

commune de RANVILLE
DÉPARTEMENT DU CALVADOS



Plan Local d'Urbanisme approuvé le 05.02/2009

Modification n° 6 20.01/2011

Modification simplifiée n° 1 22.03/2012

Modification n° 7 28.11/2013

Modification simplifiée n° 2 27.04/2017

Plan Local d'Urbanisme Modification n°3 (procédure simplifiée) MISE À DISPOSITION DU PROJET

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal
en date du :

LE MAIRE
Monsieur Jean-Luc ADELAIDE

3-1 - RÈGLEMENT

INTRODUCTION

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols de RANVILLE approuvé par un arrêté préfectoral du 25 mai 1978 et modifié par quatre délibérations du conseil municipal du 11 décembre 1985, 6 juillet 1990, 26 novembre 1998 et 18 mai 2005.

Plus récemment, ce document a fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée par une délibération du 28 décembre 2005.

Il est rappelé pour mémoire que les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme, visées aux articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles des 4 articles suivants:

- R.111-2 relatives à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- R.111-4 relatives à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- R.111-15 relatives à la protection de l'environnement ;
- R.111-21 relatives à l'aspect extérieur des bâtiments.

Ces dispositions demeurent applicables nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (voir annexes documentaires).



Conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme, font notamment apparaître les secteurs, où les nécessités de la protection contre les nuisances, ainsi que l'existence de risques technologiques ou de risques naturels, justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Sont précisées ci-après les règles particulières s'appliquant aux secteurs ainsi identifiés, nonobstant les dispositions applicables dans chacune des zones.

CHAPITRE 1 LA PROTECTION DES EAUX SOUTERRAINES

La Source de Longueville et le forage du Mariquet sont déclarés d'utilité publique par un arrêté préfectoral en date du 4 juillet 1979.



Emprise des périmètres de protection de la Source de Longueville et du forage du Mariquet

Tout projet d'aménagement situé dans l'un de ces périmètres de protection devra respecter, outre les dispositions du présent règlement, celles de l'arrêté préfectoral du 4 juillet 1979, joint dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publiques.



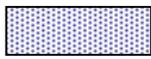
Captage

CHAPITRE 2 - LE RISQUE D'INONDATION PAR DEBORDEMENT DE L'ORNE



Cette zone correspond aux secteurs soumis aux risques d'inondation de l'Orne. Pour tout projet d'aménagement dans cette zone, il conviendra de respecter, outre les dispositions du présent règlement, celles du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Basse Vallée de L'Orne, constituant une servitude d'utilité publique et annexé à ce titre, au dossier du P.L.U.

CHAPITRE 3 - LE RISQUE D'INONDATION PAR DEBORDEMENT DE L'AIGUILLON



Cette zone correspond aux secteurs soumis au risque d'inondation par débordement du cours d'eau L'Aiguillon. Toute nouvelle construction y est interdite.

Sont seules autorisées :

- 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.

CHAPITRE 4 - LE RISQUE D'INONDATION PAR REMONTEES DES NAPPES D'EAU SOUTERRAINE



Secteur soumis à un débordement de nappe observé. Toute nouvelle construction y est interdite.

Dans certains secteurs du territoire de communal, la nappe phréatique est signalée entre 0 et 5 mètres au-dessous du niveau du sol (cf : annexe 1 du règlement). Pour tous travaux ou constructions autorisés dans ces secteurs, et en fonction de l'aléa :

- Les sous-sols seront interdits ;
- Des dispositions constructives et techniques appropriées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité pourront être imposées.

La carte jointe en annexe « Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux » est un document d'information, sans valeur réglementaire, susceptible d'être réactualisé. Il convient de se référer à la carte en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

CHAPITRE 5 - LE RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAIN PAR FLUAGE, GLISSEMENT DE PENTE OU COULEE DE BOUE

La carte de prédisposition aux mouvements de terrain jointe en annexe 2 du règlement, signale la présence potentielle d'un risque de mouvement de terrain par fluage, glissement de pente ou coulée de boue.

