

Carolles (50)

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Pièce administrative n°2 :

PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

***Vu pour être annexé à la délibération
d'APPROBATION du projet PLU en
date du 02 juin 2017***

Le Maire



**PADD re-débatu en conseil
municipal du 24 juin 2016**



PARTIE A

7 objectifs pour la prise en compte de l'environnement et du paysage

Objectif 1 : Considérer l'inscription géographique singulière et littorale (p3)



Objectif 2 : Reconnaître les fa-laises comme élément patrimonial et socle identitaire (p4)



Objectif 3 : Promouvoir les ensembles de vallées remarquables et leurs milieux aquatiques associés (p5)



Objectif 4 : Inscrire les paysages sauvages (et littoraux) dans le patrimoine Carollais (p6)



Objectif 5 : Gérer et aménager la découverte et l'attractivité des paysages littoraux (p7)

Objectif 6 : Maintenir les composantes paysagères de l'arrière-pays (p8)



Objectif 7 : Préserver la trame paysagère du bourg (p9)



Partie A- Objectif 1

Considérer l'inscription géographique singulière et littorale

La commune de Carolles, en ponctuant le massif granitique de Carolles-Vire, s'inscrit en promontoire au-dessus de la Baie du Mont-Saint-Michel. Ce positionnement privilégié rattache le socle communal aux paysages de la baie et plus largement à l'aura que cette baie et son mont dégage. La Baie du Mont-Saint-Michel devient ainsi une unité de référence pour la commune de Carolles.

→Un front de mer emblématique

Le littoral Carollais dispose de qualités paysagères remarquables. Sa position stratégique en fait un site de choix pour le tourisme, notamment en termes de découverte de la baie. Ce capital paysager commun appelle à une mise en valeur déjà appuyée par de nombreuses réglementations. Il convient dans le document d'urbanisme de poursuivre cette mise en valeur notamment par la reconnaissance du trait de côte, de la bande des 100 mètres, des espaces proches du rivage ainsi que des coupures d'urbanisation.

→Une diversité de paysages exceptionnelle

Le littoral Carollais, bien que marqué profondément par ses falaises, offre une diversité de faciès : falaises, entailles, vallées profondes, estran sableux. La diversité des paysages fait de la commune de Carolles un territoire exceptionnel. Loin d'être unique, ces paysages sont ici concentrés dans une superficie relativement réduite, et c'est tout l'intérêt.

D'autre part, les paysages de falaises et de vallées, en raison de leur nature, de leur configuration, du grand nombre d'éco-type, de leur lien privilégié avec la baie du Mont-Saint-Michel et de leur histoire, portent en eux des intérêts majeurs et variés : patrimoniaux, paysagers, floristiques et faunistiques.

Ces enchaînements de paysages et de milieux forment une richesse exceptionnelle que le document d'urbanisme doit promouvoir.

→Avec le littoral, un risque de submersion

Le risque de submersion sera pris en compte sur tout le trait de côte carollais avec un enjeu fort au niveau de Carolles-plage. En effet, une part importante de ce secteur est située moins d'un mètre au-dessus du niveau marin de référence, c'est-à-dire que la construction d'un bâtiment aujourd'hui ne serait pas sans danger à long terme. Un point de vigilance sera également apporté aux ouvrages de défense contre la mer.

Partie A- Objectif 2

Reconnaitre les falaises comme élément patrimonial et socle identitaire

Les falaises (appelées communément falaises de Carolles-Champeaux) sont typiques des paysages de la Baie du Mont-Saint-Michel. Elles dominent la mer à plus de 70 mètres et impressionnent par leur verticalité en contraste avec l'estran sableux de la baie. Au-delà de leur valeur paysagère, les falaises sont également des archives exceptionnelles de l'histoire géologique de la baie.

→Préserver la notion de belvédère sur la baie

Les falaises constituent des éléments du paysage identitaires et patrimoniaux. Leur valeur dépasse l'échelle communale. Le caractère exceptionnel des lieux réside bien évidemment dans le surplomb qu'offre le dessus des falaises sur la baie mais aussi par la continuité entre la terre et la mer qui est le gage d'une grande valeur esthétique des paysages côtiers. Cette continuité repose sur l'ouverture du paysage (prairies rases) en tête de falaise. Ce fonctionnement visuel est extrêmement marqué au sud du territoire. Le document d'urbanisme devra maintenir ce fonctionnement visuel.

→Le linéaire de falaises, une identité pleine et entière

Le maintien et le respect d'une image forte des falaises repose sur la mise en valeur de l'ensemble de l'espace côtier. Il convient ainsi de raisonner ce linéaire de falaises dans une globalité et de les considérer avec leur partie sommitale, point d'observation privilégié de la baie et catalyseur de l'image emblématique de la baie.

La préservation de l'intégrité des falaises doit ainsi porter sur l'ensemble de ses composantes : l'abrupt des falaises, les affleurements rocheux de l'estran ainsi que la partie sommitale qui reste extrêmement sensible. La singularité des pratiques culturelles (pas d'assolement, pas d'épandage, imposition sur le choix des cultures, des périodes de fauches et des fertilisations) liée à la protection des paysages et des habitats montre la prédominance des intérêts patrimoniaux et écologiques. C'est dans cette continuité de raisonnement que la partie sommitale des falaises doit être intégrée aux zones de protections des falaises

→Porter une attention particulière à l'érosion des falaises et aux risques associés

Avec son long linéaire de falaises abruptes, la commune de Carolles est fortement prédisposée aux chutes de blocs sur tout sont trait de côte. L'indice varie principalement entre « moyen » et « fort ». Le document d'urbanisme veillera à considérer ce risque de chutes de blocs et à ne pas l'aggraver. Une nouvelle fois, la préservation de l'intégrité des falaises doit porter sur l'ensemble des ses composantes : l'abrupt des falaises, les affleurements rocheux de l'estran ainsi que la partie sommitale qui reste extrêmement sensible.

Partie A- Objectif 3

Promouvoir les ensembles de vallées remarquables et leurs milieux aquatiques associés

En s'ouvrant par deux fois, le linéaire de falaises laisse place à de profondes entailles correspondant aux embouchures du Lude et du Crapeux. Ces entailles constituent des points de jonctions physiques entre le territoire communal et le littoral (la mer). Leur constitution, leur singularité physique et leur intimité, font de ces entailles des paysages remarquables.

→Intégrer à la protection de la frange littorale les entailles du Lude et du Crapeux

A l'approche du littoral, les vallonnements boisés aux ambiances fraîches disparaissent peu à peu au profit d'un relief plus escarpé et recouvert de landes. Il s'agit de paysages remarquables qui offrent des contrastes saisissants entre les ambiances de vallons frais, verdoyants et les ambiances de vallées encaissées et arides. Les entailles du Lude et du Crapeux apparaissent également en fort contraste avec les ondulations douces et rondes de l'arrière-pays. En remontant le Lude et le Crapeux, le faciès de leur vallée respective change rapidement : d'une entaille profonde, la vallée devient calme, ouverte et diffuse.

En s'ouvrant brutalement sur le littoral, les embouchures du Lude et du Crapeux s'inscrivent pleinement dans la dynamique et le relief des falaises. Le document d'urbanisme devra donc respecter cette inscription en intégrant ces fractions de vallées aux mesures de protections des falaises.

→Soutenir les ensembles de vallées, support de la trame bleue

La traversée du territoire communal par ses deux cours d'eau (le Crapeux et le Lude) participe à la formation des paysages et à leur diversité. Profondes et encaissées, ces vallées offrent des paysages de qualité et sont propices à l'accueil d'une biodiversité singulière. Le document d'urbanisme devra s'attacher à recenser précisément ces cours d'eaux et leurs milieux associés afin d'en garantir leur pérennité. En complément, il s'agira d'intégrer aux mesures de préservation, les fonds de vallées et les versants clairement identifiables qui participent activement à la formation des paysages de vallées et entretiennent un lien privilégié avec les cours d'eau (zones riveraines sensibles).

En dehors des deux principaux cours d'eau, la trame bleue communale constitue une armature souple, diffuse et discrète, assurant ainsi de nombreuses continuités écologiques. Cette trame bleue doit être définie et localisée afin d'en préserver son intégrité. Il s'agit donc pour le document d'urbanisme, au-delà du Lude et du Crapeux, de préserver la totalité du chevelu hydrographique (et de ses zones humides associées) caractérisant la trame bleue.

→Faire de l'eau et des milieux aquatiques un axe fort du PADD

Les vallées du Lude et du Crapeux sont les deux artères hydrologiques de la commune, elles forment des jonctions sensibles et fragiles entre les flux hydriques du territoire qu'elles drainent et leurs rejets dans le milieu marin. Les entités participant à ces flux (vallées alluviales, zones humides et mares) contribuent à la qualité des écoulements. De plus, elles contribuent à la diversité des paysages en raison de leur caractère intimiste, local et singulier mais aussi par la diversité de leur faciès. Il convient au travers du document d'urbanisme d'identifier ces fonds de vallées, zones humides, mares et d'éditer des mesures visant leur préservation.

Les fonds de vallées reposent sur des alluvions avec des teneurs en argiles modérées :

Les fonds de vallées du Crapeux et du Lude sont des secteurs sensibles mis en évidence pour leur risque de gonflement. Cependant, l'aléa retrait-gonflement des argiles est qualifié de faible.

Une donnée à considérer dans le document d'urbanisme

Partie A- Objectif 4

Inscrire les paysages sauvages et littoraux dans le patrimoine carollais

La frange littorale avec sa diversité de faciès (falaises, entailles, vallées), bénéficie de la présence extraordinaire d'une nature sauvage. Ce capital paysager commun appelle à une mise en valeur déjà appuyée par de nombreuses réglementations. Au-delà d'une simple mise en conformité entre les objectifs de développement émis par la commune et les documents supra communaux, il s'agit de reconnaître la valeur patrimoniale de cette richesse écologique présente sur le territoire carollais.

→Le socle communal, sanctuaire essentiel pour la conservation de la biodiversité

La diversité biologique exceptionnelle présente sur le territoire communal est liée à un contexte géographique singulier (zone de rencontre entre la terre et la mer) associé à une diversité des faciès géomorphologiques. Les falaises et la vallée du Lude condensent la majeure partie des habitats caractéristiques (Cf. encart ci-contre). Au regard de l'importance des espèces rares, il convient à travers le document d'urbanisme de « sanctuariser » ces composantes naturelles. Il s'agit donc d'assurer la compatibilité entre le document d'urbanisme et l'ensemble des mesures de protection supra-communales et de garantir la pérennité des milieux naturels, support d'accueil d'une faune riche et rare.

→Au-delà d'une simple mise en conformité

Au-delà d'une simple mise en conformité entre les objectifs de développement émis par la commune et les documents supra communaux, il s'agit de reconnaître la valeur patrimoniale de cette richesse écologique présente sur le territoire carollais. Le document d'urbanisme doit donc assurer intrinsèquement le maintien de la diversité biologique par la conservation des habitats naturels, ainsi que de la faune et de la flore sauvage. C'est aussi dans l'objectif d'une transmission aux générations futures que cette volonté prend sens sur le territoire carollais (maintien des richesses communales).

→Apporter une préservation forte des structures physiques

La continuité entre la terre et la mer est une grande valeur esthétique des paysages côtiers. Toute modification des structures existantes entrainera une modification du paysage (et des habitats accueillant les espèces rares), notamment les modifications liées aux structures verticales. Le maintien d'un parcellaire ouvert et ras sur la partie sommitale de la falaise est important pour le maintien des vues panoramiques et de la compréhension de la structure de la falaise. Toutefois, le maintien des structures boisées affirmant certains versants ainsi que les lignes du relief sont également nécessaires. Il s'agit ainsi d'un assemblage complexe difficile à faire évoluer.

