

Communauté de communes
d'**Isigny-Omaha Intercom**

Modification
du **Plan Local d'Urbanisme**
du **Molay-Littry**

AGENCE Hérouville-Saint-Clair

4 avenue de Tsukuba
Parc d'Activités Citis
14 200—Hérouville-Saint-Clair
Tel 02 31 53 74 54
Fax 02 31 53 77 59

SIEGE

210 Rue Alexis de Tocqueville
Parc d'Activités du Golf
50 000 SAINT LO
Tel 02 33 75 62 40
Fax 02 33 75 62 47
✉ contact@planis.fr

www.planis.fr

Notice de présentation

<p>Dossier pour « notification aux personnes publiques associées » et « enquête publique »</p>	
--	--

SOMMAIRE

1.	HISTORIQUE DU PLU.....	3
2.	OBJETS DE LA MODIFICATION ET EXPOSE DE SES MOTIFS	4
2.1.	Ajuster le règlement graphique pour passer le site 2AU de La Moignerie en 1AU	4
2.2.	Amender les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour accompagner le passage du site de La Moignerie en 1AU	5
2.3.	Modification de la rédaction de certaines dispositions du règlement écrit.....	6
2.3.1.	Suppression de la règle établie pour l'implantation de deux constructions sur une même propriété 6	
2.3.2.	Précision de la hauteur maximale en zone U	7
2.3.3.	Simplification des règles d'aspect extérieur en zone U	8
2.3.4.	Précision des règles relatives au stationnement en zone U	11
3.	PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS	12
4.	ANNEXES.....	16
4.1.	Délibération motivée du Conseil Communautaire prescrivant la procédure de modification du PLU du Molay-Littry.....	16
4.2.	Règlement graphique modifié (extrait pour le secteur concerné)	19
4.3.	Orientations d'aménagement modifiées (extrait pour le secteur concerné)	20
4.4.	Règlement écrit modifié	21
4.4.1.	Article U8 modifié :	21
4.4.2.	Article U10 modifié :	21
4.4.1.	Article U11 modifié :	21
4.4.1.	Article U12 modifié :	23

1. HISTORIQUE DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Molay-Littry a été approuvé par délibération en date du 26 juillet 2005.

Depuis, il a subi une révision simplifiée approuvée le 25 janvier 2011, une modification et une révision allégée approuvées le 25 février 2014 et une modification approuvée le 28 juin 2016.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune fixe cinq orientations majeures, avec différents objectifs :

- 1) Poursuivre l'accueil de ménages et en conséquence, favoriser le développement de l'habitat**
- 2) Prévoir les équipements nécessaires au développement communal et planifier un cadre de vie de qualité**
- 3) Permettre parallèlement l'accueil des activités économiques nécessaires à la dynamique locale et au développement de l'emploi**
- 4) Préserver l'espace naturel et agricole du mitage résidentiel**
- 5) Construire en intelligence avec le milieu**

Depuis, l'ensemble des sites destinés à recevoir l'extension de l'urbanisation à vocation principale d'habitat ont été utilisés (à l'exception d'un site proche du centre-bourg pour lequel des risques ont été identifiés dans le Plan de Prévention des Risques Miniers devant prochainement être approuvé¹). Pour permettre le développement résidentiel de la commune et conforter le statut de pôle que lui confère le SCoT du Bessin, il convient donc d'ouvrir de nouveaux sites à l'urbanisation.

En outre, les élus souhaitent assouplir certaines dispositions de leur règlement écrit car leur application en l'état s'avère bloquante pour certains projets.

Pour ce faire, les élus souhaitent procéder à un ajustement du PLU. Ceci suppose de :

- Ajuster le règlement graphique pour passer le site 2AU de La Moignerie en 1AU,
- Compléter les Orientations d'Aménagement et de Programmation avec un travail sur ce site,
- Modifier la rédaction de certaines dispositions dans le règlement écrit.

Considérant que les ajustements qui seront apportés au PLU ne changeront pas les orientations du PADD, ni ne remettront en cause l'équilibre entre l'espace agronaturel (zones A et N) et urbain (zones U et AU), la Communauté de Communes Isigny-Omaha Intercom a décidé de procéder à une modification du document d'urbanisme de la commune du Molay-Littry par délibération motivée en date du 22 février 2018.

¹ Enquête publique prévue au second semestre 2018.

2. OBJETS DE LA MODIFICATION ET EXPOSE DE SES MOTIFS

2.1. AJUSTER LE REGLEMENT GRAPHIQUE POUR PASSER LE SITE 2AU DE LA MOIGNERIE EN 1AU

L'ensemble des sites zonés en 1AU dans le PLU a été urbanisé (à l'exception d'un où se posent actuellement des questions de risques miniers). Les élus ont donc décidé de prévoir le futur développement en extension au niveau de La Moignerie.

Ce site a été classé en 2AU (à urbaniser à long terme) il y a plus de 9 ans et selon les termes de l'article L.153-31 du code l'urbanisme, il ne peut être reclassé en 1AU (à urbaniser à court terme). Cependant, le même article prévoit que si le terrain concerné « fait l'objet d'acquisitions foncières significatives », il peut néanmoins être ouvert à l'urbanisation. C'est le cas ici depuis que la commune du Molay-Littry en a acquis la totalité le 28 août 2014.

Partie intégrante du futur quartier de La Moignerie, la rive gauche du Petit Bosq, actuellement zonée en 2AUj, doit également être aménagée, dans le prolongement de la promenade et de la mise en valeur déjà réalisées en amont le long de ce cours d'eau.