Pour tous travaux ou constructions autorisés dans les secteurs signalés, et en fonction de l'aléa des dispositions constructives et techniques appropriées pourront être imposées. Le cas échéant, les constructions ou occupations du sol autorisées dans la zone pourront être interdites.

La carte jointe en annexe " Prédiposipion aux mouvements de terrains " est un document d'information, sans valeur réglementaire, susceptible d'être réactualisé. Il convient de se référer à la carte en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

CHAPITRE 6 - LE RISQUE SISMIQUE

Le décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique classe en l'état actuel des connaissances, une partie de l'arrondissement de Caen en zone 1a (sismicité faible). La Commune de RANVILLE figure parmi les communes exposées au risque.

Les règles de construction parasismique (normes NF P 06-013, 06-014 et 06-015) sont applicables depuis le 1er août 1994 pour les maisons individuelles et depuis le 1er août 1993 pour tous les autres bâtiments.

Elles ont pour principal objet de proportionner la résistance des constructions aux secousses sévères pour leur permettre un comportement, qui assure la sauvegarde des vies humaines. Elles tendent aussi à limiter les dommages subis par les constructions.

Les constructeurs, les architectes et les maîtres d'œuvre doivent tenir compte de ces règles dans la conception et la construction de tous les nouveaux bâtiments. Le respect et la vérification des règles de construction parasismique sont de leur responsabilité.

CHAPITRE 7 - LE RISQUE TECHNOLOGIQUE

La commune est impactée par le pipe line Port Jérôme-Caen et par une canalisation de transport de gaz naturel (Cf. annexe 3).

Dans la **zone des dangers significatifs pour la vie humaine** correspondant aux effets irréversibles (matérialisée en jaune sur la carte jointe en annexe) : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation,

Dans la **zone des dangers graves pour la vie humaine** correspondant aux premiers effets létaux (en marron sur la carte jointe en annexe) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie,

Dans la **zone des dangers très graves pour la vie humaine** correspondant aux effets létaux significatifs (en rouge sur la carte jointe en annexe) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.



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

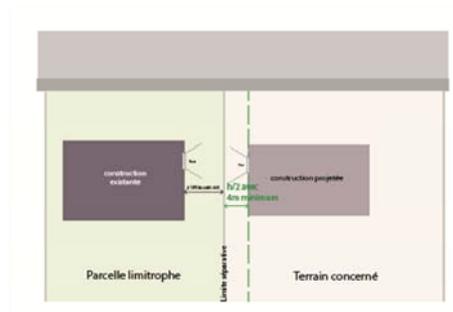
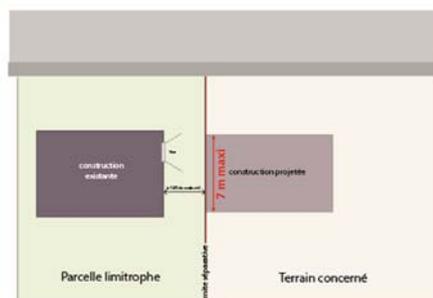
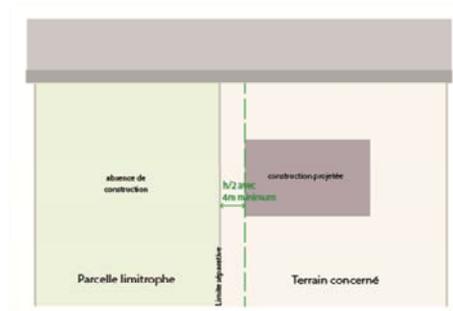
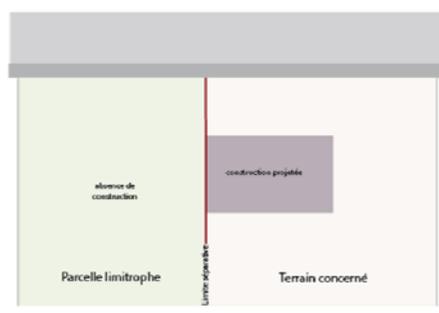
1.1 En secteur UBa