Des habitats caractéristiques reconnus

- Espaces inventoriés pour leur intérêt patrimonial (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique (ZNIEFF)) :
 - ZNIEFF relative à l'Estran vaso-sableux
 - ZNIEFF relative aux falaises et à l'estran rocheux
 - ZNIEFF relative à la Baie du Mont-Saint-Michel
- Espaces disposants de protection réglementaire : sites classés :
 - Convention RAMSAR relative à la zone humide de la Baie du Mont-Saint-Michel
 - Sites classés des falaises de Carolles-Champeaux
 - Sites inscrits des zones côtières en prolongement des sites classés
 - Site Natura 2000 Directive Habitats de la Baie du Mont-Saint-Michel
 - Site Natura 2000 Directive Oiseaux de la Baie du Mont-Saint-Michel

Partie A- Objectif 5

Gérer et aménager la découverte et l'attractivité des paysages littoraux

Les paysages littoraux sont probablement les paysages (et plus particulièrement ceux qui se rattachent à la Baie) qui véhiculent la plus grande image d'Epinal et suscitent la plus forte attractivité. Toutefois, en raison des nombreuses espèces rares (faunistiques et floristiques) recensées sur les sites et étant donné l'empilement des inventaires et des mesures de protections (ZNIEFF, NATURA 2000...), les milieux concernés sont fragiles.

→ Modérer la fréquentation des paysages « sauvages »

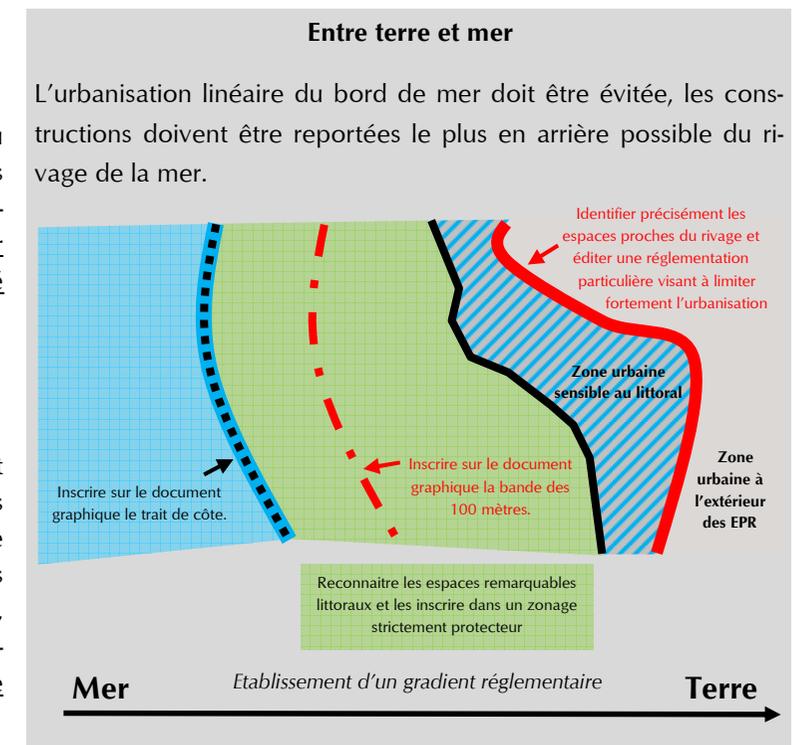
Ces portions de territoires subissent « peu » d'occupation par l'homme. Les usages actuels sont liés à la découverte de ces paysages sauvages. Divers chemins de randonnée parcourent et traversent ces espaces. Il s'agit d'une pratique qui peut toutefois être antagoniste par rapport à l'objectif de préservation des espaces littoraux. La pratique de la randonnée engendre des équipements complémentaires : stationnements, poubelles, panneaux, aire de pique-nique, confortement des sentiers (escaliers, barrières, table d'orientation...). Trois points de départ sont à noter : la cabane Vauban, l'impasse du Lude et la Croix Paqueray. Le document d'urbanisme devra s'attacher à reconnaître et localiser ces équipements d'accueil et leur permettre une évolution modérée dans l'esprit et la volonté d'une mise en compatibilité avec l'Opération Grand Site (OGS) dont un des objectifs est de favoriser le tourisme diffus : mieux diffuser les visiteurs permet de préserver certains lieux fragiles. Cette notion reprend les idées du tourisme doux, de tourisme vert ou encore d'écotourisme...

→ Limiter la pression urbaine sur le front de mer et la frange littorale

Depuis le début du 19^{ème} siècle l'intensification urbaine a systématiquement mis une pression sur le milieu en le dégradant et en le supprimant. Cette intensification s'est toujours faite au détriment des espaces naturels et donc des ressources à enjeux (eaux, zones humides, milieux dunaires...). L'amoindrissement de ces ressources naturelles tend à s'accroître au fil du temps et des interventions humaines. Il convient alors de limiter fortement l'intensification urbaine sur les secteurs balnéaires mais aussi sur la frange urbaine située à proximité du littoral (rivage).

→ Lutter contre les risques d'inondation

Cette lutte s'inscrit notamment au travers de l'imperméabilisation des sols (facteur aggravant ayant un impact négatif sur l'hydrologie, la géomorphologie des cours d'eau et sur leur qualité). Le Crapeux y est d'autant plus sensible que le développement urbain est important et que les périodes d'étiages y sont sévères en période estivale. En contexte côtier, cette imperméabilisation impacte également tous les écoulements qui ne sont pas reliés à des cours d'eau (versant sur les parties sommitales se jetant directement dans la mer). Sur ces parties, l'accélération de ces écoulements induit une augmentation de l'érosion qui induit une dégradation des assèlements et de la qualité des eaux maritimes. Dans tous les nouveaux projets de développement, une approche alternative de gestion des eaux pluviales devra être considérée.



Partie A- Objectif 6

Maintenir les composantes paysagères de l'arrière-pays

Constitué de quelques champs cultivés et de nombreux prés enclos par des levées de terre ou talus portant des haies, l'arrière-pays offre à la commune, la portion de ruralité qui l'inscrit pleinement dans son positionnement entre Terre et Mer. Cet arrière-pays (de bocage) apporte des ressources naturelles complémentaires à la frange littorale sauvage et est un support indispensable de la trame verte et bleue.

→Garantir l'identité bocagère et arborée

En sillonnant la commune, on évolue dans un paysage agricole qui su préserver son identité bocagère. La répartition relativement homogène du réseau bocage-boisement, concourt à produire la vision d'un bocage bien constitué. La perception de ce bocage repose sur un assemblage complexe entre les structures horizontales et les structures verticales. La pérennité physique de ce paysage agricole dépend de l'évolution de la trame arborée ainsi que des formes et de la densité des parcelles.

L'intention communale est avant tout de conserver cette identité bocagère tout en autorisant une évolution du bocage. Il convient ainsi d'apporter une protection du bocage qui soit adaptée aux évolutions modernes de l'agriculture. La réglementation doit être souple pour répondre aux besoins de reconfigurations parcellaires. Il ne s'agit pas figer le maillage bocager mais d'apporter un regard et de mesures de protection sur la fonctionnalité des haies.

→Assurer le maintien d'un réseau arboré structurant et pertinent

Les boisements ont un rôle indispensable dans la diversité de la flore, de la faune, dans la préservation des équilibres naturels, dans la variété des paysages. En pensant conjointement aux boisements et aux haies bocagères, le complexe bocage-boisement devient ainsi la charpente de la trame verte. Cette charpente met ainsi en valeur les continuums entre les différents éléments arborés (bocage-boisements). En la préservant, le document d'urbanisme pérennise les continuités écologiques.

→Associer la trame bleue à la trame verte

Les zones humides jouent un rôle primordial dans la régulation des flux hydriques (soutien à l'étiage et écrêtement des évènements pluvieux), dans l'épuration de ces flux (rôle biogéochimique) ainsi que dans le développement d'une faune et flore singulière. Le repérage et l'association de cette trame bleue avec la trame verte a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques. Pour cela, le document d'urbanisme communal doit s'attacher à localiser les secteurs constituant les zones humides fonctionnelles d'intérêt local tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles.

La préservation du complexe bocage-boisement :

Le document d'urbanisme doit proposer le maintien d'une armature bocage-boisements correspondante à l'identité communale. Certaines haies bocagères et certains boisements seront donc repérés et préserver selon les thématiques suivantes :

- Les espaces de biodiversité remarquable (rôle écologique majeur)
- Les complexes patrimoniaux (rôle paysager important).
- L'accompagnement des cours d'eau et des zones de bas-fonds ;
- L'intégration du bâti.

La préservation des arbres remarquables :

Le territoire communal recèle quelques arbres dit « remarquables ». Il devront être localisés et préservés.

Partie A- Objectif 7

Préserver la trame paysagère du bourg

→ L'identité paysagère du bourg de Carolles réside dans l'assemblage complexe que le tissu bâti entretient avec la trame végétale.

Le bourg s'inscrit en tant que charnière entre les différentes unités paysagères présentes sur l'ensemble du territoire communal, ce qui lui permet de bénéficier d'un ensemble d'ambiances paysagères aussi riches que variées. Cette diversité repose sur un assemblage complexe entre le tissu bâti et la trame végétale composée d'ilots boisés, d'anciens talus plantés, de fond de jardins arborés... L'urbanisation se fait ainsi discrète grâce à cette végétalisation (préservée et constituée) relativement dense.

→ Préserver la trame paysagère du bourg.

La trame végétale installée dans le tissu aggloméré participe à la diversité des paysages et à l'émergence d'une identité propre au bourg. La trame végétale **dénommée trame paysagère**, prend des apparences diverses mais procure au bourg une grande cohérence, une homogénéité et une identité paysagère forte, intimiste en contraste avec les grands horizons du bord de mer que le document d'urbanisme doit préserver.

Au-delà de la préservation d'un patrimoine naturel (paysager et écologique), la trame paysagère permet d'obtenir une relative homogénéité, l'urbanisation s'intègre avec une certaine réussite. Le mitage du paysage a, dans l'ensemble, pu être évité, produisant un ensemble cohérent et homogène, sans coupure ni discontinuité, nommé Carolles-Bourg. Le document d'urbanisme devra s'attacher à identifier les éléments constitutifs de cette trame paysagère et à en assurer sa pérennité. Au-delà de l'aspect paysager, il s'agit de mettre en évidence la trame verte au sein du tissu aggloméré. C'est également en ce sens que les nouveaux secteurs de développements devront être développés !

→ L'agglomération se positionne en accroche sur la trame bleue par l'intermédiaire du Lude, du Crapeux et de leurs affluents.

Cette implantation particulière engendre des liens étroits entre l'agglomération et la trame bleue. Le développement de l'agglomération devra prendre en considération ces liens, les poursuivre et le cas échéant les améliorer. Cette volonté doit pouvoir préserver les éléments naturels présents dans l'agglomération et liés à la trame bleue et d'autre part engendrer la création d'espaces verts (équipements verts urbains). L'interconnexion de tous ces éléments est primordiale afin de respecter les continuités écologiques.

Il convient en raison du lien privilégié entre le bourg et la trame bleue, de proposer des modes d'assainissement respectueux de cette trame bleue. Une réglementation particulière sera édictée afin de limiter toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque. Cette réglementation permettra également de préserver le champ d'expansion des crues, de conserver les capacités d'écoulement et d'éviter l'exposition des personnes et des biens.

Un moutonnement végétal :

Le bourg de Carolles se dissimule alors dans un moutonnement végétal selon les diverses trames végétales constitutives des unités paysagères riveraines :

- La frange Est du bourg s'accroche sur le bocage bas-normand. La profusion des jardins qui se cachent derrière les talus ajoute au charme de l'ensemble.
- La frange Sud s'agrippe à l'adret de la vallée du Lude et bénéficie ainsi d'un important cadre boisé et d'un relief prononcé.
- La frange Nord bénéficie fortement des arbres de la vallée des peintres et des anciens jardins installés sur son versant ainsi que des boisements de l'ancienne voie ferrée.
- La frange Est s'ouvre un peu plus, notamment pour les dernières opérations.