Le règlement graphique sera donc modifié pour afficher « 1AU » en lieu et place de la mention actuelle « 2AU » et « 1AUj » en lieu et place de la mention actuelle « 2AUj ».

○ *Proposition de modification du règlement :*


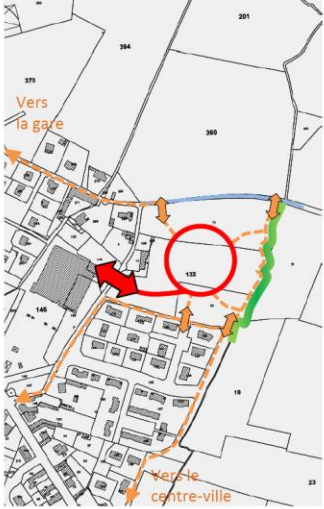
Règlement actuel (extrait)	Règlement proposé (extrait)

2.2. AMENDER LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR ACCOMPAGNER LE PASSAGE DU SITE DE LA MOIGNERIE EN 1AU

Selon les termes de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, pour être réellement constructibles, les terrains zonés en 1AU doivent faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Des OAP ont donc été élaborées pour La Moignerie.

o Proposition de modification des orientations d'aménagement :

Orientations actuelles (extrait)	Orientations proposées (extrait)
<p>∅</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: right;"></p> <p>Orientations particulières d'aménagement URBANISATION DU NORD DE LA MOIGNERIE Fiche N°4 – suite Modification N°3 du PLU</p> <p>CONSTAT ET PROJET Ayant urbanisé l'ensemble des secteurs 1AU à vocation principale d'habitat prévus dans son PLU (à l'exception d'un concerné par des risques miniers), la commune du Molay-Littry a acquis un terrain de 2,5 ha à La Moignerie pour y poursuivre l'accueil de population sur son territoire, à proximité de ses équipements et commerces.</p>  <p>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</p> <p>DESSERTE : Les accès véhicules devront être limités à un unique accès sur la rue de la Moignerie. Aucun accès véhicules ne devra être créé au Nord. La desserte interne fonctionnera sur le principe d'une voirie circulaire. Les accès réservés aux modes doux devront être aussi nombreux que possibles. Toute voirie / tout chemin devra permettre les cheminements doux dans les deux sens. L'aménagement devra rechercher les connexions avec les cheminements doux déjà existants pour rejoindre les centralités de la commune.</p> <p>AMENAGEMENTS PAYSAGERS : La voirie interne devra être bordé d'arbres feuillus. Les abords du cours d'eau à l'Est devront faire l'objet d'un aménagement paysager laissant une grande part au végétal.</p> <p>PROGRAMMATION: Une densité minimale de 13 logements/ha devra être respectée. L'aménagement devra s'effectuer en deux tranches.</p>  <p> — LISIERE VERTE A CONSERVER — VOIE SUR LAQUELLE LES ACCES VEHICULES NE DOIVENT PAS DEBOUCHER ↔ ACCES VEHICULES / MODES DOUX A PREVOIR ↔ ACCES MODES DOUX A PREVOIR ○ PRINCIPE DE DESSERTE INTERNE VEHICULES / MODES DOUX - - - CHEMINEMENT DOUX A PREVOIR </p> </div>

2.3. MODIFICATION DE LA REDACTION DE CERTAINES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT**2.3.1. Suppression de la règle établie pour l'implantation de deux constructions sur une même propriété**

Le PLU du Molay-Littry impose de respecter une certaine distance entre deux bâtiments sis sur une même propriété en zone U. Du fait de l'étroitesse qui caractérise certaines unités foncières de la zone urbaine, cette règle s'avère parfois bloquante pour des projets visant à tirer profit du terrain existant.

En accord avec le PADD qui stipule « Poursuivre l'accueil de ménages et en conséquence favoriser le développement de l'habitat », il a été décidé de supprimer cette règle en zone U (tout en la maintenant ailleurs où la taille des terrains n'y fait pas obstacle).

○ Proposition de modification du règlement :

Règlement actuel	Règlement proposé
<p><u>ARTICLE U.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE</u></p> <p>La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies et ont une hauteur à l'égout inférieure à 5m.</p> <p>Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.</p> <p>Elle ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.</p>	<p><u>ARTICLE U.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE</u></p> <p>Néant.</p>

2.3.2. Précision de la hauteur maximale en zone U

L'article U.10 fixe une hauteur maximale au faitage à ne pas dépasser (en dehors des secteurs Uj, Uja et Uc). Il est ainsi possible de construire des étages droits jusqu'à 10 mètres de haut. Les élus trouvent ce type de construction trop imposant. Pour autant, la hauteur de 10 mètres peut dans certains cas s'avérer trop faible pour établir un faitage.

Il a donc été décidé d'imposer une hauteur limite à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et d'augmenter un peu celle qui s'applique au faitage, reprenant ainsi les hauteurs fixées en 1AUa.

o Proposition de modification du règlement :

Règlement actuel	Règlement proposé
<p><u>ARTICLE U.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p><u>En Uj et Uja</u> : Néant</p> <p><u>En Uc</u> : les constructions comprendront au maximum 4 niveaux, y compris les combles, non-compris les sous-sols.</p> <p><u>Sur le reste de la zone</u> :</p> <p>Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles, non-compris les sous-sols.</p> <p>Leur hauteur au faitage restera inférieure à 10 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.</p> <p>Le dépassement de cette hauteur est autorisé pour poursuivre un front bâti existant ou dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, dans le respect de la hauteur existante.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont pas applicables à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p>	<p><u>ARTICLE U.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p><u>En Uj et Uja</u> : Néant</p> <p><u>En Uc</u> : les constructions comprendront au maximum 4 niveaux, y compris les combles, non-compris les sous-sols.</p> <p><u>Sur le reste de la zone</u> :</p> <p>Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles, non-compris les sous-sols.</p> <p>Leur hauteur totale, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction, restera inférieure à 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, et à 11 m au faitage.</p> <p>Le dépassement de cette hauteur est autorisé pour poursuivre un front bâti existant ou dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, dans le respect de la hauteur existante.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont pas applicables à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p>

2.3.3. Simplification des règles d'aspect extérieur en zone U

L'article U.11 fixe de nombreuses dispositions sur l'aspect extérieur. Certaines se sont avérées trop vagues et donc difficilement applicables, d'autres se sont avérées bloquantes.