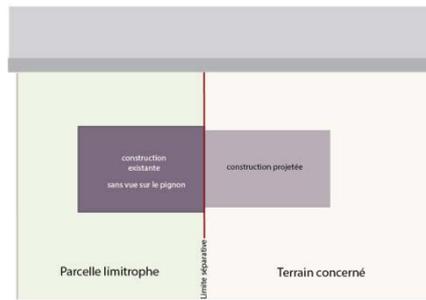
- *En cas d'implantation à l'alignement de la voie publique*, la construction peut être contiguë à une ou deux limites séparatives latérales. A défaut, elle devra respecter un retrait au moins égal à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 2 mètres.
- *En cas d'implantation en retrait de l'alignement*, 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 $D \geq 4m$).





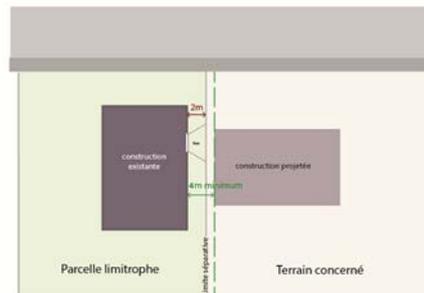
Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure.

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⁽¹⁾.
- 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 m².

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions liées à l'habitat, à l'exception de celles prévues à l'article UE2 ;
- Les constructions liées à l'exploitation agricole ;
- Les terrains de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis aux articles R.421-19 et R.421-23, sauf celles mentionnés à l'article UE 2 ;
- Les installations classées, sauf celles mentionnés à l'article UE 2 ;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;

En secteur UEp :

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

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone :

- 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 , et sous réserve qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.
- 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.

En secteur UEp, sont autorisés sous réserve qu'il ne s'agisse, ni d'activités polluantes, ni d'industries de transformation :

- Les installations liées à des trafics portuaires ;
- Les dépôts de sable et d'agrégats marins ;
- Les trafics "roll on - roll off" ;
- L'aménagement ou l'extension des constructions et installations existantes, ainsi que leurs annexes ;
- Les équipements d'intérêt général.

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

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 UE 4 : 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 résiduaires :**

Conformément aux dispositions prévues à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique : "Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut-être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux."

- **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 fonds, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur, déshuileur...) pourront être imposés avant rejet des eaux pluviales.

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

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées

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

1. DISPOSITIONS GENERALES

Les retraits 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. 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 UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. DISPOSITIONS GENERALES

Toute construction doit être implantée en retrait minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété.

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.

ARTICLE UE 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 UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur UEp, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. EN SECTEUR UEi

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel* est limitée à 16 mètres. Un dépassement de ce plafond est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 5% de la surface de la parcelle.

2. EN SECTEUR UEp

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel* est limitée à 12 mètres. Un dépassement de ce plafond est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 5% de la surface de la parcelle.

() **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.*

3. 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).

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

Les constructions des bâtiments à usage d'activité présenteront une simplicité de volumes, une unité de structure et de matériaux allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage.

Les matériaux de façade sont choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien et de préférence autolavables.

Les enseignes avec nom et raison sociale de la firme devront s'intégrer au bâtiment.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres, et en particulier les marges de reculement en bordure des voies, seront traitées en espace vert planté.

10% de la superficie de la parcelle devront être traités en espaces verts.

Des rideaux d'arbres ou de haies masqueront les stockages extérieurs et les aires de stationnement.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Il n'est pas fixé de C.O.S.





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.

I 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

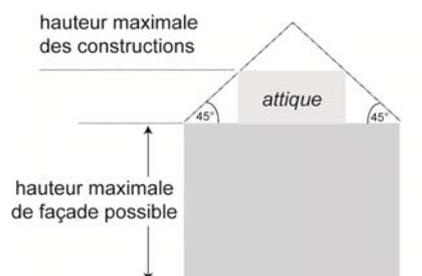
La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit enveloppe, défini par une hauteur de façade (H1), un couronnement et une hauteur plafond (H2). | 17

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.