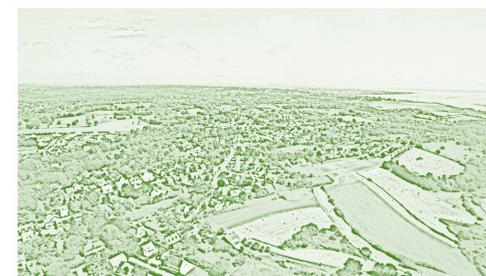
PARTIE B

6 objectifs en matière de développement et d'aménagement

Objectif 1 : Organiser l'espace pour permettre un développement harmonieux de la commune
(p11)



Objectif 2 : Conforter la vitalité de Carolles-bourg et Carolles-plage tout en assurant la mixité des fonctions urbaines (p13)



Objectif 3 : Maîtriser les déplacements et favoriser les modes de transports alternatifs (p15)



Objectif 4 : Assurer et conforter le développement qualitatif de l'économie et de l'emploi (p16)



Objectif 5 : Valoriser les entrées d'agglomération (p17)



Objectif 6 : Assurer la maîtrise de l'énergie, le développement des communications numériques et des réseaux d'énergies (p18)



Partie B- Objectif 1

Organiser l'espace pour permettre un développement harmonieux de la commune

→ Lutter contre le mitage, éviter l'étalement urbain et assurer une gestion économe des sols

La commune de CAROLLES, à travers son *Projet d'Aménagement et de Développement Durables*, souhaite :

- ◆ **Envisager des perspectives d'évolution** qui tiennent compte de l'inscription de la commune dans son territoire (orientations du SCOT), de son contexte local spécifique, de sa double identité (Carolles-bourg et Carolles-plage) et des enjeux qui s'y rattachent compte tenu du positionnement privilégié de la commune en proximité immédiate du littoral.
- ◆ **Limiter la consommation de l'espace agricole** en réduisant les surfaces urbanisables à moins de 4,62 hectares*. Cet objectif de modération de la consommation de l'espace (pour l'accueil de constructions neuves) **d'assurer le renouvellement de la population et d'envisager l'accueil de nouveaux habitants** pour atteindre un objectif d'environ **935** habitants dans les 10 prochaines années.

*Les hectares envisagés n'intègrent pas les secteurs liés aux développements des équipements et aux activités économiques et touristiques.

→ Préserver l'identité communale et renforcer la centralité du bourg

- ◆ **Affirmer la place prépondérante de Carolles-bourg comme le pôle d'urbanisation principal de la commune** en appréciant les possibilités de réaliser les projets de constructions au sein du tissu urbanisé existant afin de dimensionner au plus juste les éventuels besoins en extension.
- ◆ **Prendre en compte la particularité historique de Carolles** en reconnaissant la structure bâtie du secteur de La Lande. En effet, il s'agit d'un secteur urbanisé ancien qui est clairement identifié depuis l'époque Napoléonienne comme un « **noyau urbain** » **satellite du centre traditionnel**.
L'évolution des habitations sur le reste du territoire sera autorisée sous réserve de :
 - Ne pas compromettre l'activité agricole ;
 - Respecter les conditions relatives à la zone dans laquelle se trouvent les constructions ;
 - Tenir compte des dispositions réglementaires relatives la protection du littoral, du paysage ou de l'environnement.

→ Favoriser le renouvellement urbain du tissu aggloméré et assurer un développement équilibré

Carolles-bourg possède une trame paysagère (végétale) d'une grande sensibilité, elle est prédominante et se dessine en semis, comme un canevas au cœur du tissu urbain. Cette omniprésence du végétal confère un caractère intimiste qui permet au bâti de s'intégrer en toute discrétion. La trame végétale apporte ainsi un bon pouvoir tampon et permet au tissu bâti d'évoluer. Aussi, considérer l'ensemble des surfaces non construites comme « dents creuses » potentiellement constructibles, reviendrait à nier l'identité même de Carolles.

- ◆ **Le projet urbain** s'attachera à étudier le potentiel parcellaire disponible au cœur du tissu urbain de l'agglomération tout en **assurant la pérennité des jardins arborés qui font partis de l'héritage des générations précédentes** et qui ont construit peu à peu le cadre de vie « végétal » de **Carolles**.
- ◆ **Le potentiel d'évolution du tissu urbain** sera apprécié en effectuant le distinguo entre les parcelles qui participent au cadre végétal et celles qui peuvent être considérées comme potentiellement constructibles « **dents creuses** » dans le tissu urbain de l'agglomération.
- ◆ **Le renouvellement urbain** sera également assuré par la reconquête des bâtiments vacants ; il sera favorisé par la mise en place d'une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat).
- ◆ **L'offre relative au potentiel d'évolution du tissu aggloméré, sera complétée** en « projetant le développement urbain » sur la frange Est du centre bourg, dans la continuité du tissu urbain existant. L'objectif sera d'épaissir les franges arrières du centre traditionnel, tout en assurant un développement concentrique de l'agglomération.
- ◆ **La densité bâtie des secteurs susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions sera modérée**. Elle devra s'appuyer sur l'équilibre entre le végétal et le bâti et ne devra pas avoir pour effet d'homogénéiser un tissu urbain qui jusqu'à maintenant a su limiter l'impact visuel de l'urbanisation. L'objectif est de faire perdurer le tissu végétal, ou le cas échéant de le compléter afin de préserver et valoriser le cadre de vie des différents secteurs à urbaniser en intégrant l'habitat à l'environnement paysager.

→ Préserver le patrimoine communal

L'identité de Carolles nécessite d'assurer la protection du patrimoine à double titre. En effet, le patrimoine des villas Balnéaires est très présent aussi bien sur Carolles-plage que sur Carolles-bourg ainsi que le patrimoine rural traditionnel, dont les constructions les plus identitaires sont localisées essentiellement au cœur des « noyaux urbains originels ».

- ◆ **Le patrimoine dans son ensemble fera l'objet d'une attention particulière concernant sa reconnaissance** afin que la réglementation puisse permettre aux constructions de continuer d'évoluer, tout en assurant qu'il n'y ait pas dénaturation de la qualité architecturale du bâti.
 - Plus spécifiquement, concernant le patrimoine balnéaire, la mise en place d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) est actuellement en cours de réflexion sur la commune de Carolles et les communes voisines (Jullouville, Granville, Saint Pair sur Mer...)
 - En complément des mesures de protection établies pour assurer la préservation architecturale du bâti et plus précisément des « villas balnéaires », un cahier de recommandations (volumétrie, coloris ...) visant à promouvoir la qualité architecturale sera établi.
- ◆ **Préserver le patrimoine passe également par la prise en compte l'existence des sites archéologiques** recensés et des mesures relatives à l'archéologie préventive selon la réglementation en vigueur.

Partie B- Objectif 2

Conforter la vitalité de Carolles-bourg et Carolles-plage tout en assurant la mixité des fonctions urbaines

→ Conforter la dynamique du pôle de vie « centre »

*Le camping est un lieu central qui se révèle être un enjeu considérable pour la **dynamique du bourg** ; il s'agit d'un « espace » traversant qui permet une certaine perméabilité entre la rue des Jaunets et la rue de la Poste. Il possède une double fonction :*

- *Hors période estivale, pour les usagers locaux, il s'agit d'un espace vert de respiration qui peut être assimilable à un « parc ».*
- *En période estivale, il retrouve sa fonction de camping.*

◆ **Conforter l'aire d'attractivité du centre de Carolles-bourg en conservant le camping au cœur du tissu urbain :**

Lieu familial et convivial, il s'agit de conserver la **position actuelle** du camping pour affirmer son rôle dans la dynamique de répartition spatiale des équipements. Conserver le camping en cœur de bourg permet également de favoriser la mixité fonctionnelle du tissu urbain : habitat/travail/enseignement/culture/tourisme/loisirs/services liés à la santé/petite enfance...

Toutefois, au regard de l'évolution de la cohabitation entre les fonctions urbaine (habitat, tourisme, santé...), **le PLU ne devra pas s'opposer à la réalisation d'éventuels projets telle qu'une extension ou une relocalisation du camping.**

- ◆ **Re-formaliser les emprises du camping** pour permettre l'accueil d'équipements et de services complémentaires et notamment la Maison d'Accueil Temporaire. Ce projet, positionné en proximité du pôle scolaire, permettra également de favoriser la mixité inter-générationnelle.
- ◆ **Tenir compte de la diversité des fonctions** à l'intérieur du tissu aggloméré en permettant le maintien, voire le développement des équipements, commerces, services et activités existantes et en anticipant les besoins des nouveaux habitants.
- ◆ **Garantir la mixité sociale** en proposant un programme d'habitats qui puisse permettre de diversifier l'offre de logements (soit en termes de locatifs ou d'accession à la propriété). La typologie du bâti (petits collectifs, logements groupés, logements intermédiaires...) pourra alors s'inspirer de l'architecture des constructions du centre bourg (hauteur, gabarit, densité...) tout en proposant une offre économe en foncier. Ces logements permettront également de renforcer la **centralité urbaine** du cœur de bourg.
- ◆ **Continuer d'assurer le développement du lien social** par la mise en valeur ou la création d'espaces publics propices à la convivialité (espaces verts, espaces publics...) en appui sur les sites déjà existants ou à créer, sur la mise en valeur de secteurs privilégiés ou bien sur le développement des connexions piétonnes.

→ Affirmer l'identité du pôle « plage »

- ◆ **Renforcer l'identité balnéaire** de Carolles-plage par la mise en œuvre d'un projet d'aménagement visant à :
 - Améliorer le phénomène d'engorgement des arrivées et départs ;
 - Réorganiser et rationaliser le stationnement ;
 - Intégrer les commerces à la requalification des espaces urbains ;
 - Considérer le triptyque plage/cabines/falaises et traiter le front de mer comme une promenade.
- ◆ **Répondre aux besoins liés à la fréquentation du site** (usagers locaux et estivants) par le réaménagement des espaces de stationnements et par la valorisation des espaces publics et lieux d'animations (bar, restaurant, cabines de plage).

Des emplacements réservés complémentaires pourront être mis en place, afin d'assurer la cohérence d'un aménagement global dans le cadre du projet de requalification des espaces de stationnements.
- ◆ **Compléter les équipements en place et conforter la dynamique touristique de Carolles-plage**: il s'agira de permettre l'aménagement des terrains situés en arrière de la Dune de l'Agriculture. En effet, l'ancienne chapelle qui n'a plus de fonction de culte est un espace en devenir ; il s'agit d'une opportunité foncière pour y accueillir des équipements légers liés aux sports nautiques non-motorisés (voile, surf...).

→ Favoriser les connexions évidentes entre Carolles-bourg et Carolles-plage

- ◆ **Assurer le lien entre Carolles-bourg et Carolles-plage** par :
 - La mise en évidence et le prolongement des connexions existantes ;
 - La création d'une liaison piétonne et cyclable confortable qui permettra de faciliter les déplacements entre les **deux pôles de vies**.

Au-delà des possibilités de liaisons existantes (ou à prolonger), il s'agit prioritairement **de renforcer les modes de déplacement doux entre Carolles-plage et le bourg** par la mise en œuvre d'une connexion évidente afin de diminuer les obligations de déplacement par les véhicules motorisés.
- ◆ **Faciliter la liaison entre Carolles-bourg et Carolles-plage** : il s'agit d'un axe de réflexion important. Si cette liaison existe aujourd'hui dans les faits, la topographie accidentée en amont du viaduc ne permet pas d'en faciliter l'usage.