Ainsi, pour l'harmonie générale, il a décidé de ne plus parler de « bâtiment de qualité », notion trop subjective pour être applicable. Imposer que les annexes nécessitant un permis de construire (plus de 20m² d'emprise) présentent des caractéristiques similaires à la construction principale ne présente que peu d'utilité et bloque de fait des projets dont l'intégration paysagère ne fait pas question.

Pour les matériaux, imposer que les toitures soient « recouvertes d'ardoises ou de tout matériau de couleur et d'aspect similaires » revient à imposer qu'elles soient recouvertes d'ardoises uniquement, car seules ces dernières cumulent teinte et aspect. Imposer un matériau en excluant les autres est contraire au cadre réglementaire, notamment précisé par la réponse ministérielle n° 55.265 (J.O. A.N. Q 16 novembre 2010).

Pour les toitures, il s'avère contre-productif d'imposer que les constructions aient des toitures « principalement composées de deux pans ayant une pente comprise entre 40° et 60° » car cela concerne toutes les constructions, alors que l'idée sous-jacente était de parler des constructions principales d'habitat et que certaines peuvent être conçues avec une toiture plate ou avec quatre pans. De même, les règles imposées aux toitures des extensions et des annexes méritent d'être retouchées pour mieux répondre aux besoins actuels de constructions, tout en continuant de les encadrer.

Pour les clôtures, la formulation interdisant les panneaux de bétons doit être précisée car il existe maintenant des panneaux de béton teintés dans la masse dont l'aspect satisfait les élus qui ne veulent pas les prohiber. Après réflexion, les dispositions relatives aux clôtures sur rue ne sont nécessaires que le long de certains axes et la mention indiquant que la couleur blanche doit être « préférentiellement » utilisée n'apporte aucune obligation et peut donc être supprimée. A l'inverse, il manque une disposition permettant de refuser certains projets de clôtures qui nuiraient à la sécurité des usagers des voiries.

○ Proposition de modification du règlement :

Règlement actuel	Règlement proposé
<p><u>ARTICLE U.11 – ASPECT EXTERIEUR</u></p> <p><u>HARMONIE GÉNÉRALE :</u> L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Les volumes, matériaux et couleur devant être harmonieux avec ceux-ci.</p> <p>Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au Bessin est interdit. - Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un hameau présentent 	<p><u>ARTICLE U.11 – ASPECT EXTERIEUR</u></p> <p><u>HARMONIE GÉNÉRALE :</u> L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Les volumes, matériaux et couleur devant être harmonieux avec ceux-ci.</p> <p>Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au Bessin est interdit. - Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un hameau présentent

<p>des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans le Bessin. - L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant de qualité doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes. - Les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. Cependant les annexes des constructions à usage d'habitation, qui ont une emprise au sol au plus égale à 20m², pourront avoir des caractéristiques différentes, dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement dans la végétation des jardins. <p>MATERIAUX : Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisées en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse ; Il reprendra les nuances de la pierre de pays (gris, beige ou ocre jaune). Des teintes plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.</p> <p>L'utilisation de bardage de bois brut ou lasuré est de plus autorisée. L'aspect bois claire vernis faisant référence aux chalets est lui interdit. Les toitures seront recouvertes d'ardoises ou de tout matériau de couleur et d'aspect similaires. Sont de plus autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emploi du zinc ou du cuivre, - Les plaques de couleur foncée (ardoise ou brun foncé) pour les hangars ou annexes - Les panneaux solaires, - Les vitrages transparents dans le cas de vérandas. <p>TOITURES Les toitures des constructions sont principalement composées de deux pans ayant une pente comprise entre 40° et 60°.</p> <p>Sont de plus autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures à un seul pan pour la couverture des constructions en appentis ou des 	<p>des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans le Bessin. - L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant ou la construction d'une annexe doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes. <p>MATÉRIAUX : Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisées en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse ; Il reprendra les nuances de la pierre de pays (gris, beige ou ocre jaune). Des teintes plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.</p> <p>L'utilisation de bardage de bois brut ou lasuré est de plus autorisée. L'aspect bois claire vernis faisant référence aux chalets est lui interdit. Les toitures seront recouvertes d'ardoises ou de tout matériau de couleur similaire. Sont de plus autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emploi du zinc ou du cuivre, - Les plaques de couleur foncée (ardoise ou brun foncé) pour les hangars ou annexes - Les panneaux solaires, - Les vitrages transparents dans le cas de vérandas. <p>TOITURES : Les toitures des bâtiments principaux d'habitation sont principalement composées de deux ou quatre pans ayant une pente comprise entre 40° et 60°.</p> <p>Sont de plus autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures à un seul pan pour la couverture des annexes ou des extensions.
---	--