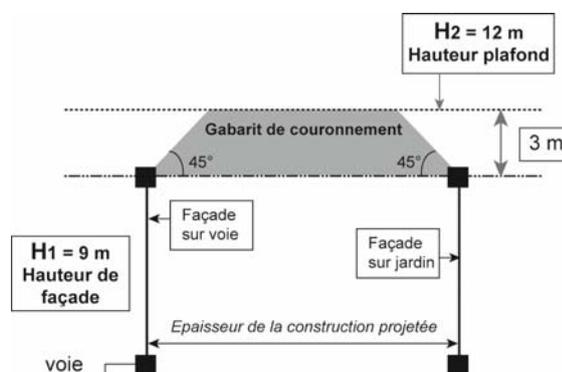
10.1.2 - Le couronnement

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).

| 18

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.

En secteur 1AUa :

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

4. CLOTURES

- Les clôtures ne devront apporter aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques. Leur hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres.
- 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.

- 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 (*Thuja*) 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.

CHAPITRE 1 - LA ZONE AU

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE AU

Cette zone naturelle non équipée est destinée à être urbanisée dans l'avenir, à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme. Dans l'immédiat, elle est strictement protégée de toute implantation, susceptible de compromettre cette urbanisation future.

Elle devra faire l'objet d'une étude préalable à son urbanisation, afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti.

D'une manière générale, cette zone à vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation, ainsi que les activités qui, en sont le complément naturel. Elle comprend cependant:

- Le secteur AUp est réservé à l'accueil d'activités portuaires et paraportuaires. Compte tenu de la proximité du site à valeur patrimoniale de Pegasus et d'espaces naturels remarquables, le traitement de ses limites devra faire l'objet d'une attention particulière, en vue de favoriser son intégration paysagère.

Elle est en outre concernée par :

- Un secteur () soumis aux risques d'inondation 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 () compris dans le périmètre de protection éloignée de la Source de Longueville (voir chapitre 1 de l'introduction du présent règlement). Afin de préserver la qualité de la ressource, le parti d'aménagement qui sera mis en œuvre à l'occasion de l'aménagement de ce secteur, devra garantir son caractère résidentiel.

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages et installations divers, lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement futur de l'ensemble de la zone ;
- 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 AU 3 : ACCES ET VOIRIE

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 AU 4 : 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 :***

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 résiduaires : Conformément aux dispositions prévues à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique : "*Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.*"

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut-être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux."

- **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 l'absence de réseau, le pétitionnaire devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement 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 AU 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées

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

Les retraits exigés par rapport à l'axe des voies sont les suivants :

- Voies départementales (hors Routes classées à grande circulation).....25 mètres
- Autres voies : 15 mètres de l'axe
- Cours d'eau :10 m par rapport aux berges

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.

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

ARTICLE AU 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 AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement n'est pas réglementé.

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.



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.

I 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 m², l'extension sera limitée à 60% jusqu'à concurrence de 130 m².

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 m².

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.

plu.

plan local d'urbanisme
de la commune de Ranville

4. La zone naturelle

4. Les zones naturelles

4.1. Zone naturelle ordinaire

Zone N

Cette zone est définie sur les espaces naturels identifiés dans la vallée et l'estuaire de l'Orne, mais aussi aux abords du château du Mariquet. Leur l'intérêt qu'il soit écologique, historique ou encore paysager, justifie la mise en œuvre d'une protection.