Des emplacements réservés pourront être mis en place pour faciliter les déplacements :

 - Entre l'ancienne voie ferrée et le chemin ombragé. Ce nouvel itinéraire permettra de relier le bourg depuis l'arrière de l'église à **Carolles-plage** en proposant une liaison tout public ;
 - Depuis la Mazurie en direction de la liaison piétonne existante en rive droite du Crapeux sur Jullouville.
- ◆ **Conforter la liaison entre Carolles-plage et le bourg au niveau de la Croix Paquerey** : il s'agit d'envisager la réhabilitation des emmarchements assurant la jonction entre le stationnement du Pignon Butor et Carolles-plage.

Partie B- Objectif 3

Maîtriser les déplacements et favoriser les modes de transports alternatifs

→Faciliter les déplacements à pieds et à vélos

- ◆ **Compléter les chemins existants** afin de faciliter la circulation piétonne et cyclable des usagers. Les nouveaux chemins pourront être complémentaires à la trame existante notamment en vue de faciliter les échanges entre Carolles-plage et Carolles-bourg.
- **Anticiper la création de liaisons douces** (allées piétonnes, cheminements vert...) pour les secteurs de développement projetés, en appui sur les liaisons existantes ou/et à créer. Il s'agira d'assurer des relations inter-quartiers, tout en assurant le lien vers les équipements, commerces, services (existants ou projetés).

→Anticiper l'évolution de la trame des voies de desserte dans le cadre d'une réflexion globale

- ◆ **Mailler et organiser le réseau de voirie** de manière à structurer la desserte des secteurs de « projection en développement urbain » et à limiter les risques d'insécurité routière en :
 - Complétant le réseau de voiries pour mettre en œuvre une évolution urbaine en appui sur le prolongement des voies de dessertes existantes (et leur mutation éventuelle) ou/et à créer ;
 - Proposant la desserte des futurs secteurs de développement par le prolongement des rues existantes.
- ◆ **Offrir la possibilité de faire évoluer le réseau de voiries en :**
 - Conservant des emprises nécessaires pour assurer un prolongement de voie de desserte et pour la mise en place de chemins de liaisons piétonnes.
 - Anticipant le désenclavement des secteurs qui pourraient évoluer à plus long terme (au-delà des projections du PLU sur la frange Est).

→Mettre en place des actions visant à promouvoir une circulation apaisée

- ◆ **Adapter le profil des voies nouvelles** à leur niveau de desserte (desserte locale, liaisons inter-quartiers, réseau communal structurant) et au contexte local pour faciliter les usages et assurer une lisibilité dans la hiérarchie des voies (voies prioritaires, voie secondaires, voies tertiaires) ;
- ◆ **Proposer dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation des profils en travers type** afin d'affirmer la hiérarchie des voies mais aussi dans l'objectif de respecter l'identité de Carolles (voies de dessertes tertiaires étroites).

→Favoriser les transports collectifs

- ◆ **Maintenir l'offre des modes de transports collectifs** et prendre en compte le Plan Global de Déplacement.

Partie B- Objectif 4

Assurer et conforter le développement qualitatif de l'économie et de l'emploi

→ Projeter (à moyen/long terme) un secteur d'accueil pour les activités artisanales en continuité de l'agglomération

- ◆ Il existe un certain nombre d'**activités artisanales** présentes sur le territoire de la commune. Le projet économique de la commune passe par des **mesures d'anticipation** pour la création d'un secteur spécifique destiné à l'accueil d'activités artisanales, afin de répondre au besoin de regroupement des activités déjà existantes.
- ◆ **La desserte de la future zone d'activités pourra être anticipée.** (Un zonage ne pourra être mis en place au PLU que lorsque le SCOT l'aura projeté dans ses orientations générales d'aménagement.)

→ Favoriser le dynamisme de l'économie agricole

- ◆ **Permettre le développement d'activités nouvelles** avec des pratiques cohérentes vis-à-vis du territoire (gestion extensive, fauche tardive...) et permettre la diversification des activités agricoles en place.
- ◆ **Ne pas créer de contraintes supplémentaires** pour les activités agricoles en place et plus particulièrement pour l'exploitation située dans le bourg.
- ◆ **Faire en sorte que le PLU ne s'oppose pas aux projets** d'activités équestres de loisirs (notamment le projet d'asinerie).

→ Soutenir le commerce et le développement des activités de tourisme, de sports et de loisirs

- ◆ **Conforter la dynamique commerciale** en redonnant une place privilégiée à la circulation piétonne. La mise en œuvre de zones de circulation apaisées permettra le partage de la route (zone de rencontre) et favorisera la mixité des usages notamment en proximité des commerces de **Carolles-bourg et Carolles-plage**.
- ◆ **Conserver le camping dans le centre du bourg au cœur du tissu aggloméré**, cela **permettra d'affirmer la particularité touristique de Carolles**, tout en bénéficiant aux commerces. **Toutefois, selon les besoins futurs du camping** (non encore connu à ce jour), **le PLU ne devra pas s'opposer à la réalisation d'éventuels projets, tel qu'une extension ou une relocalisation**. Sur Carolles-plage, le dynamisme sera conforté par l'accueil d'équipements légers liés aux sports nautiques non-motorisés (voile, surf...).
- ◆ **Développer la dimension touristique du territoire au travers des chemins de randonnées :**
 - Par la prise en compte l'existence des chemins de randonnées existants ;
 - En se réservant la possibilité de relier les amorces de chemins au fur et à mesure des besoins.

L'enjeu touristique passera également par la mise en valeur du chemin d'accès à la Cabane Vauban et à la restructuration de l'aire de stationnement du Pignon-Butor.

- ◆ **Prendre en compte les activités de sports et loisirs existantes sur l'ensemble du territoire communal et compléter l'offre en valorisant** la zone humide située au Nord des terrains de tennis. Cela peut être une opportunité pour **assurer sa préservation** tout en proposant des aménagements légers propices au développement du lien social et à la découverte (chemins de liaisons piétonnes, lieux de convivialité...).

Partie B- Objectif 5

Valoriser les entrées d'agglomération

- ◆ **L'identité paysagère du bourg de Caroles réside dans l'assemblage complexe que le tissu bâti entretient avec la trame végétale.**
- ◆ **Continuer d'assurer la qualité paysagère des entrées de l'agglomération, notamment en intégrant avec qualité l'urbanisation projetée dans son environnement.**
- ◆ **Valoriser l'entrée de l'agglomération** depuis la RD 61 en :
 - **Limitant l'impact visuel des futures constructions** de la frange Est en proposant une insertion paysagère sur « un travail d'alcôve » ;
 - Assurant un traitement qualitatif des marges relatives à la route départementale.
- ◆ **Affirmer la notion de « porte urbaine »** en proposant un « habitat diversifié » en proximité de la résidence des Jaunets.
- ◆ **Requalifier et valoriser** l'entrée depuis la route de la Chevalerie.
- ◆ **Proposer des actions en faveur de la réduction de la vitesse.** Ces actions seront en appui sur le programme de réduction de la vitesse actuellement en cours de réalisation.

Partie B- Objectif 6

Assurer la maîtrise de l'énergie, le développement des communications numériques et des réseaux d'énergies

→Contenir les besoins énergétiques

- ◆ **Sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du patrimoine balnéaire et rural et sous réserve d'apporter une vigilance particulière aux projets d'extension pour des constructions situées dans les espaces proches du rivage :**
 - Permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique de bâtiments, notamment l'isolation extérieure ;
 - Faire en sorte que le PLU ne s'oppose pas à la mise en œuvre de matériaux énergétiques novateurs permettant l'amélioration des performances.
- ◆ En complément, il s'agira pour les futures constructions de :
 - Privilégier une implantation du bâti qui puisse optimiser les apports en ensoleillement naturel ;
 - Maîtriser la consommation énergétique en incitant à la mise en œuvre d'une architecture à faible empreinte écologique (matériaux naturels, énergies renouvelables, conception profitant de l'ensoleillement etc.), à l'utilisation et au développement des nouveaux moyens d'économie d'énergie.

→Participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre

- ◆ **Diminuer les obligations de déplacements par les véhicules motorisés** et développer les modes de déplacements alternatifs (piétons/cycles)
- ◆ **Favoriser l'utilisation de tous types de transports collectifs** (notamment pour les échanges domicile-travail, transports scolaires, transports de loisirs...)
- ◆ **Limiter l'impact des secteurs d'urbanisation projetés** sur le circuit actuel des transports collectifs

→La production d'énergies renouvelables

- ◆ Même s'il n'existe pas de projet connu à ce jour, **faire en sorte que le document d'urbanisme ne s'oppose pas à d'éventuels projets relatifs à la production d'énergie renouvelable** sous réserve de ne pas remettre en cause :
 - les principes de protection de la loi littoral ;
 - le développement de l'activité agricole ;
 - la spécificité communale qui passe par l'équilibre entre la trame végétale et le tissu urbanisé.
- ◆ La protection de la trame paysagère passe aussi par son utilisation en bois d'énergie

→La prise en compte des communications numériques

- ◆ **Prendre en compte le Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique.**

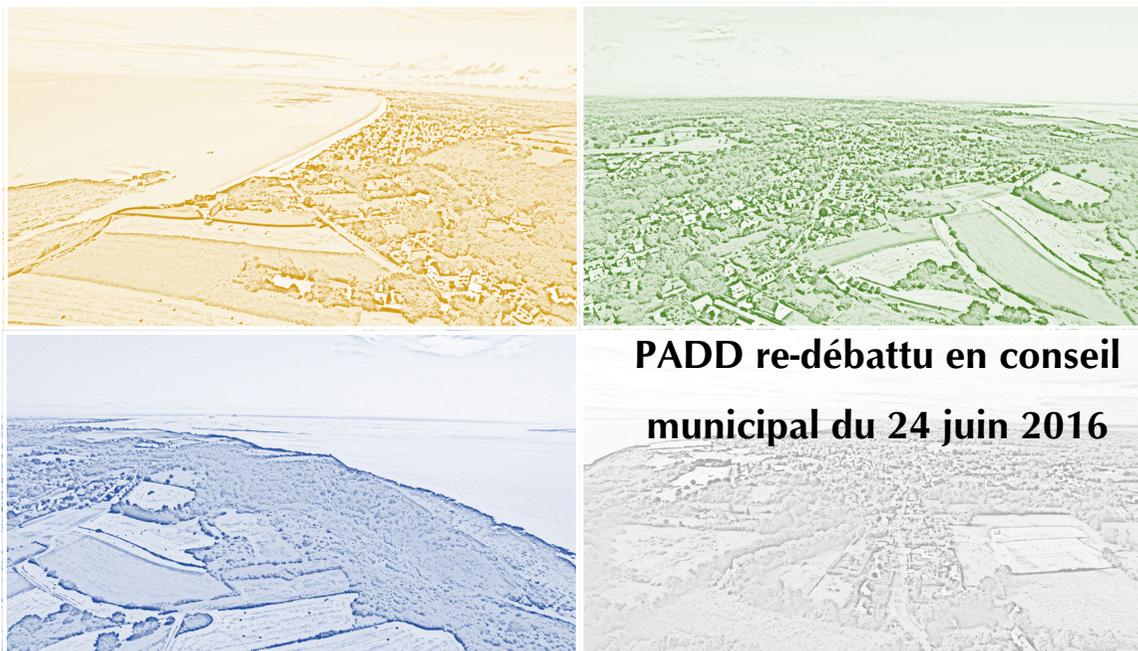
Carolles (50)

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Pièce administrative n°2 :

Illustrations du PADD (à titre informatif)

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

➔ L'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme :

« Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipements, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Illustrations à titre informatif des 7 objectifs pour la prise en compte de l'environnement et du paysage

Objectif 1 : Considérer l'inscription géographique singulière et littorale (p3)