<p>extensions.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des pentes plus faibles, pour limiter l'impact des toitures de constructions de grande dimension ou pour permettre la réalisation de vérandas ou d'extension de petite dimension (inférieure à 20m² de surface de plancher). - Les toitures-terrasses, pour la couverture d'annexes, de volumes secondaires ou pour permettre la réalisation d'éléments de liaison entre plusieurs volumes. - Des formes différentes de toiture (y compris les toitures-terrasses) pour permettre le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente. - Sauf pour les constructions à usage d'habitation, des formes différentes de toiture pour permettre la réalisation d'architecture contemporaine de qualité. <p>CLÔTURES : Elles auront une hauteur totale inférieure à 1,80m. Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ou de lisses normandes (préférentiellement de couleur blanche), doublées ou non de grillage. Les murs existants en pierres apparentes pourront être conservés et restaurés. Des percements pourront y être effectués.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune. - Les couleurs vives, - Les grillages non doublées de haies. <p>De plus, sur rue :</p> <p>Les nouveaux murs de clôtures auront une hauteur maximale de 0,80m ; ils pourront être surmonté d'un dispositif à claire-voie, qui sera préférentiellement de couleur blanche.</p> <p>PROTECTION DES PLANTATIONS REMARQUABLES OU CLASSEES :</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Des pentes plus faibles, pour limiter l'impact des toitures de constructions de grande dimension ou pour permettre la réalisation de vérandas ou d'extension de petite dimension. - Les toitures-terrasses, pour la couverture de bâtiments ayant une vocation autre qu'habitat, d'annexes, de volumes secondaires ou pour permettre la réalisation d'éléments de liaison entre plusieurs volumes. - Des formes différentes de toiture (y compris les toitures-terrasses) pour permettre le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente. - Des formes différentes de toiture pour permettre la réalisation d'architecture contemporaine de qualité. <p>CLÔTURES : Elles auront une hauteur totale inférieure à 1,80m. Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ou de lisses normandes (préférentiellement de couleur blanche), doublées ou non de grillage. Les murs existants en pierres apparentes pourront être conservés et restaurés. Des percements pourront y être effectués. Tout projet de clôture pourra être refusé ou des ajustements exigés s'il présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, notamment en termes de visibilité.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emploi de panneaux de béton bruts non teints dans la masse (pleins ou évidés) ou de tous matériaux de fortune. - Les couleurs vives, - Les grillages non doublées de haies. <p>De plus, en bordure des rues principales (RD5, RD10, RD15) :</p> <p>Les nouveaux murs de clôtures auront une hauteur maximale de 0,80m ; ils pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie.</p> <p>PROTECTION DES PLANTATIONS REMARQUABLES OU CLASSEES :</p>
<p>Les espaces boisés classés repérés sur le règlement graphique sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les plantations remarquables repérées sur le</p>	<p>Les espaces boisés classés repérés sur le règlement graphique sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les plantations remarquables repérées sur le</p>

<p>règlement graphique en application de l'article L123-1.7° (alignement d'arbres, haies, parc ou jardins, etc...) seront maintenues. Les haies existantes en bordure de voie pourront être reconstituées en recul lors de son élargissement, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.</p>	<p>règlement graphique en application de l'article L123-1.7° (alignement d'arbres, haies, parc ou jardins, etc...) seront maintenues. Les haies existantes en bordure de voie pourront être reconstituées en recul lors de son élargissement, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.</p>
--	--

2.3.4. Précision des règles relatives au stationnement en zone U

L'article U.12, dans sa rédaction actuelle, permet d'exempter de certaines règles les logements « en bordure des places, dès lors qu'existe sur celles-ci une capacité d'accueil en stationnement suffisante ».

Cette règle, qui permet de ne pas exiger de créer des places de stationnement quand il en existe déjà suffisamment à proximité, permet d'analyser des projets de façon pragmatique, plutôt que de les bloquer.

Néanmoins, sa rédaction en limite l'application aux terrains qui bordent les places de la commune, alors que d'autres situés juste à côté mais pas en bordure ne peuvent en bénéficier. Il convient donc de revoir le terme « bordure ».

o Proposition de modification du règlement :

Règlement actuel	Règlement proposé
<p><u>ARTICLE U.12 – STATIONNEMENT</u></p> <p><u>En Uja :</u> Il est exigé une place de stationnement par unité d'hébergement.</p> <p><u>Sur le reste de la zone :</u> Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, ou le changement de destination de constructions existantes au profit de l'habitat, il est exigé deux places de stationnement par logement. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes les manœuvres sur la voie publique. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension limitée des logements existants ou à l'implantation de logements en bordure des places, dès lors qu'existe sur celles-ci une capacité d'accueil en stationnement suffisante.</p>	<p><u>ARTICLE U.12 – STATIONNEMENT</u></p> <p><u>En Uja :</u> Il est exigé une place de stationnement par unité d'hébergement.</p> <p><u>Sur le reste de la zone :</u> Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, ou le changement de destination de constructions existantes au profit de l'habitat, il est exigé deux places de stationnement par logement. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes les manœuvres sur la voie publique. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension limitée des logements existants ou à l'implantation de logements à proximité des places, dès lors qu'existe sur celles-ci une capacité d'accueil en stationnement suffisante.</p>

3. PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS

En vertu de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification, notamment lorsque la commune ou l'EPCI compétent envisage de modifier le règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation. C'est bien le cas envisagé ici puisqu'il s'agit :

- Ajuster le règlement graphique pour ouvrir le secteur de La Moignerie à l'urbanisation,
- Amender les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour couvrir le secteur de La Moignerie en vertu de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme
- Ajuster le règlement écrit pour retirer des points de blocage ou mieux encadrer certains projets.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme précise toutefois qu'une procédure modification du PLU ne peut être utilisée dans les cas où une révision du document d'urbanisme s'impose.