La zone naturelle comprend :

- Des secteurs Na, de taille et de capacité limitée, où la réalisation de nouvelles constructions est autorisée, sans qu'il puisse toutefois être porté atteinte à la sauvegarde des sites et des paysages.
- ~~Un secteur Nb, qui accueille le musée de Pegasus Bridge et quelques constructions à usage d'habitation.~~
- Un secteur Nc, qui prend en compte les besoins liés à l'aménagement et à l'évolution de la nouvelle station d'épuration.
- Un secteur Nr, qui délimite les espaces remarquables de la Vallée et de l'Estuaire de l'Orne, au sens de l'article L.146-6 du code de l'Urbanisme.

Elle est en outre concernée par :

- 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).
- 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.
- Un secteur () soumis aux risques d'inondation 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 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 secteurs () exposés au risque d'inondation par débordement de l'Aiguillon.

30

ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

En secteur Nr : est en outre interdit tout type de travaux susceptible de porter atteinte à l'intégrité de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, notamment les dépôts, exhaussements et affouillements de tout volume, sauf s'ils répondent strictement à l'article N2 ou sont entrepris dans le cadre d'opérations de restauration de la biodiversité.

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. SAUF EN SECTEURS Nc ET Nr

- a) En dehors des secteurs soumis à un risque d'inondation par débordement du cours d'eau l'Aiguillon () :

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.

- b) Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation par débordement du cours d'eau l'Aiguillon () sont seuls autorisés :

- L'aménagement, l'extension, la réfection des constructions existantes, ainsi que la construction de leurs annexes, sous réserve que les travaux 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 ;
- Les travaux susceptibles de réduire les conséquences du risque et sous réserve de leur bonne intégration aux lieux avoisinants.

2. EN SECTEUR Nc

Sous réserve de leur bonne intégration aux lieux avoisinants, sont seules autorisées les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement d'une station d'épuration.

3. EN SECTEUR NR

Sont seuls autorisés, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux :
- les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés,
 - les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
 - les postes d'observation de la faune,
 - les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- c) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles et pastorales ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
- d) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et c du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

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 :

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.

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 l'absence de réseau, le pétitionnaire devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement 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

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

| 33

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 et sous réserve des dispositions de l'article N2, l'extension, l'aménagement ou la reconstruction de cette construction est autorisée, dans le respect du même retrait que le bâtiment existant.

3. 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.

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

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.

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 m², l'extension sera limitée à 60% jusqu'à concurrence de 130 m².

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 m².

Autres constructions

Néant.

| 34

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Extension des habitations : la hauteur au faitage de l'extension devra être inférieure ou égale à la hauteur au faitage 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 faitage 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 faitage ou à l'acrotère devra être inférieure ou égale à 4 m

Autres constructions

Néant.

Cas particuliers

La hauteur des constructions est limitée à 3,5 m dans le secteur Nr pour les constructions liés aux activités agricoles et pastorales

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.151-19 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. LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

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 étant 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

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°).

I 35

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.

Sont interdites :

- Les toitures de 4 pans à faible pente (inférieure à 40°),
- Les toitures terrasse,
- Les toitures à une seule pente faible (inférieure à 40°), sauf pour les annexes implantées en limite séparative.

4. INTERVENTIONS SUR LE BATI EXISTANT

- a) Les paragraphes 2° (Les constructions à usage d'habitation) et 3° (Les constructions à usage d'activité) 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.

4. Les zones naturelles

4.1. Zone naturelle ordinaire

Zone N

- 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) 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 (), doivent respecter les dispositions particulières fixées au Titre V du présent règlement.

5. CAS PARTICULIERS

- Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 2 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

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

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

| 36

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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

TITRE V

DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER L.123-1 7°

- Tous les travaux réalisés sur les constructions doivent être conçus dans le respect des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernées contenues dans les titres 1 à 4 du règlement et dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :
 - Des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques, qui ont conduit à leur identification,
 - De leur ordonnancement et de leur volumétrie,
 - Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine.
- Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple, un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé, dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiés.
- Le projet doit sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique (pigeonnier, logements, étables, écuries, puits, hangar, fontaines, etc.).
- Les éléments de clôture existants (portail, murs, murets, grilles, etc) qui constituent un rappel de l'architecture des bâtiments identifiés doivent être s'ils existent, préservés ou utilisés comme modèle pour les clôtures nouvelles.
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideau de fer) peuvent être interdits. A défaut, les caissons doivent être implantés à l'intérieur des constructions.
- En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants dans les constructions identifiées, la re-division des baies de proportion d'origine est interdite.
- La création de nouveaux percements doit respecter le principe général de composition des façades et les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) des baies d'origine, lorsqu'elles ont été conservées dans leurs proportions initiales.
- Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.