Objectif 2 : Reconnaître les falaises comme élément patrimonial et socle identitaire (p4)



Objectif 3 : Promouvoir les ensembles de vallées remarquables et leurs milieux aquatiques associés (p5)



Objectif 4 : Inscrire les paysages sauvages (et littoraux) dans le patrimoine Carollais (p6)



Objectif 5 : Gérer et aménager la découverte et l'attractivité des paysages littoraux (p7)

Illustrations PADD

(à titre informatif) :

↳ L'environnement littoral

■ Identifier et protéger fortement les espaces littoraux remarquables :

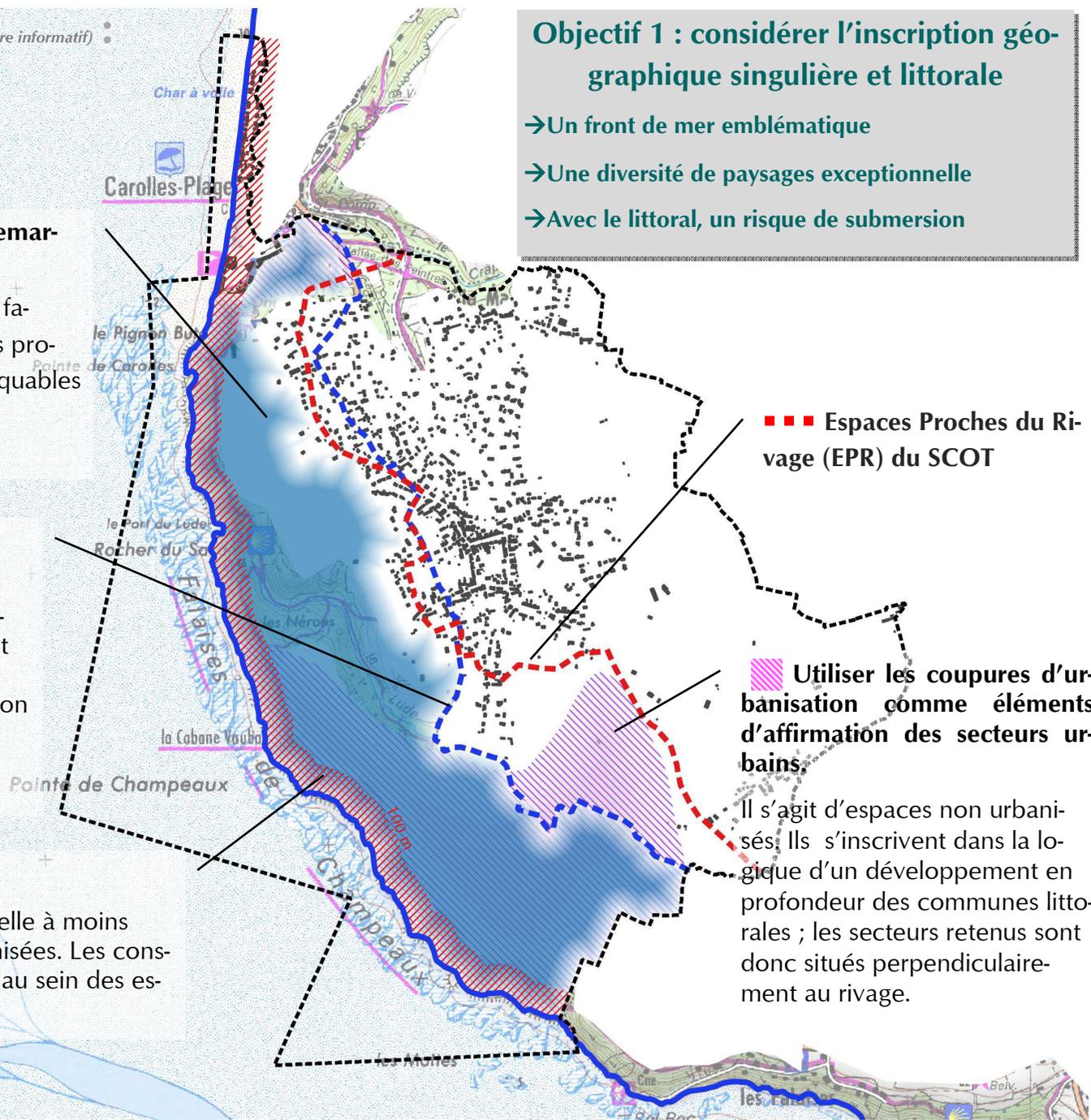
Le littoral Carollais, bien que marqué profondément par ses falaises, offre une diversité de faciès : falaises, entailles, vallées profondes, estran sableux. Ces espaces naturels littoraux remarquables doivent être préservés (énumération par l'article R. 146-1).

■ ■ ■ Identifier les secteurs urbains sensibles

A l'intérieur des ces espaces, ne peut être autorisée que l'« extension limitée » de l'urbanisation. Cette extension limitée de l'urbanisation doit être « justifiée et motivée. D'autre part, il convient de déterminer ce qu'est une extension de l'urbanisation et une extension limitée.

▨ Localiser la bande des 100 mètres :

La loi interdit toute construction et installation nouvelle à moins de 100 mètres du rivage en dehors des zones urbanisées. Les constructions ou installations sont a contrario autorisées au sein des espaces urbanisés



Objectif 1 : considérer l'inscription géographique singulière et littorale

- Un front de mer emblématique
- Une diversité de paysages exceptionnelle
- Avec le littoral, un risque de submersion

▨▨▨ Espaces Proches du Rivage (EPR) du SCOT

▨ Utiliser les coupures d'urbanisation comme éléments d'affirmation des secteurs urbains.

Il s'agit d'espaces non urbanisés. Ils s'inscrivent dans la logique d'un développement en profondeur des communes littorales ; les secteurs retenus sont donc situés perpendiculairement au rivage.

Illustrations PADD (à titre informatif)

L'environnement physique

Objectif 2 : reconnaître les falaises comme élément patrimonial et socle identitaire

- Préserver la notion de belvédère sur la baie
- Le linéaire de falaises, une identité pleine et entière
- Porter une attention particulière à l'érosion des falaises et aux risques associés

Inscrire les falaises dans un zonage protecteur.

Reconnaître la tête des falaises comme élément fondateur du principe de belvédère et inscrire la tête des falaises dans un zonage protecteur.

Penser aux falaises dans leur dimension complète : pied, abrupt et partie sommitale doivent être intégrés dans un même zonage.

Faire de l'eau et des milieux aquatiques un axe fort du PADD :

Protéger les cours d'eau au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et inscrire les fonds de vallées clairement identifiables dans une zone naturelle de protection afin de préserver l'intégrité du cours d'eau. (Préservation des parties riveraines sensibles à l'érosion ou accueillant des zones humides / Création d'une zone tampon autour des cours d'eau).

Soutenir les ensembles de vallées, support de la trame bleue :

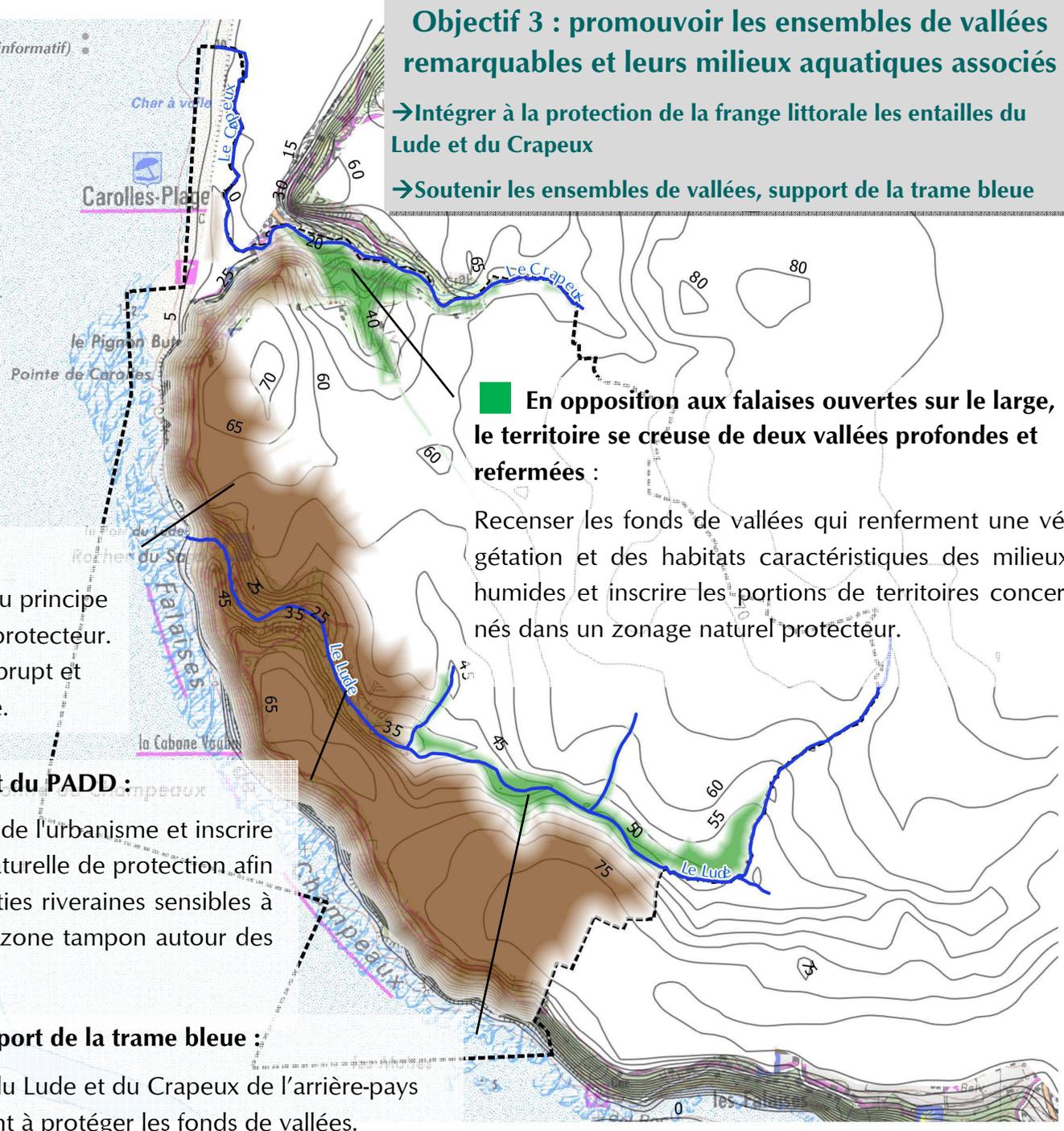
Inscrire les faciès calmes, ouverts et diffus du Lude et du Crapeux de l'arrière-pays dans une zone naturelle de protection visant à protéger les fonds de vallées.

Objectif 3 : promouvoir les ensembles de vallées remarquables et leurs milieux aquatiques associés

- Intégrer à la protection de la frange littorale les entailles du Lude et du Crapeux
- Soutenir les ensembles de vallées, support de la trame bleue

En opposition aux falaises ouvertes sur le large, le territoire se creuse de deux vallées profondes et refermées :

Recenser les fonds de vallées qui renferment une végétation et des habitats caractéristiques des milieux humides et inscrire les portions de territoires concernés dans un zonage naturel protecteur.