En vertu de L'article L.153-31 du code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

1. ***Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;***
2. ***Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;***
3. ***Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;***
4. ***Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.***

Or, les modifications envisagées :

1 – Ne portent pas atteinte au PADD ; Elles s'inscrivent dans ses objectifs, à savoir :

- ✓ **Poursuivre l'accueil de ménages et en conséquence, favoriser le développement de l'habitat :**
 - Favoriser la création de logements dans et en extension du bourg, à proximité des équipements et services ;
 - Sur le reste de la commune, l'accueil de quelques nouvelles constructions dans la campagne est limité (...);
- ✓ **Prévoir les équipements nécessaires au développement communal et planifier un cadre de vie de qualité :**
 - Poursuivre l'implantation des équipements publics au sud-ouest du bourg et pour cela réserver les terrains nécessaires à l'extension du site actuel ;
 - Programmer l'évolution du réseau de voies pour faciliter les liaisons d'un quartier à l'autre de la commune ainsi que la bonne gestion du trafic de transit ;
 - L'aménagement des quartiers nord et sud intègre des espaces verts et des chemins en bordure des vallons ;
- ✓ **Permettre parallèlement l'accueil des activités économiques nécessaires à la dynamique locale et au développement de l'emploi :**
 - Maintenir les possibilités d'extension dans son site de l'entreprise agroalimentaire située en bordure de la voie ferrée ;
 - Réserver des terrains pour l'extension de la zone artisanale des « petits carreaux ». Celle-ci est envisagée au sud de la première. À l'échelle de l'espace intercommunal, elle sera réalisée par la Communauté de communes, dans le cadre de ses compétences ;
 - Permettre l'installation d'équipements, commerces et services à proximité du centre-bourg (...);
- ✓ **Préserver l'espace naturel et agricole du mitage résidentiel :**
 - Tant pour ne pas entraver le développement des exploitations pérennes, que pour préserver le patrimoine paysager et écologique de la commune ;
- ✓ **Construire en intelligence avec le milieu :**
 - Prendre en compte l'aptitude des terrains à la construction pour l'assainissement des eaux usées domestiques ou pour la construction des sous-sols ;
 - Tenir compte des zones humides et de l'écoulement des eaux pluviales, dans les projets d'urbanisation.

En permettant d'urbaniser à proximité des services et équipements, dans le prolongement direct du noyau bâti principal, et en revoyant certaines règles bloquantes pour le développement de l'habitat en zone urbaine, cette modification conforte les objectifs du PADD.

COMMUNAUTE DE COMMUNES ISIGNY-OMAHA INTERCOM

2 - Ne réduisent ni un espace boisé classé, ni une zone agricole ou naturelle et forestière :

La présente modification ne remet en cause aucun espace boisé classé. La modification de zonage se fait à l'intérieur de l'ensemble urbanisé – à urbaniser et ne remet pas en cause la délimitation de la zone naturelle ou de la zone agricole.

3 - Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou n'entraîne pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le développement de l'urbanisation à La Moignerie s'accompagnera d'une intégration paysagère soignée. Les espaces inondables sont préservés et les continuités écologiques maintenues

4 - N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser de plus de 9 ans qui n'aurait pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives.

La modification ouvre à l'urbanisation un terrain classé en 2AU il y a plus de 9 ans, mais celui-ci a été acquis en totalité par la commune il y a 4 ans. Il faut aussi noter que la commune ne dispose presque plus de terrains constructibles en extension, faisant de ce projet à La Moignerie un élément crucial de son développement démographique – et économique – à court terme.

La modification du PLU du Molay-Littry se traduira dans les faits pour le document d'urbanisme en vigueur par un ajustement du règlement écrit et du règlement graphique et des orientations d'aménagement. Les extraits du règlement et des orientations d'aménagement annexés à la présente notification se substitueront au règlement actuellement en vigueur.

Le dossier de modification comprend :

- La présente notice de présentation,
- Les actes administratifs cités dans la notice de présentation.

COMMUNAUTE DE COMMUNES ISIGNY-OMAHA INTERCOM

La procédure de modification peut être menée selon les dispositions des articles L.153-37 et suivants du code de l'urbanisme.

Le présent dossier sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, la modification du PLU fera ensuite l'objet d'une enquête publique.

L'enquête publique sera réalisée pendant un mois, conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement, afin que la population puisse formuler ces observations.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification pourra éventuellement être ajusté pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. Il sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire.

4. ANNEXES

4.1. DELIBERATION MOTIVEE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE PRESCRIVANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU DU MOLAY-LITTRY



REPUBLIQUE
FRANÇAISE

DEPARTEMENT DU
CALVADOS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

De la Communauté de Communes D'Isigny-Omaha Intercom

Séance du 22 février 2018

L'an deux mille dix-huit, le 22 février, à 20h00, le Conseil Communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle des fêtes du Molay-Littry, sous la Présidence de Madame Anne BOISSEL.