ANNEXE I

DOCUMENT D'INFORMATION :

CARTE RELATIVE AU RISQUE D'INONDATION
PAR LES NAPPES D'EAU SOUTERRAINE

MISE A JOUR JANVIER 2008

Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux

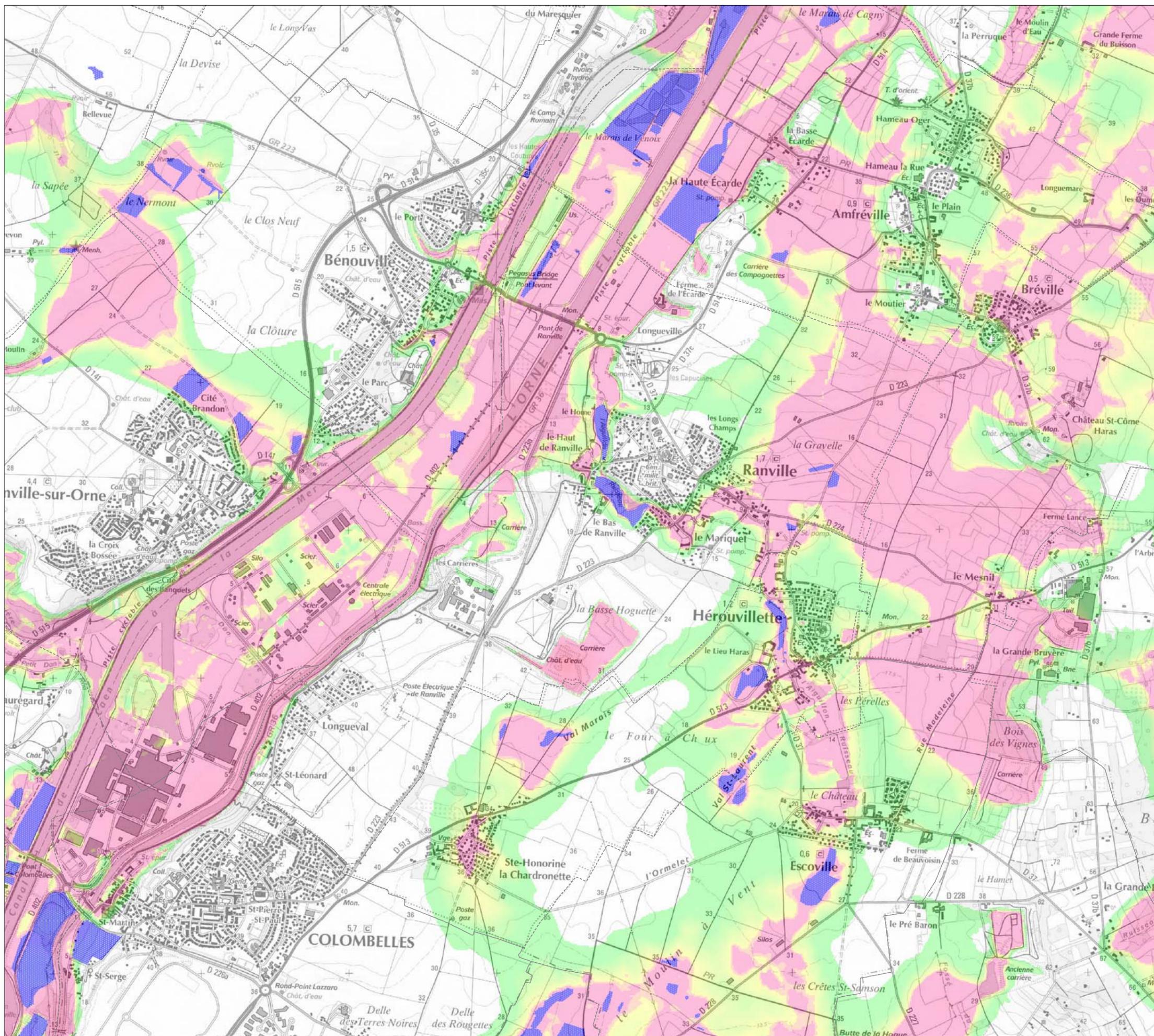
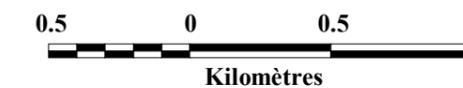
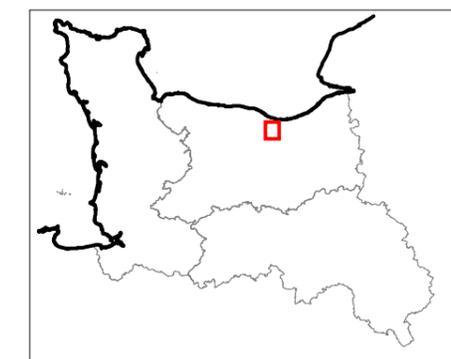
Etat des connaissances : janvier 2008