Illustrations PADD (à titre informatif) :

↳ L'environnement biologique

Assurer la compatibilité entre le document d'urbanisme et l'ensemble des mesures de protection supra-communal :

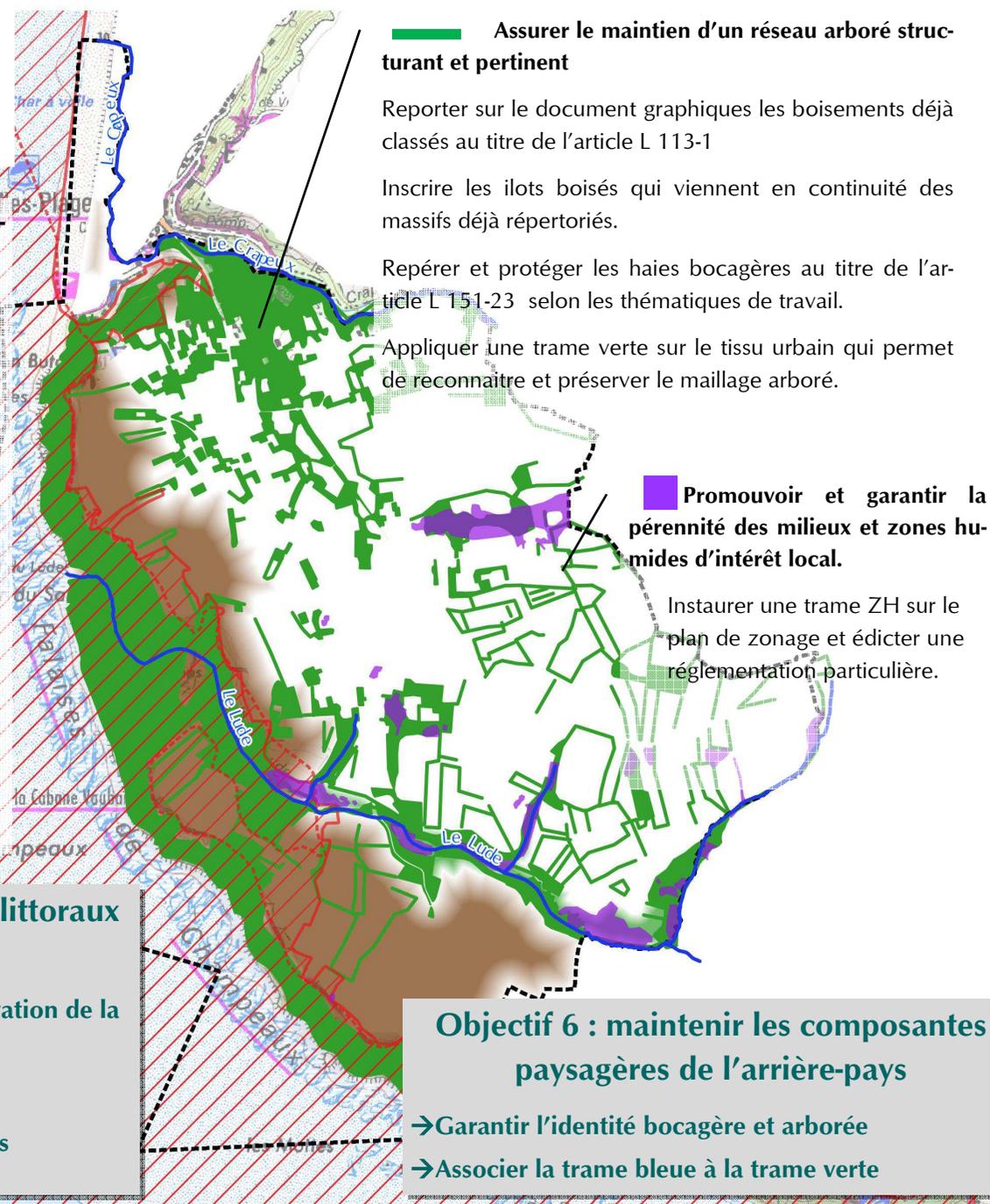
Garantir la pérennité des milieux naturels, support d'accueil d'une faune riches et rares et répertorié sur les falaises, sur l'estran, dans la vallée du Lude, dans la zone intertidale et sur la dune de l'agriculture.

Au-delà d'une simple mise en conformité, il s'agit de reconnaître la valeur patrimoniale de la richesse écologique présente sur le territoire carollais et plus particulièrement sur la frange littorale. Pour cela, l'ensemble la frange littoral concernées par les différents inventaires, classements et protections est intégrée dans une zone de protection stricte.

Une évaluation environnementale : la commune est concernée par les sites NATURA 2000. Respecter et garantir la préservation des espèces rares mises en évidence par ces mesures doit passer par la protection des écosystèmes mais aussi la limitation des activités à proximité directe.

Objectif 4 : inscrire les paysages sauvages et littoraux dans le patrimoine carollais

- Le socle communal, sanctuaire essentiel pour la conservation de la biodiversité
- Au-delà d'une simple mise en conformité
- Apporter une préservation forte des structures physiques



Assurer le maintien d'un réseau arboré structurant et pertinent

Reporter sur le document graphiques les boisements déjà classés au titre de l'article L 113-1

Inscrire les ilots boisés qui viennent en continuité des massifs déjà répertoriés.

Repérer et protéger les haies bocagères au titre de l'article L 151-23 selon les thématiques de travail.

Appliquer une trame verte sur le tissu urbain qui permet de reconnaître et préserver le maillage arboré.

Promouvoir et garantir la pérennité des milieux et zones humides d'intérêt local.

Instaurer une trame ZH sur le plan de zonage et édicter une réglementation particulière.

Objectif 6 : maintenir les composantes paysagères de l'arrière-pays

- Garantir l'identité bocagère et arborée
- Associer la trame bleue à la trame verte

Illustrations PADD (à titre informatif) :

↳ L'environnement vécu

Objectif 5 : gérer et aménager la découverte et l'attractivité des paysages littoraux

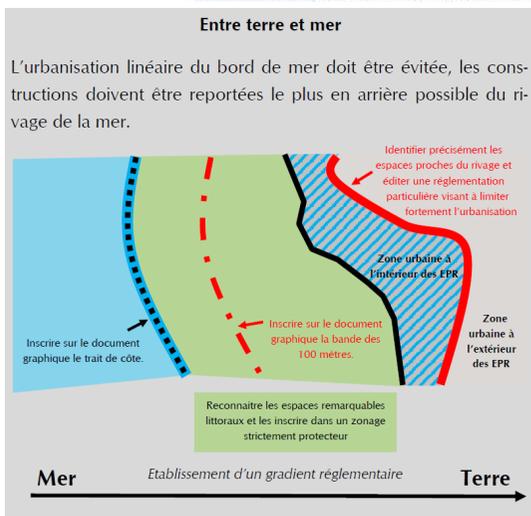
- Modérer la fréquentation des paysages « sauvages »
- Limiter la pression urbaine sur le front de mer et la frange littorale

■ Limiter la pression urbaine sur le front de mer et la frange littorale et préserver les milieux caractéristiques :

Le document d'urbanisme devra s'attacher à reconnaître et localiser ces équipements d'accueil et leurs permettre une évolution modérée dans l'esprit et la volonté d'une mise en compatibilité avec l'Opération Grand Site (OGS) dont un des objectifs est de favoriser le tourisme diffus : mieux diffuser les visiteurs permet de préserver certains lieux fragiles. Cette notion reprend les idées du tourisme doux, de tourisme vert ou encore d'éco-tourisme...

Limiter fortement l'intensification urbaine sur les secteurs balnéaires mais aussi sur la frange urbaine située à proximité du littoral.

Recenser et préserver les composantes naturelles (dune, boisements, prairies rases, assemblages des grands jardins...) qui participe au maintien de la biodiversité et au respect du cadre naturel.



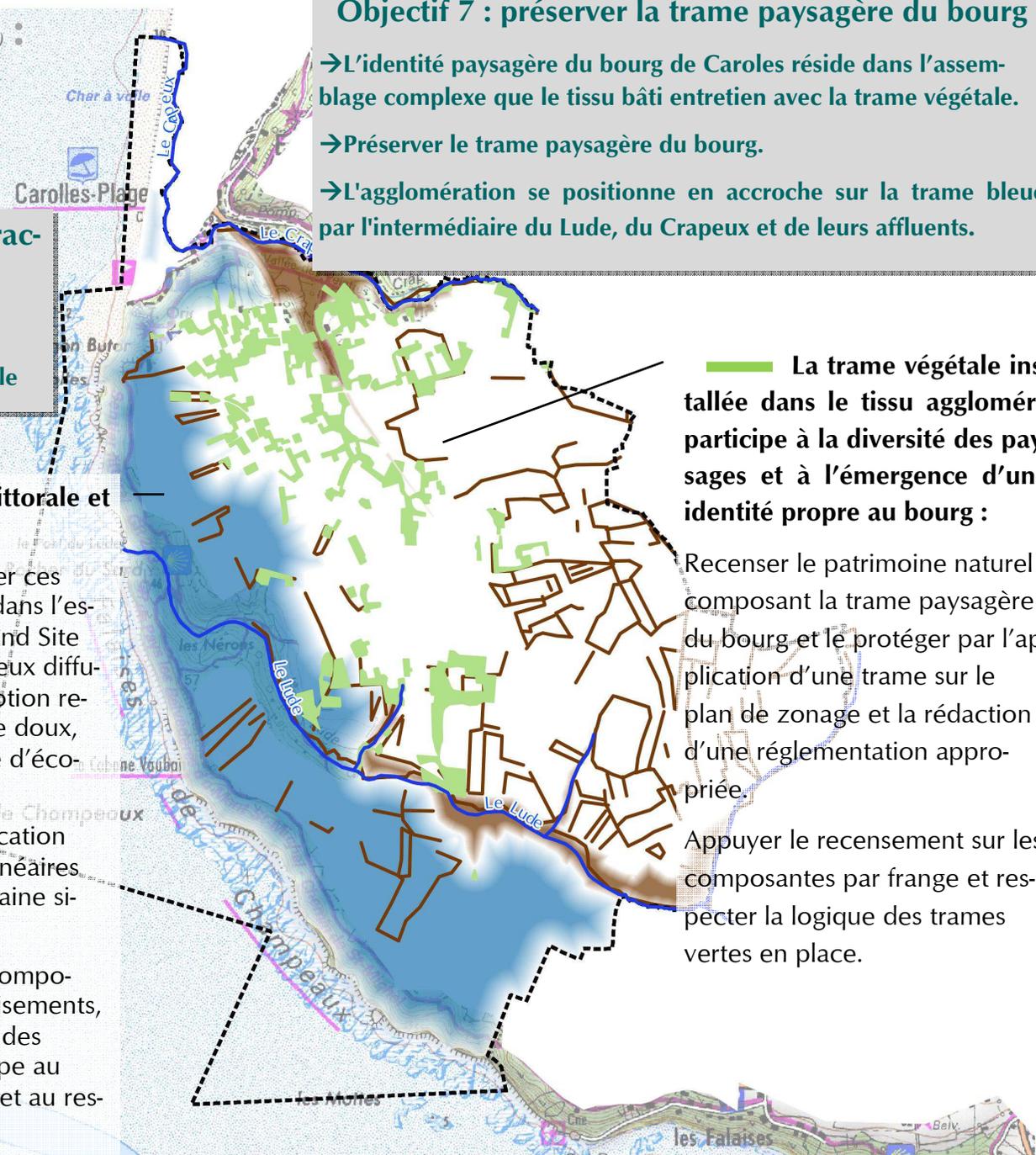
Objectif 7 : préserver la trame paysagère du bourg

- L'identité paysagère du bourg de Carolles réside dans l'assemblage complexe que le tissu bâti entretient avec la trame végétale.
- Préserver la trame paysagère du bourg.
- L'agglomération se positionne en accroche sur la trame bleue par l'intermédiaire du Lude, du Crapeux et de leurs affluents.

La trame végétale installée dans le tissu aggloméré participe à la diversité des paysages et à l'émergence d'une identité propre au bourg :

Recenser le patrimoine naturel composant la trame paysagère du bourg et le protéger par l'application d'une trame sur le plan de zonage et la rédaction d'une réglementation appropriée.

