pour les façades implantées en limite de voie :

- Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet,
- Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade,
- Les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain,
- Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales,
- Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'intègre à son environnement.
- Les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

En secteur 1AUa :

Les matériaux seront choisis de manière à garantir l'homogénéité et l'harmonie de l'enveloppe globale du bâtiment, toutes les façades seront traitées avec le même soin. En dehors des couleurs propres aux matériaux naturels (bois, pierre, verre, métal, ...) ou assimilés, est prescrite l'utilisation de couleurs foncées. L'emploi d'une unique teinte par volume est privilégiée. Néanmoins, un habillage de couleurs plus claires dans le dégradé de la couleur dominante pourra, en petite proportion, identifier certaines entités du bâtiment. Le cahier des prescriptions architecturales propre à la zone précisera ces points.

Le couvert végétal des façades est également prescrit pour intégrer davantage le bâti dans son environnement.

Sont proscrits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, les matériaux à base de béton cellulaire peint
- l'emploi de couleurs claires et vives

- les enseignes de couleurs vives, fluorescentes ou réfléchissantes
- le surlignage des acrotères, des angles, des châssis, etc... par une teinte vive en contraste avec la teinte générale du bâtiment

2.2 Les couvertures et ouvertures de toiture

A l'exception du secteur 1AUa :

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de protection. Les matériaux d'aspect médiocre ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc. doivent être adaptés dans leurs matériaux et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent.

En secteur 1AUa :

La teinte des matériaux de couverture et d'étanchéité sera neutre, foncée. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée ou papier goudronné sont interdites.

3. VOLUME DES TOITURES

A l'exception du secteur 1AUa :

Le couronnement des constructions doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du quartier.

Les dimensions des lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc. doivent être adaptés à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Le faitage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

| 20

En secteur 1AUa :

Les toitures seront plates ou à double pente. Dans ce dernier cas, elles seront dissimulées derrière un acrotère horizontal.

4. CLOTURES

- a) Les clôtures ne devront apporter aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques. Leur hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres.
- b) Sauf à ce qu'une haie vive soit mise en place, conformément aux dispositions de l'article 1AU13 alinéa b, les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :

A l'exception du secteur 1AUa : soit d'un dispositif à claire-voie, soit d'un muret surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.

En secteur 1AUa : facultatives, elles seront obligatoirement doublées de plantations arbustives d'essences locales, suivant les recommandations du cahier des prescriptions paysagères de la zone.

- c) Les murs et murets de clôtures sont soumis aux mêmes dispositions que celles se rapportant au traitement des murs de façades (voir sous le paragraphe 2.1 du présent article).

5. AUTRES CAS PARTICULIERS

- En cas d'impératif technique, **les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif**, ne sont pas soumis aux règles de l'article 11, à l'exception du paragraphe 1 relatif à l'esthétique générale.
- Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, etc... réalisées par **des moyens de fortunes** sont interdites.

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les logements individuels, il sera exigé deux places de stationnement, non closes, en espace privatif

Pour les logements collectifs ou intermédiaires, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher (même incomplète), et une place supplémentaire en parking commun par tranche de 250m²

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé une place par logement

Pour les établissements à caractère artisanal, il sera exigé une place de stationnement par fraction de 80m² de SHON.

(Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires)

Pour les commerces, il sera exigé une place de stationnement par fraction de 40m² de SHON, avec un minimum de deux places.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle applicable aux établissements auxquels les constructions sont le plus directement assimilables.

Le revêtement choisi pour les aires de stationnement sera de préférence perméable afin de limiter le ruissellement des eaux de pluie.

Des équipements pour le stationnement des vélos sont mis en place aux abords des équipements publics. Leur nombre sera déterminé en fonction de la nature et de la localisation de l'établissement.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- a) Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- b) Les haies plantées en limite de propriété seront constituées de végétaux d'essences locales⁽¹⁾.
- c) 35% de la superficie des terrains destinés à l'implantation d'une construction à usage d'habitation seront traités en espace vert planté.
- d) En cas de plantation d'arbres ou arbustes sur les terrains destinés à l'implantation d'une construction à usage d'habitation, la nature et l'emplacement des sujets seront choisis de manière à éviter les ombres portées sur les constructions voisines, et éviter également les consommations excessives d'eau. Les essences allergènes seront proscrites, de même que celles dont la hauteur à l'âge adulte est supérieure à 3.50m.

A titre indicatif, les essences pourront être choisies dans la liste (non exhaustive) proposée ci-dessous : amélanchier ovalis, pommier d'ornement ou pommier commun, chèvrefeuille des haies, chevrefeuille d'hiver, bourdaine, cornouiller sanguin, cornouiller mâle, fusain d'Europe, cerisier nain, églantier, néflier, ...

- e) De plus pour les opérations d'aménagement d'ensemble à **vocation principale d'habitat** :
 - Des espaces libres devront être aménagés, d'une superficie minimale obtenue de 10% (non compris la voirie) de celle du terrain d'assiette du projet. Le traitement (minéral, végétal) ne comprendra ni aire de stationnement, ni noue ou bassin ouvert destiné à la gestion des eaux pluviales.
 - Des plantations, réalisées au moyen d'essences locales, seront mises en place en limite de zone par les futurs aménageurs, afin de faciliter l'intégration des constructions dans le paysage⁽¹⁾.

(1) Il est rappelé pour l'application de cet alinéa, que le Cèdre du Canada (Thuya) ou encore le Laurier Palme sont des essences exotiques.

f) **Pour le secteur 1AUa :**

- En limite sud de secteur, une bande boisée sur talus sera mise en place en complément de la haie existante

- En limite avec les espaces agricoles, une haie bocagère d'essences locales sera mise en place par l'aménageur.
- Les bassins de stockage seront paysagers, les plantations seront choisies parmi les essences locales, avec un minimum de 30% de graminées.
- Les marges de recul en bordure des voies seront plantées et convenablement entretenues.
- 20% au minimum de la surface de la parcelle sera aménagée en espace vert, avec au moins 10% de végétation arbustive (plantations ligneuses) pouvant notamment permettre l'intégration des aires de stockage et de stationnement.
La visibilité des zones de stockage sera atténuée autant que possible par des aménagements complémentaires tels que clôtures et plantes grimpantes, plantations arbustives d'essences locales,...
- Sur les aires aménagées pour le stationnement, il sera prévu un arbre de haute tige par groupe de 3 emplacements. Ces aires seront plantées (hauteur maximale 1.50m) sur leur périphérie de bandes arbustives ou de haies taillées dès lors qu'elles seront visibles de l'extérieur.