Profondeur de l'eau et nature du risque

-  Débordements de nappe observés
-  0 à 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols
-  de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sols
-  2.5 m à 5 m : risque pour les infrastructures profondes
-  5 m : pas de risque a priori

RANVILLE

14530



ANNEXE II

DOCUMENT D'INFORMATION :

CARTE RELATIVE AU RISQUE DE MOUVEMENT DE
TERRAIN PAR FLUAGE, GLISSEMENT DE PENTE
OU COULÉE DE BOUE

MISE A JOUR SEPTEMBRE 2004



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



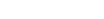
DIRECTION
RÉGIONALE
DE L'ENVIRONNEMENT
BASSE-NORMANDIE

Prédisposition aux mouvements de terrain

fluages, glissements de pente
et phénomènes associés
(chute de pierres et coulées de boues)

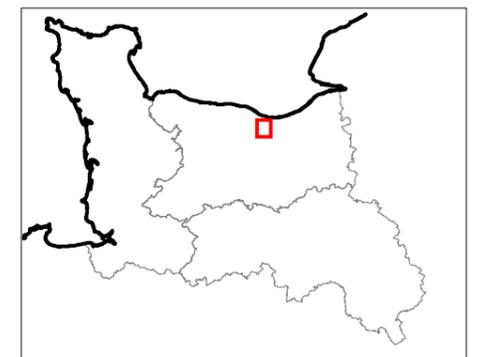
Mise à jour septembre 2004

Cette cartographie ne traite pas des mouvements
de terrain liés à la présence de marnières ou
autres cavités souterraines
Son utilisation doit s'appuyer strictement sur une
lecture attentive de la notice explicative

-  Prédisposition très forte
-  Prédisposition modérée à forte
-  Prédisposition faible à modérée
-  Prédisposition nulle à faible