Appuyer le recensement sur les composantes par frange et respecter la logique des trames vertes en place.



Illustrations à titre informatif des 6 objectifs en matière de développement et d'aménagement

Objectif 1 : Organiser l'espace pour permettre un développement harmonieux de la commune (p11)



Objectif 2 : Conforter la vitalité de Carolles-bourg et Carolles-plage tout en assurant la mixité des fonctions urbaines (p13)



Objectif 3 : Maîtriser les déplacements et favoriser les modes de transports alternatifs (p15)



Objectif 4 : Assurer et conforter le développement qualitatif de l'économie et de l'emploi (p16)



Objectif 5 : Valoriser les entrées d'agglomération (p17)



Objectif 6 : Assurer la maîtrise de l'énergie, le développement des communications numériques et des réseaux d'énergies (p18)



Illustrations PADD (à titre informatif)

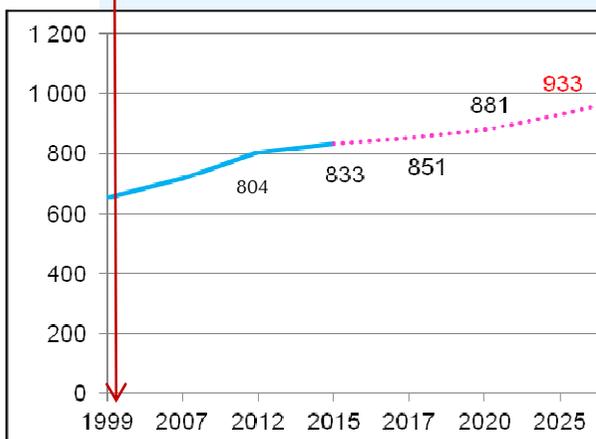
Organiser l'espace pour permettre un développement harmonieux de la

Lutter contre le mitage, éviter l'étalement urbain et assurer une gestion économe des

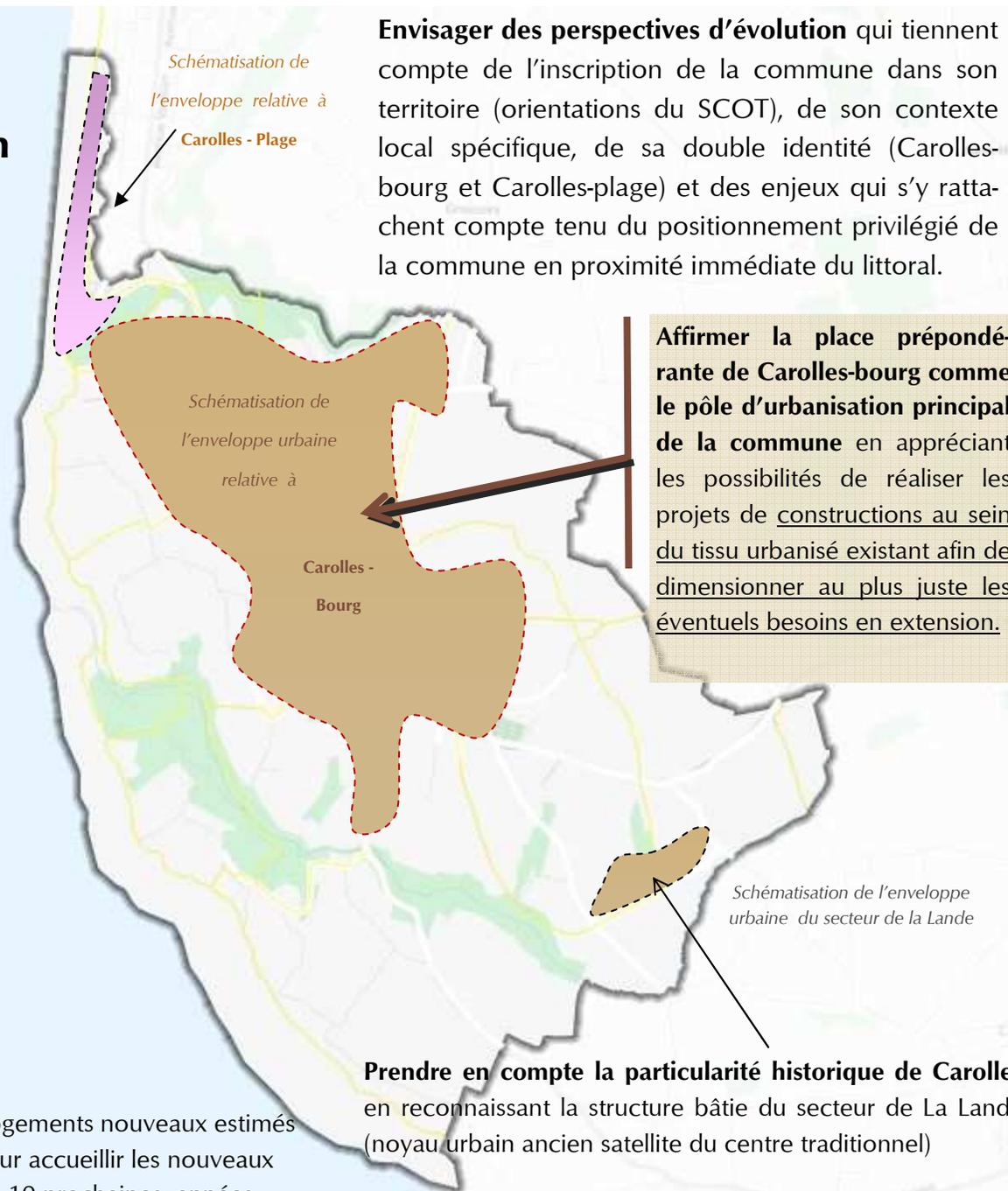
limiter la consommation de l'espace agricole en réduisant les surfaces urbanisables à moins de **4,62 hectares***. Cet objectif de modération de la consommation de l'espace (pour l'accueil de constructions neuves) s'appuie sur les besoins qui permettront d'**assurer le renouvellement de la population et d'envisager l'accueil de nouveaux habitants** pour atteindre un objectif d'environ **935 habitants** dans les 10 prochaines années.

* Les hectares envisagés n'intègrent pas les secteurs liés aux développements des équipements et aux activités économiques et touristiques.

(01/01/2000 : **CAROLLES** est rétablie)



Des besoins en logements nouveaux estimés entre 70 et 80 pour accueillir les nouveaux habitants pour les 10 prochaines années.



Envisager des perspectives d'évolution qui tiennent compte de l'inscription de la commune dans son territoire (orientations du SCOT), de son contexte local spécifique, de sa double identité (Carolles-bourg et Carolles-plage) et des enjeux qui s'y rattachent compte tenu du positionnement privilégié de la commune en proximité immédiate du littoral.

Affirmer la place prépondérante de Carolles-bourg comme le pôle d'urbanisation principal de la commune en appréciant les possibilités de réaliser les projets de constructions au sein du tissu urbanisé existant afin de dimensionner au plus juste les éventuels besoins en extension.

Prendre en compte la particularité historique de Carolles en reconnaissant la structure bâtie du secteur de La Lande (noyau urbain ancien satellite du centre traditionnel)

Illustrations PADD (à titre informatif)

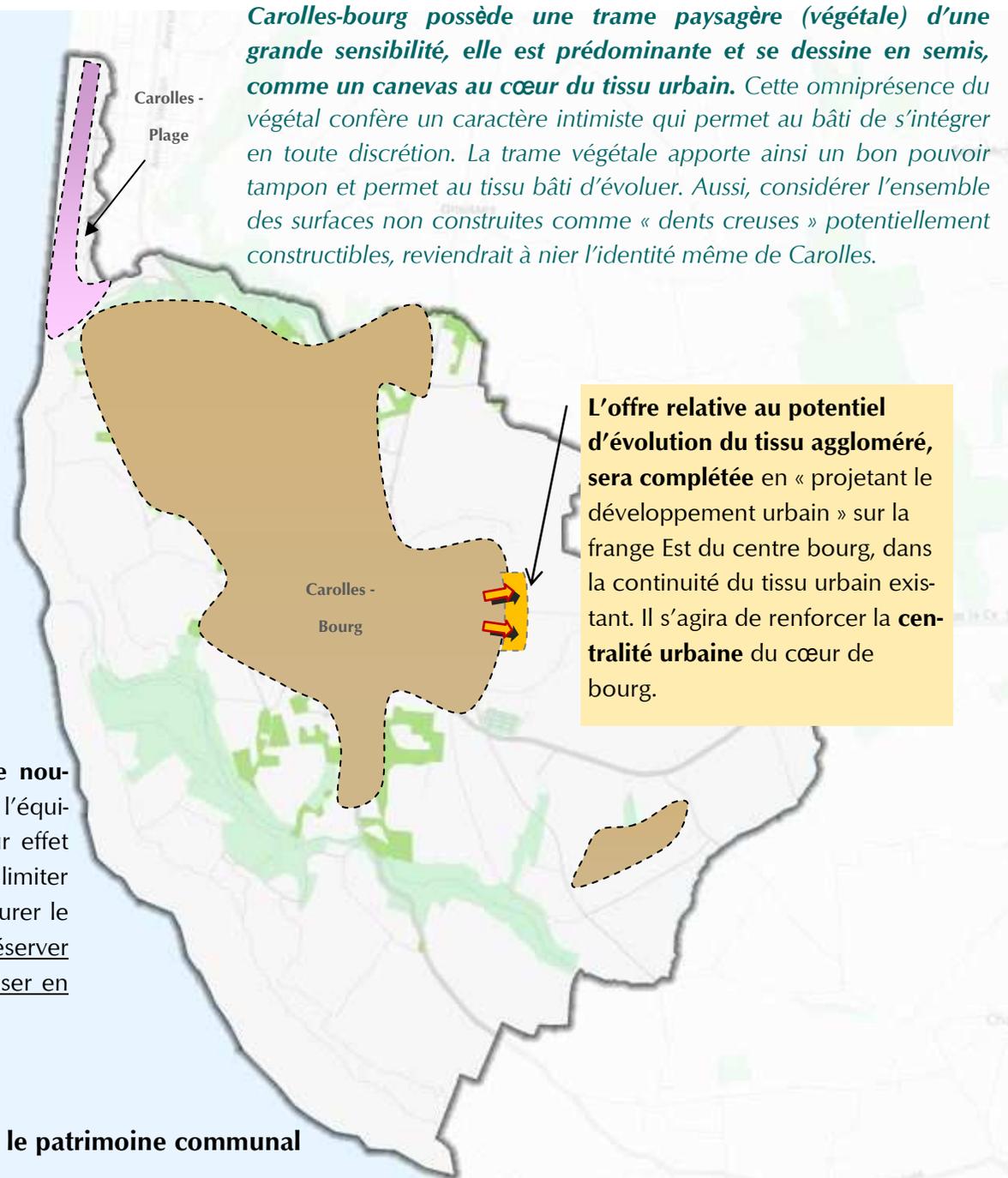


⇒ Favoriser le renouvellement urbain du tissu aggloméré

Le projet urbain s'attachera à étudier le potentiel parcellaire disponible au cœur du tissu urbain de l'agglomération tout en **assurant la pérennité des jardins arborés qui font partis de l'héritage des générations précédentes** et qui ont construit peu à peu le cadre de vie « végétal » de **Carolles**.

