

**plu.**

plan local d'urbanisme  
de la commune de Ranville

## 1. La zone urbaine multifonctionnelle

La zone UB désigne des secteurs équipés et principalement affectés à l'habitation, ainsi qu'aux activités (commerces, services...), qui en sont le complément naturel.

Elle comprend :

- **Des secteurs UBa** correspondant à la zone urbaine de centralité, ainsi qu'à certains quartiers résidentiels, caractérisés par la présence d'un bâti ancien dominant. La densité du tissu urbain et la morphologie urbaine justifient dans ces secteurs la mise en œuvre de règles particulières.
- **Un secteur UBb**, qui délimite le camping aménagé au Nord de la zone agglomérée, à hauteur du hameau de Longueville.
- **Un secteur UBc**, situé en limite Sud du quartier du Bas de Ranville. Compte tenu de la proximité des carrières, ce secteur de la zone urbaine n'a pas vocation à recevoir de nouvelles habitations. En revanche, l'évolution des constructions à usage d'activités y est autorisée.
- **Un secteur UBs** qui correspond à une zone d'équipements sportifs accueillant aujourd'hui deux terrains, un dojo, ainsi qu'un vestiaire.

Elle est en outre concernées par :

- 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.
- Des secteurs (  ) où un débordement des nappes d'eau souterraine a déjà été observé.
- Des secteurs (  ) exposés au risque d'inondation par débordement de l'Aiguil-lon.
- Des secteurs potentiellement exposés à un risque de mouvement de terrain par fluage, glissement de pente ou coulée de boue. Pour tout projet dans cette zone, il convient de se référer au chapitre 5 de l'introduction du présent règlement et à la carte jointe en annexe 2.
- Des immeubles ou ensembles bâtis (  ) identifiés au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt patrimonial et/ou architectural.
- Des secteurs (  ) compris dans les périmètres de protections de la Source de Longueville et du forage du Mariquet (voir chapitre 1 de l'introduction du présent règlement).

4

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

- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux, sauf ceux liés au commerce de détail ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UB 2 ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, définis aux articles R.421-19 et R.421-23, sauf ceux mentionnés à l'article UB 2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant la destruction, totale ou partielle, d'un mur en pierre existant à l'alignement de la voie publique (cette disposition ne vise pas les accès à la parcelle ayant moins de 5 mètres de largeur).

De plus :

- Dans les secteurs (  ) où un débordement des nappes d'eau souterraine a déjà été observé : toutes constructions nouvelles, sauf celles-visées à l'article UB 2.
- Dans les secteurs (  ) soumis à un risque d'inondation par débordement du cours d'eau l'Aiguillon : Toutes constructions nouvelles, sauf celles-visées à l'article UB 2.

En secteurs UBb et UBc :

- Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

---

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

---

### 1. SAUF EN SECTEURS UBb et Ubc

---

- Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- L'aménagement ou l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, sous réserves qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis aux articles R.421-19 et R.421-23, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

De plus, dans les secteurs soumis à un risque d'inondation par débordement du cours d'eau l'Aiguillon (  ) :

- L'aménagement, l'extension, la réfection des constructions existantes, ainsi que la construction de leurs annexes, sous réserve qu'ils soient réalisés de façon à ce que le niveau du plancher bas se situe au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ;
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, sous réserve de prendre en compte le risque existant et les mesures nécessaires pour réduire ce risque.

De plus, dans les secteurs, où un débordement des nappes d'eau souterraine a déjà été observé (  ) :

- L'aménagement, l'extension, la réfection des constructions existantes, la construction de leurs annexes, ainsi que la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, sous réserve de la mise en œuvre de dispositions constructives et/ou techniques appropriées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité.

### 2. EN SECTEUR UBb

---

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'aménagement d'un terrain de camping, sous réserve de ne pas générer de nuisances supplémentaires pour les zones d'habitat limitrophes.

### 3. EN SECTEUR UBc

---

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes, ainsi que la réalisation de leurs annexes pour un usage d'activités.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au titre du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, en vue d'un usage d'habitation ou d'hébergement touristique.

---

### **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 :**

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.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel 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'insuffisance ou d'absence du 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, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

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**

---

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

#### **1. CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

Toute construction nouvelle y compris les balcons et saillies, devra être implantée avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie en secteur UBa et de 4 mètres dans le reste de la zone.

*Toutefois, en cas d'implantation dans un alignement de fait, les constructions pourront être implantées à l'alignement de la voie publique.*

### 2. CONSTRUCTIONS EXISTANTES A LA DATE D'APPROBATION DU P.L.U.

Les travaux sur les constructions existantes doivent respecter les règles d'implantation fixées au paragraphe 1 ci-dessus.

Toutefois, lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles fixées au paragraphe 1 ci-dessus, l'extension, la surélévation, l'aménagement ou la reconstruction de cette construction est autorisée, dans le respect du même retrait que le bâtiment existant.