RANVILLE

14530



© DIREN Basse-Normandie 1997-2004
© IGN Paris 1997

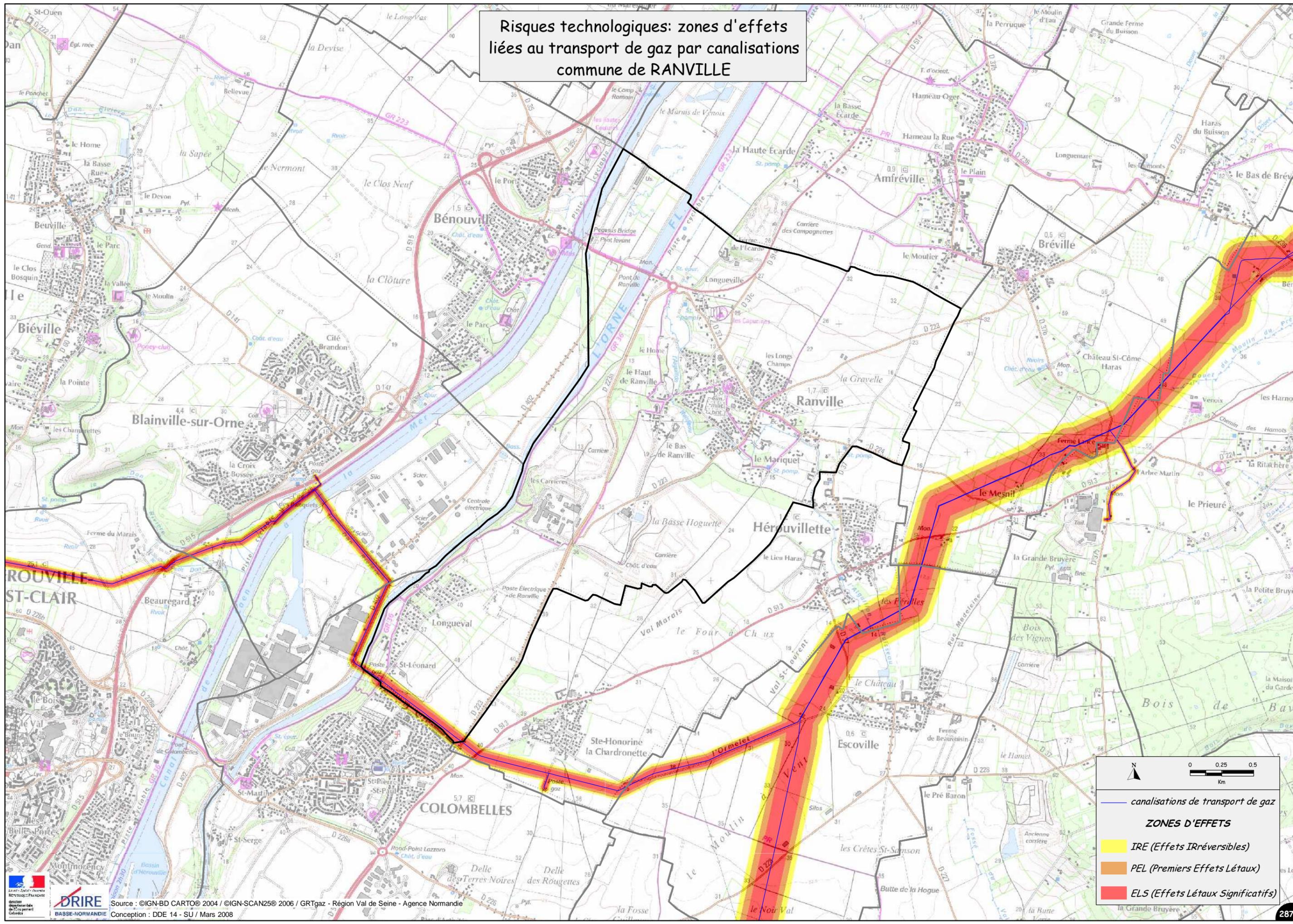


ANNEXE III

DOCUMENT D'INFORMATION :

CARTE RELATIVE AU RISQUE TECHNOLOGIQUE :
ZONES D'EFFETS LIEES AU TRANSPORT DE GAZ
PAR CANALISATIONS

Risques technologiques: zones d'effets liées au transport de gaz par canalisations commune de RANVILLE



N

0 0,25 0,5
Km

— canalisations de transport de gaz

ZONES D'EFFETS

- IRE (Effets IRréversibles)
- PEL (Premiers Effets Létaux)
- ELS (Effets Létaux Significatifs)