DEL.2018-02-17

OBJET :

PROCEDURE DE
MODIFICATION DU PLU
POUR LE MOLAY-LITTRY

Présents : PLOUGET Isabelle (Aignerville), DESHAYES Patrick (Asnières en Bessin), GRANGER Michel (Balleroy-sur-Drôme), TOUCHAIS Marie-Laure (Balleroy-sur-Drôme), MONTAIGNE Gilbert (Balleroy-sur-Drôme) D'ANDIGNE Gérard (Bernesq), LAUNAY Philippe (Blay), PAIN Daniel (Bricqueville), LEGER Michel (Cahagnolles), FAUVEL Michel (Canchy), FAUDEMER Chantal (Cardonville), SURET Nelly (Cartigny-l'Épinay), MARIE Denis (Castillon), THOMINES Patrick (Colleville-sur-Mer), LEMONNIER Claude (Colombières), POISSON Cédric (Cormolain), LE BOUCHER Philippe (Cricqueville-en-Bessin), LE HIR Serge (Crouay), LELOUTRE Pierre (Deux-Jumeaux), CALENGE Christelle (Ecrammeville), ANDRE Christelle (Englesqueville-la-Percée), CORNIERE Alain (Etréham), GERVAIS Alain (Formigny-la-Bataille), LEBIGRE Alain (Foulognes), LEGRAND Raymonde (Grandcamp-Maisy), MADELAINE Olivier (Grandcamp-Maisy), MONTAGNE Jean-Paul (Grandcamp-Maisy), AUBRY Laurent (Isigny-sur-Mer), BARBANCHON Eric (Isigny-sur-Mer), LECHIEN Henri (Isigny-sur-Mer), MAUDUIT Michel (Isigny-sur-Mer), LEBOURGEOIS Gilbert (La Bazoque), LENICE Bernard (La Cambe), PICANT Monique (La Folie), BERTIER Guillaume (Le Molay-Littry), FURDYNA Hubert (Le Molay-Littry), GODARD Catherine (Le Molay-Littry), MARIOTTI Pascal (Le Molay-Littry), PHILIPPE Françoise (Le Molay-Littry) DUMONT Alain (Le Tronquay), GADY-DUQUESNE Patricia (Le Tronquay), DELAHAYE Patrick (Litteau), TOSTAIN Roland (Lison), CHATEL Benoît (Longueville), BINDAULT-LEMAITRE Marguerite-Marie (Louvrières), GUIBET Jean-Noël (Maisons), LEFEVRE Pierre (Mandeville-en-Bessin), DEBAYEUX René (Monfréville), COURCHANT Albert (Montfiquet), MUS Bertrand (Mosles), FAUVEL Jean (Neuilly-la-Forêt), BENOIT Laurent (Noron-la-Poterie), DESCLOMESNIL Christian (Planquery), BENICOURT Odile (Osmanville), MARIETTE Michel (Rubericy), TORCHEUX Gilbert (Russy), BOISSEL Anne (Saon), PETGES Philippe (Saint-Germain-du-Pert), VALLY Jean (Sainte-Honorines-des-Pertes), LAILLIER Philippe (Saint-Laurent-sur-Mer), LEPAGE Joël (Sainte-Marguerite-d'Elle), EUDES Rémy (Saint-Marcouf-du-Rochy), BELLEMAIN Sylvine (Saint-Paul-du-Vernay), LEGRULEY Alain (Saint-Pierre-du-Mont), CAUVIN Rémy (Sallen), SEBERT Pierre (Saonnet), AIMABLE Benoît (Surrain), CAMBRON Michel (Tournières), RENAUD Frédéric (Tour en Bessin), VAUTIER Evelyne (Trévières), PACARY Bernard (Trungy), DE BELLAIGUE Antoine (Vierville-sur-Mer), MARIE Laurent (Vouilly).

Absents et absents excusés : LECORDIER Yves (Balleroy-sur-Drôme), MAUDUIT Yves (Castilly), DUCHESNE Agnès (Isigny-sur-Mer), ROGER Aline (Isigny-sur-Mer), ANGER Pierre (Le Breuil en Bessin), BRIARD Emmanuel (Le Molay-Littry), LEGOUPIL Nathalie (Le Molay-Littry), MALHERBE Sonia (Les Oubeaux), CATHERINE Catherine (Sainte-Honorine-de-Ducy), SEBIRE Bernard (Sainte-Marguerite-d'Elle), PASQUET Alain (Saint-Martin-de-Blagny), CHEREAU Fabien (Saint-Paul-du-Vernay).

Absents excusés ayant donné pouvoir : KIES Laurent (Isigny-sur-Mer) a donné pouvoir à LECHIEN Henri (Isigny-sur-Mer), ROSOUX Maryvonne (Grandcamp-Maisy) a donné pouvoir à MONTAGNE Jean-Paul (Grandcamp-Maisy), MOTTIN Brigitte (Le Molay-Littry) a donné pouvoir à MARIOTTI Pascal (Le Molay-Littry), DUFOUR Mireille (Trévières) a donné pouvoir à VAUTIER Evelyne (Trévières). RICHER Guy est suppléé par LAURENT Benoit. (Noron-la-Poterie)

La commune du Molay-Littry a sollicité la Communauté de Communes d'Isigny-Oamaha Intercom pour effectuer une procédure de modification de son PLU afin d'apporter quelques modifications dans le règlement écrit des zones U et 1AU ; et d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de la Moignerie.

Le conseil communautaire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu les statuts de la Communauté de Communes de Trévières ;

Vu les statuts de la Communauté de Communes d'Isigny-Oamaha Intercom, notamment sa compétence « urbanisme »,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune du Molay-Littry approuvé par la délibération en date du 26 juillet 2005 ;

Vu l'article L 153-38 du code de l'urbanisme ;

Considérant que la commune à faire valoir son droit de préemption urbain et acquis la parcelle le 28 août 2014 en vue de l'extension du lotissement existant de La Moignerie,

Considérant la capacité de 4 000 Eq/Hab de la station d'épuration à proximité à laquelle peut se raccorder l'extension du lotissement de La Moignerie ;

Considérant que la zone 2AU est également desservie par les réseaux d'eau potable de manière satisfaisante assurant notamment la défense incendie, et d'autre part que les accès à la zone 2AU sont facilement réalisables justifiant de la faisabilité opérationnelle du projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone ;

Considérant le nombre de demandes pour la construction de nouveaux logements que la municipalité est dans l'impossibilité de satisfaire ;

Le Conseil Communautaire

DECIDE :

Article 1 : De procéder à une procédure de modification de droit commun sur le PLU de la commune du Molay-Littry afin d'apporter quelques modifications dans le règlement écrit des zones U et 1AU ;

Article 2 : D'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de la Moignerie vu les justifications apportées au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées et de la faisabilité du projet ;

DIT que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R. 153-20 et suivants du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Dit que la présente délibération sera exécutoire :

- dès réception par le préfet ;
- après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

AUTORISE Madame la Présidente à signer les pièces correspondantes.