### 3. CAS PARTICULIERS

Un recul différent peut être admis ou imposé, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contiguës.

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

### 1. DISPOSITIONS GENERALES

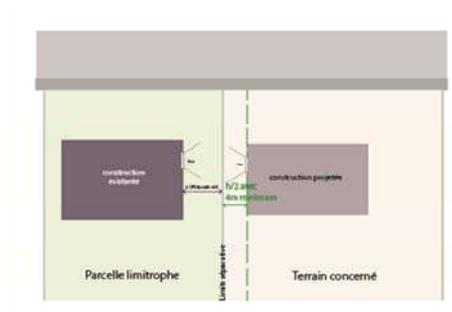
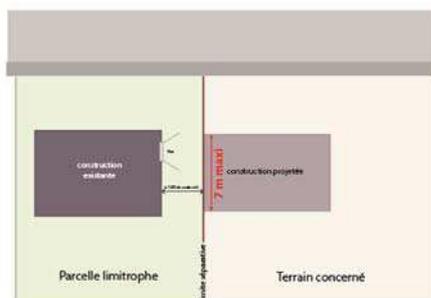
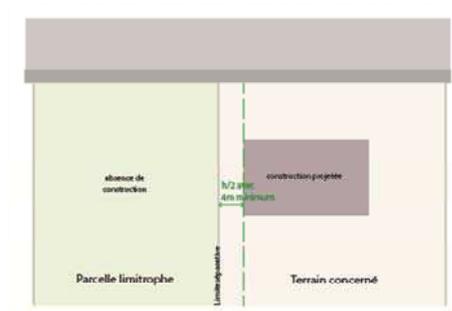
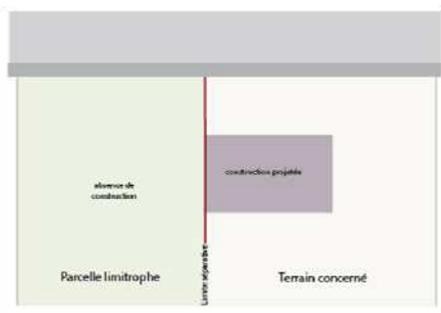
#### 1.1 En secteur UBa

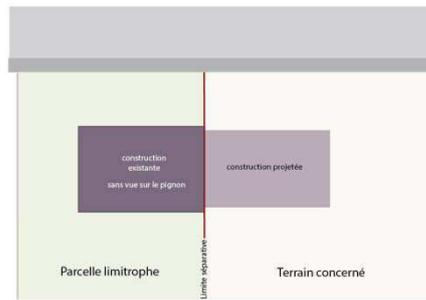
- En cas d'implantation à l'alignement de la voie publique, la construction peut être contiguë à une ou deux limites séparatives latérales. A défaut, elle devra respecter un retrait au moins égal à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 2 mètres.
- En cas d'implantation en retrait de l'alignement, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 4 mètres.

#### 1.2 Dans le reste de la zone

Les constructions sont :

- soit implantées en limite(s) séparative(s) de propriété. Dans ce cas, la longueur du pignon implanté en limite sera limitée à 7 m,
- soit implantées avec un retrait (D) au moins égal à la moitié de la hauteur prise à l'égout du toit de la construction avec un minimum de 4m (soit  $D=0$  ou soit  $D \geq H/2$  et  $D \geq 4m$ ).





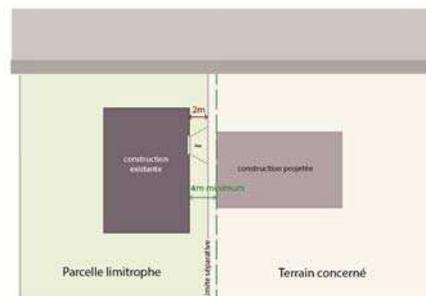
Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure.

### Cas particuliers :

Lorsqu'il existe sur une parcelle limitrophe au terrain concerné par un projet :

- une façade d'une construction principale (hors annexes, abris de jardin, garage, ...) comprenant une ouverture générant une vue (au titre du code civil) ;
- et que celle-ci est située à moins de 4 mètres de la limite séparative du terrain,

... la nouvelle construction ou extension devra respecter un recul permettant de garantir une distance minimale de 4 mètres entre les points les plus proches des deux constructions concernées (existante et projetée).



Cette distance minimale est calculée entre la façade de la construction principale existante et tous points de la construction projetée (et ce, compris les débords de toitures, mais non compris les gouttières et les descentes de gouttières).

Si toute nouvelle construction ou extension est située sur la limite séparative ou à moins de 1m90 de la limite séparative :

- aucune ouverture au rez-de-chaussée ne sera autorisée sur cette façade,
- aucune ouverture en étage (fenêtre, fenêtre de toit, lucarne, ...) ne sera autorisée dans la bande de recul,
- seront autorisés uniquement les châssis fixes équipés de verre opaque ou brouillé.

