

**plu.**

plan local d'urbanisme  
de la commune de Ranville

### 3. La zone agricole

Cette zone naturelle est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme : "Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A".

Elle compte :

- Un secteur (  compris dans les limites du P.P.R.I. de la basse-vallée de l'Orne (voir chapitre 2 de l'introduction du présent règlement).
- Des secteurs exposés à un risque d'inondation, en raison de la présence de nappes d'eau souterraine. Pour tout projet dans cette zone, il convient donc de se référer au chapitre 4 de l'introduction du présent règlement et à la carte jointe en annexe 1.
- Un secteur (  ) où un débordement de la nappe phréatique a déjà été observé.
- Des secteurs (  ) exposés au risque d'inondation par débordement de l'Aiguillon.
- Un secteur (  ) compris dans les périmètres de protections du forage du Mari-quet (voir chapitre 1 de l'introduction du présent règlement).

Sont identifiés :

- Des secteurs (  ) protégés en raison de la richesse du sous-sol. Dans ces secteurs sont autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation des carrières.

---

### ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article A 2.

Dans les secteurs (  ) soumis à un risque d'inondation par débordement du cours d'eau l'Aiguillon et dans le secteur (  ), où la nappe phréatique a déjà débordé, toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites, à l'exception des travaux susceptibles de réduire les conséquences du risque.

En outre, la transformation des annexes (aux habitations) en habitations est interdite.

---

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

---

#### 1 – Constructions nouvelles

1.1 - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

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

1.3 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux.

1.4 - Les installations classées liées aux activités agricoles.

#### 2 – Constructions existantes

2.1- Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole (sous réserve notamment que ces constructions se situent à plus de 150

m des bâtiments agricoles d'une autre exploitation et à moins de 150 m d'un des bâtiments de l'exploitation concernée) ou la qualité paysagère du site, lorsqu'il s'agit de créer :

- soit une activité considérée comme le prolongement de l'activité agricole,
- soit une habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, en respectant les prescriptions énoncées aux articles 6, 7, 8, 9 et 10,
- soit une construction ou installation nécessaire aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement.

2.2- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, les changements de destination et aménagements, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, en respectant les prescriptions énoncées aux articles 6, 7, 8, 9 et 10,

2.3- Le cas échéant, le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment identifié sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. La transformation des annexes en habitation est toutefois interdite.

Dans les secteurs (  ) protégés en raison de la richesse du sous-sol :

Sans préjudice des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, peuvent être autorisées durant l'exploitation et pour une durée limitée, fixée par l'autorisation d'ouverture :

- Les carrières existantes et leurs extensions autorisées ;
- Les constructions liées à l'exploitation des carrières ainsi que les affouillements et exhaussements de merlons ;
- Les dépôts provenant de l'exploitation ;
- Les affouillements et exhaussements de sols.

| 25

---

### **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.

---

### **ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

---

#### **1. EAU POTABLE :**

L'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, ainsi que pour toutes installations ou locaux à usage assimilé.

#### **2. ASSAINISSEMENT :**

##### **• Eaux usées :**

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

##### **• 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'absence ou d'insuffisance du réseau, le pétitionnaire devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement 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.

---

#### **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 respecteront les indications de recul portées sur le règlement graphique. En l'absence d'indications, elles respecteront les dispositions suivantes.

Les reculs minimums exigés par rapport aux voies et cours d'eau sont les suivants :

- Voies départementales : 25 mètres de l'axe
- Autres voies : 15 mètres de l'axe
- Cours d'eau : 10 m par rapport aux berges

##### **2. CAS PARTICULIERS**

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.

L'extension, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions du présent article, sont autorisés dans le respect du même retrait que le bâtiment existant.

| 26

---

#### **ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

##### **1. DISPOSITIONS GENERALES**

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative de propriété ;
- Soit avec un recul au moins égal à la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

##### **2. CAS PARTICULIERS**

L'extension, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions du présent article, sont autorisés dans le respect du même retrait que le bâtiment existant.

---

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

---

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant  $D \geq H/2$  (sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction) pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation en termes de salubrité et de sécurité.

Annexes des constructions à usage d'habitation : l'annexe devra être entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal d'habitation.

Abris pour animaux (hors activité agricole) : l'abri devra être implanté à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 15 m des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent.

---

## ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

### Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Extension des habitations : l'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, l'extension sera limitée à 60% jusqu'à concurrence de 130 m<sup>2</sup>.

Annexes des constructions à usage d'habitation : la réalisation de l'annexe ne devra pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble de la construction à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe.

Abris pour animaux (hors activité agricole) : l'emprise au sol des abris est limitée à 40 m<sup>2</sup>.

### Autres constructions

Néant.

---

## ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Extension des habitations : la hauteur au faîtage de l'extension devra être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse,

Annexes des constructions à usage d'habitation : la hauteur au faîtage devra être inférieure ou égale à 6 m ou à 4 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse,

Abris pour animaux (hors activité agricole) : la hauteur au faîtage ou à l'acrotère devra être inférieure ou égale à 4 m

### Autres constructions

Néant.

---

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

---

### 1. ESTHETIQUE GENERALE

---

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

### 2. LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

---

#### 2.1 Les façades

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.

#### 2.2 Les couvertures

Sauf pour les toitures terrasses, les matériaux de couverture obligatoires sont :

- La petite tuile plate naturelle ou vieillie ou tout autre matériau de même aspect ;
- L'ardoise naturelle ou tout autre matériau de même aspect, la pose en diagonale étant interdite.

#### 2.3 Volume des toitures

- Les toitures à un seul versant, à l'exception des annexes implantées en limite séparative de propriété ;
- Les toitures à quatre pans de faible pente (inférieure à 40°).

---

### **3. LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE**

---

#### 3.1 Matériaux et couleurs:

En dehors des couleurs propres aux matériaux naturels (bois, pierre, tuile ardoise, etc...) seuls sont autorisés :

- Les valeurs allant du beige clair au brun sombre, le vert amande et le gris graphite pour les façades ;
- Les valeurs se rapprochant de celles de la tuile naturelle vieillie ou de l'ardoise pour les couvertures.

#### 3.2 Formes et volumes:

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structure qui doivent aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage.

---

### **4. CAS PARTICULIERS**

---

- Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 (Les constructions à usage d'habitation) et 3 (Les constructions à usage d'activités) du présent article, pourront être autorisées, pour les constructions bioclimatiques, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 relatif à l'esthétique générale.
- Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 (Les constructions à usage d'habitation) du présent article, pourront être autorisées, pour les vérandas et les serres, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 relatif à l'esthétique générale.
- 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.

| 28

---

## **ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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

---

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

---

Les constructions et installations autorisées seront réalisées avec un accompagnement végétal améliorant leur intégration dans le paysage.

Les plantations seront réalisées au moyen d'arbres et arbustes d'essences locales.