La Présidente,



Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits.

POUR EXTRAIT CONFORME :

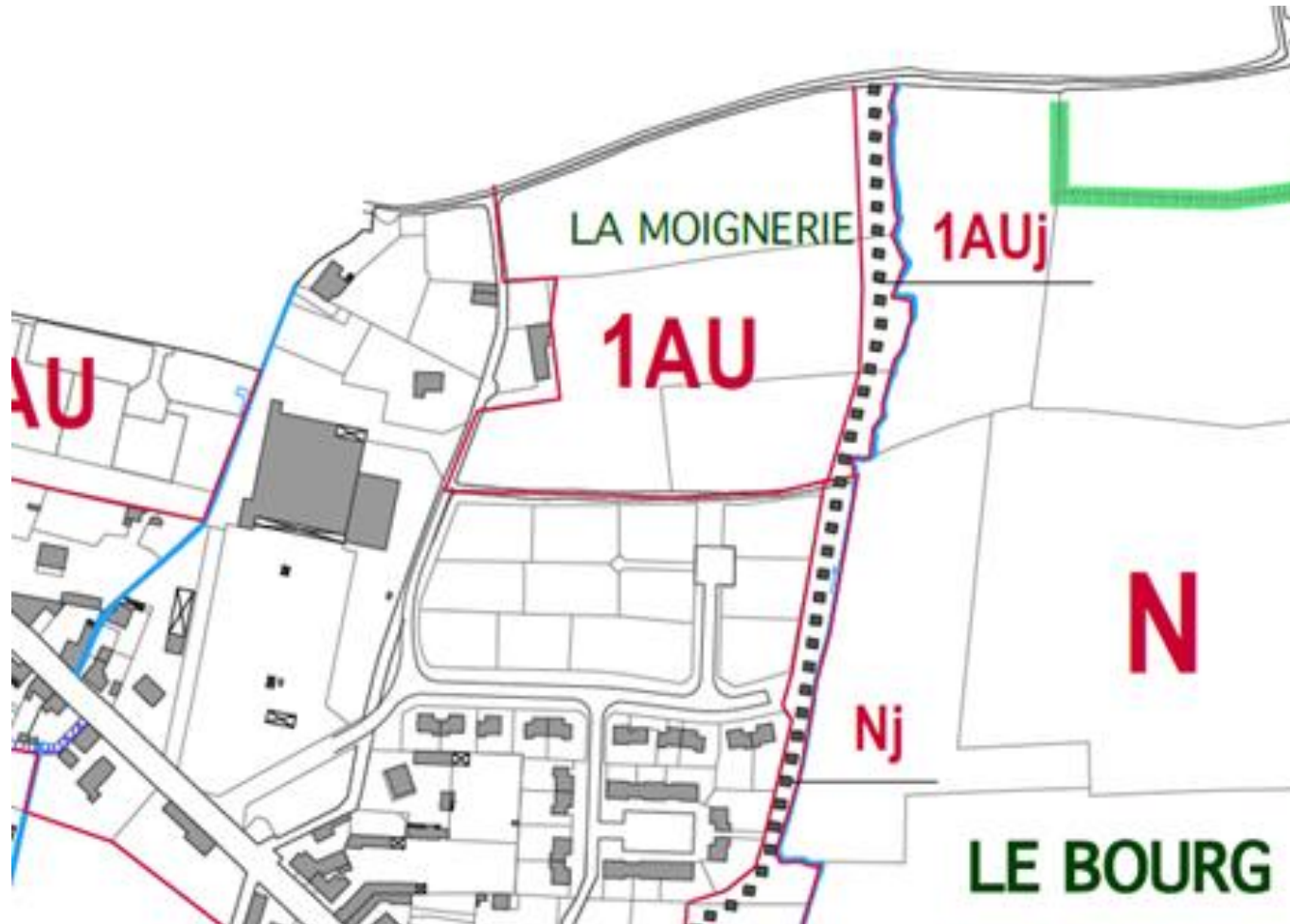
Certifié exécutoire par le Président,

Compte tenu de la réception en Sous-préfecture le

Et de la publication

Accusé de réception en préfecture
014-200065301-20180220-DEL20180217-DE
Date de télétransmission : 01/03/2018
Date de réception préfecture : 01/03/2018

4.2. REGLEMENT GRAPHIQUE MODIFIE (EXTRAIT POUR LE SECTEUR CONCERNE)



4.3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT MODIFIEES (EXTRAIT POUR LE SECTEUR CONCERNE)

Orientations particulières d'aménagement
URBANISATION DU NORD DE LA MOIGNERIE
 Fiche N°4 – suite Modification N°3 du PLU



CONSTAT ET PROJET

Ayant urbanisé l'ensemble des secteurs 1AU à vocation principale d'habitat prévus dans son PLU (à l'exception d'un concerné par des risques miniers), la commune du Molay-Littry a acquis un terrain de 2,5 ha à La Moignerie pour y poursuivre l'accueil de population sur son territoire, à proximité de ses équipements et commerces.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

DESSERTE :

Les accès véhicules devront être limités à un unique accès sur la rue de la Moignerie. Aucun accès véhicules ne devra être créé au Nord. La desserte interne fonctionnera sur le principe d'une voirie circulaire.