Pour être considérée comme une « ouverture générant une vue » sur la façade d'une construction principale existante située sur une parcelle limitrophe au terrain concerné par un projet, il est précisé que ladite construction existante devra être régulièrement déclarée et autorisée préalablement à toutes demandes de nouvelle construction ou extension.

### **3. CONSTRUCTIONS EXISTANTES A LA DATE D'APPROBATION DU P.L.U.**

Les travaux sur les constructions existantes doivent respecter les règles d'implantation fixées au paragraphe 1 ci-dessus.

Toutefois, lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles fixées au paragraphe 1 ci-dessus, l'extension, la surélévation, l'aménagement ou la reconstruction de cette construction est autorisée, 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**

La distance entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres. Toutefois, des distances différentes pourront être autorisées, lorsqu'au moins l'une des deux constructions, est une construction annexe.

### **ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. EN SECTEURS UBa et UBs**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

En cas de reconstruction d'un bâtiment existant, un dépassement de ce taux pourra être autorisé, sous réserve de ne pas excéder l'emprise du bâtiment initial.

#### **2. DANS LE RESTE DE LA ZONE**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale de la parcelle.

### **ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à 9 mètres. Cette hauteur peut être portée 12 mètres pour les constructions avec combles, si la pente de ces derniers est comprise entre 40° et 60°. Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation et locaux techniques d'ascenseur.

*(\*) Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.*

- Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur maximale autorisée ci-dessus.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel\*, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,60 mètre. Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

- En cas de remodelage du terrain, les dispositions ci-dessus restent applicables et la hauteur de façade apparente, par rapport à tout point du terrain remodelé, ne pourra en tout état de cause excéder de plus de 2 mètres, la hauteur maximale des constructions.

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

2.1. En cas d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments existants ou en cas d'extension de bâtiments existants, les règles ci-dessus peuvent être modifiées, à condition cependant que la nouvelle construction n'excède pas la hauteur du bâtiment existant.

2.2. L'aménagement et le changement de destination d'un bâtiment existant, dont la hauteur est supérieure à celle fixée au paragraphe 1 du présent article est autorisée, sous réserve de ne pas modifier le volume de la construction.

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

2.4. Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées pour les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes, réalisés sur les "éléments bâtis" repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme (  ), afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

---

### 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 ou urbains.

#### 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

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.

| 10

#### 3. VOLUME DES TOITURES

---

Sont interdites :

- 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°).

#### 4. CLOTURES

---

##### 4.1 Dispositions générales

- 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 UB13 alinéa b, les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :
  - soit d'un dispositif à claire-voie,
  - soit d'un muret surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.
- 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).

##### 4.2 En secteur UBa, en cas d'implantation dans un alignement de fait :

Sauf à ce qu'une haie vive soit mise en place, conformément aux dispositions de l'article UB13 alinéa 2, les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées d'un mur de pierre ou recouvert d'un parement pierre, dont la hauteur ne devra pas être inférieure à 1,80 mètres.

### 5. INTERVENTION SUR LE BATI EXISTANT

- a) Les paragraphes 2° et 3° ne s'appliquent pas dans le cas d'une réfection totale ou partielle des toitures ou couvertures de bâtiments existants, pour autoriser l'emploi de matériaux similaires à ceux identifiés sur le bâtiment existant, ou encore pour respecter les volumes de la toiture d'origine.
- b) Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2° et 3° pourront être autorisées pour les constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.
- c) Le paragraphe 4° ne s'applique pas dans le cas d'une réfection totale ou partielle d'un mur de pierre, pour autoriser l'emploi de matériaux similaires à ceux identifiés sur le mur existant.
- d) Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes, réalisés sur les "éléments bâtis" repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme (  ), doivent respecter les dispositions particulières fixées au Titre V du présent règlement.

### 6. PROJETS ISSUS D'UNE DEMARCHE DE CREATION ARCHITECTURALE

Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale, les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

Dans ce cas, des prescriptions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 (matériaux de construction) et 3 (volume des toitures) du présent article pourront être autorisées, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 relatif à l'esthétique générale.

### 7. AUTRES CAS PARTICULIERS

- Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 et 3 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 (matériaux de construction) et 3 (volume des toitures) 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.

| 11

## ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé un minimum de deux places de stationnement, non couvertes et sur la parcelle, par logement créé.

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<sup>(1)</sup>.
- c) 50% de la superficie des terrains destinés à l'implantation d'une construction à usage d'habitation seront traités en espace vert planté. Ce pourcentage minimum est ramené à 30% en secteur UBa.
- d) Les terrains destinés à l'implantation d'une construction à usage d'habitation comprendront au minimum un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.