Les accès réservés aux modes doux devront être aussi nombreux que possibles. Toute voirie / tout chemin devra permettre les cheminements doux dans les deux sens. L'aménagement devra rechercher les connexions avec les cheminements doux déjà existants pour rejoindre les centralités de la commune.

AMENAGEMENTS PAYSAGERS :

La voirie interne devra être bordé d'arbres feuillus. Les abords du cours d'eau à l'Est devront faire l'objet d'un aménagement paysager laissant une grande part au végétal.

PROGRAMMATION:

Une densité minimale de 13 logements/ha devra être respectée. L'aménagement devra s'effectuer en deux tranches.

-  LISIERE VERTE A CONSERVER
-  VOIE SUR LAQUELLE LES ACCES VEHICULES NE DOIVENT PAS DEBOUCHER
-  ACCES VEHICULES / MODES DOUX A PREVOIR
-  ACCES MODES DOUX A PREVOIR
-  PRINCIPE DE DESSERTE INTERNE VEHICULES / MODES DOUX
-  CHEMINEMENT DOUX A PREVOIR



PLANIS

20

4.4. REGLEMENT ECRIT MODIFIE

4.4.1. Article U8 modifié :

ARTICLE U.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Néant.

4.4.2. Article U10 modifié :

ARTICLE U.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En Uj et Uja : Néant

En Uc : les constructions comprendront au maximum 4 niveaux, y compris les combles, non-compris les sous-sols.

Sur le reste de la zone :

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles, non-compris les sous-sols.

Leur hauteur totale, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction, restera inférieure à 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, et à 11 m au faîtage.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé pour poursuivre un front bâti existant ou dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, dans le respect de la hauteur existante.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

4.4.1. Article U11 modifié :

ARTICLE U.11 – ASPECT EXTERIEUR

HARMONIE GÉNÉRALE :

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Les volumes, matériaux et couleur devant être harmonieux avec ceux-ci.

Ainsi :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au Bessin est interdit.
- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans le Bessin.
- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant ou la construction d'une annexe doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

MATÉRIAUX :

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisées en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté

COMMUNAUTE DE COMMUNES ISIGNY-OMAHA INTERCOM

dans la masse ; Il reprendra les nuances de la pierre de pays (gris, beige ou ocre jaune). Des teintes plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

L'utilisation de bardage de bois brut ou lasuré est de plus autorisée. L'aspect bois clair vernis faisant référence aux chalets est lui interdit.

Les toitures seront recouvertes d'ardoises ou de tout matériau de couleur similaire. Sont de plus autorisés :

- L'emploi du zinc ou du cuivre,
- Les plaques de couleur foncée (ardoise ou brun foncé) pour les hangars ou annexes
- Les panneaux solaires,
- Les vitrages transparents dans le cas de vérandas.

TOITURES :

Les toitures des bâtiments principaux d'habitation sont principalement composées de deux ou quatre pans ayant une pente comprise entre 40° et 60°.

Sont de plus autorisées :

- Les toitures à un seul pan pour la couverture des annexes ou des extensions.
- Des pentes plus faibles, pour limiter l'impact des toitures de constructions de grande dimension ou pour permettre la réalisation de vérandas ou d'extension de petite dimension.
- Les toitures-terrasses, pour la couverture de bâtiments ayant une vocation autre qu'habitat, d'annexes, de volumes secondaires ou pour permettre la réalisation d'éléments de liaison entre plusieurs volumes.
- Des formes différentes de toiture (y compris les toitures-terrasses) pour permettre le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente.
- Des formes différentes de toiture pour permettre la réalisation d'architecture contemporaine de qualité.

CLÔTURES :

Elles auront une hauteur totale inférieure à 1,80m.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ou de lisses normandes (préférentiellement de couleur blanche), doublées ou non de grillage.

Les murs existants en pierres apparentes pourront être conservés et restaurés. Des percements pourront y être effectués.

Tout projet de clôture pourra être refusé ou des ajustements exigés s'il présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, notamment en termes de visibilité.

Sont interdits :

- L'emploi de panneaux de béton bruts non teints dans la masse (pleins ou évidés) ou de tous matériaux de fortune.
- Les couleurs vives,
- Les grillages non doublées de haies.

De plus, en bordure des rues principales (RD5, RD10, RD15) :

Les nouveaux murs de clôtures auront une hauteur maximale de 0,80m ; ils pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie.

PROTECTION DES PLANTATIONS REMARQUABLES OU CLASSEES :

Les espaces boisés classés repérés sur le règlement graphique sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations remarquables repérées sur le règlement graphique en application de l'article L123-1.7° (alignement d'arbres, haies, parc ou jardins, etc...) seront maintenues.

Les haies existantes en bordure de voie pourront être reconstituées en recul lors de son élargissement, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

4.4.1. Article U12 modifié :**ARTICLE U.12 – STATIONNEMENT**

En Uja : Il est exigé une place de stationnement par unité d'hébergement.

Sur le reste de la zone :

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, ou le changement de destination de constructions existantes au profit de l'habitat, il est exigé deux places de stationnement par logement. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes les manœuvres sur la voie publique.

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension limitée des logements existants ou à l'implantation de logements **à proximité** des places, dès lors qu'existe sur celles-ci une capacité d'accueil en stationnement suffisante.