- ◆ **Le potentiel d'évolution du tissu urbain** sera apprécié en effectuant le distinguo entre les parcelles qui participent au cadre végétal et celles qui peuvent être considérées comme potentiellement constructibles « **dents creuses** » dans le tissu urbain de l'agglomération.
- ◆ **Le renouvellement urbain** sera également assuré par la reconquête des bâtiments vacants ; il sera favorisé par la mise en place d'une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat).
- ◆ **La densité bâtie des secteurs susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions sera modérée.** Elle devra s'appuyer sur l'équilibre entre le végétal et le bâti et ne devra pas avoir pour effet d'homogénéiser un tissu urbain qui jusqu'à maintenant a su limiter l'impact visuel de l'urbanisation. L'objectif est de faire perdurer le tissu végétal, ou le cas échéant de le compléter afin de préserver et valoriser le cadre de vie des différents secteurs à urbaniser en intégrant l'habitat à l'environnement paysager.

⇒ **L'identité de Carolles nécessite également de préserver le patrimoine communal**



Carolles-bourg possède une trame paysagère (végétale) d'une grande sensibilité, elle est prédominante et se dessine en semis, comme un canevas au cœur du tissu urbain. Cette omniprésence du végétal confère un caractère intimiste qui permet au bâti de s'intégrer en toute discrétion. La trame végétale apporte ainsi un bon pouvoir tampon et permet au tissu bâti d'évoluer. Aussi, considérer l'ensemble des surfaces non construites comme « dents creuses » potentiellement constructibles, reviendrait à nier l'identité même de Carolles.

L'offre relative au potentiel d'évolution du tissu aggloméré, sera complétée en « projetant le développement urbain » sur la frange Est du centre bourg, dans la continuité du tissu urbain existant. Il s'agira de renforcer la **centralité urbaine** du cœur de bourg.

Illustrations PADD (à titre informatif)

⇒ Conforter la vitalité de Carolles-bourg et Carolles-plage tout en assurant la mixité des fonctions

*Le camping est un lieu central qui se révèle être un enjeu considérable pour la **dynamique du bourg** ; il s'agit d'un « espace » traversant qui permet une certaine perméabilité entre la rue des Jaunets et la rue de la Poste. Il possède une double fonction :*

Hors période estivale, pour les usagers locaux, il s'agit d'un espace vert de respiration qui peut être assimilable à un « parc ». En période estivale, il retrouve sa fonction de camping.

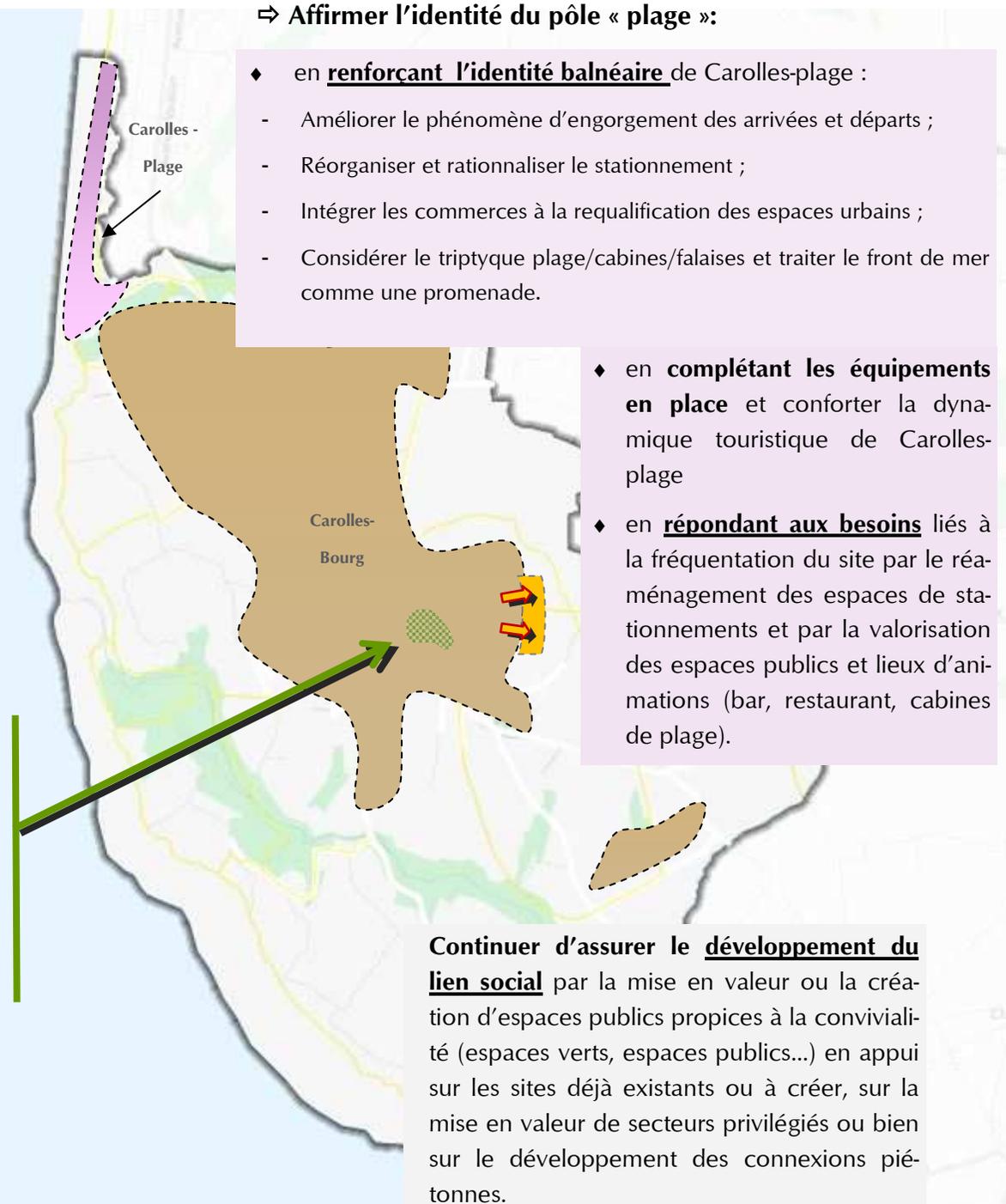
⇒ Conforter la dynamique du pôle de vie « centre »

Conforter l'aire d'attractivité du centre de Carolles-bourg en conservant le camping au cœur du tissu urbain:

- ◆ Lieu familial et convivial, il s'agit de conserver la **position actuelle** du camping pour affirmer son rôle dans la dynamique de répartition spatiale des équipements.
- ◆ **Conserver le camping en cœur de bourg** permet également de favoriser la mixité fonctionnelle du tissu urbain : habitat/travail/enseignement/culture/tourisme/loisirs/services liés à la santé/petite enfance...

⇒ Affirmer l'identité du pôle « plage » :

- ◆ en **renforçant l'identité balnéaire** de Carolles-plage :
 - Améliorer le phénomène d'engorgement des arrivées et départs ;
 - Réorganiser et rationaliser le stationnement ;
 - Intégrer les commerces à la requalification des espaces urbains ;
 - Considérer le triptyque plage/cabines/falaises et traiter le front de mer comme une promenade.
- ◆ en **complétant les équipements en place** et conforter la dynamique touristique de Carolles-plage
- ◆ en **répondant aux besoins** liés à la fréquentation du site par le réaménagement des espaces de stationnements et par la valorisation des espaces publics et lieux d'animations (bar, restaurant, cabines de plage).



Continuer d'assurer le développement du lien social par la mise en valeur ou la création d'espaces publics propices à la convivialité (espaces verts, espaces publics...) en appui sur les sites déjà existants ou à créer, sur la mise en valeur de secteurs privilégiés ou bien sur le développement des connexions piétonnes.

Illustrations PADD (à titre informatif)

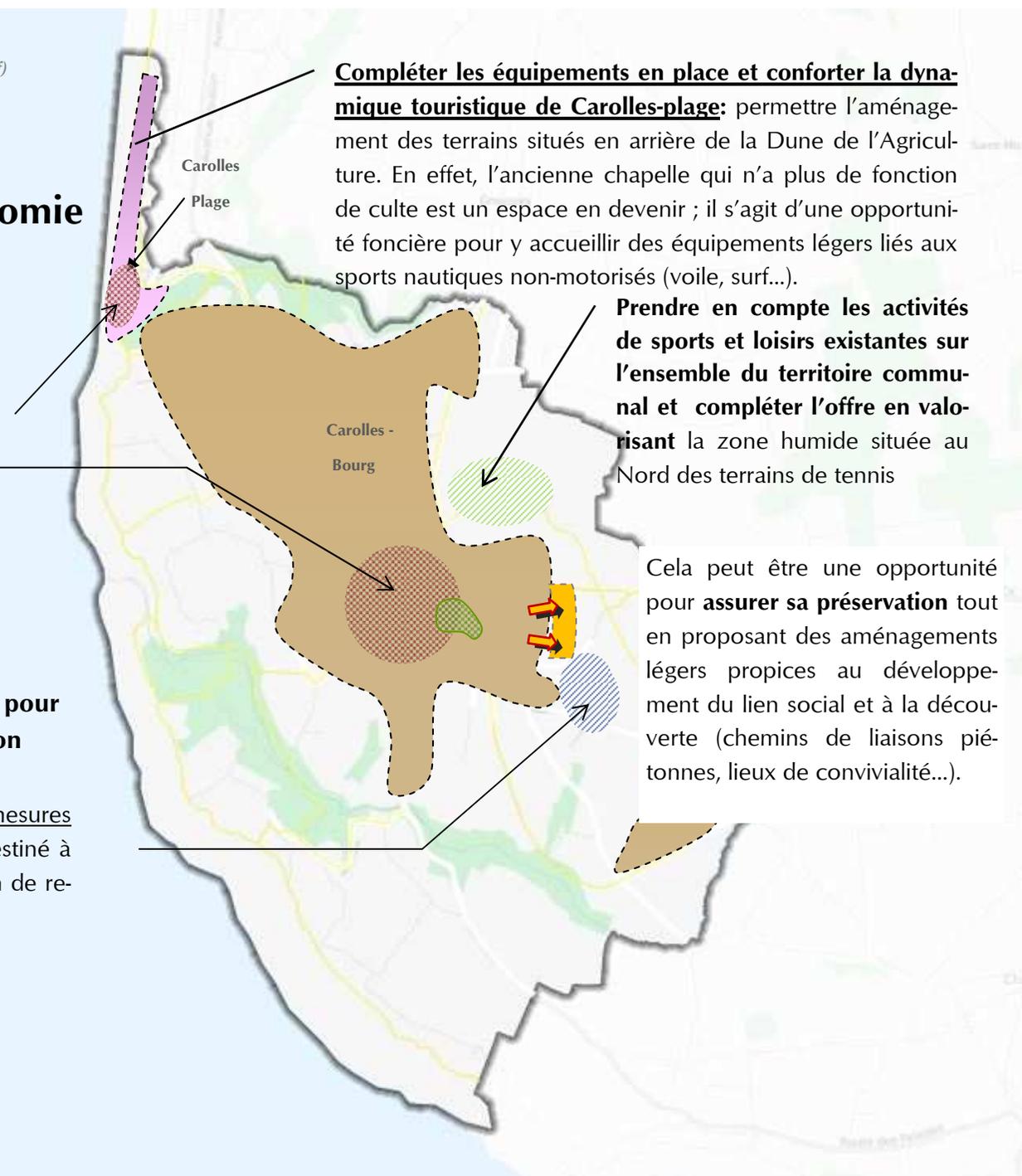
➤ Assurer et conforter le développement qualitatif de l'économie

⇒ Soutenir le commerce et le développement des activités de tourisme, de sports et de loisirs

Conforter la dynamique commerciale en redonnant une place privilégiée à la circulation piétonne. La mise en œuvre de zones de circulation apaisées permettra le partage de la route (zone de rencontre) et favorisera la mixité des usages notamment en proximité des commerces de Carolles-bourg et Carolles-plage.

⇒ Projeter (à moyen/long terme) un secteur d'accueil pour les activités artisanales en continuité de l'agglomération

Le **projet économique** de la commune passe par des mesures d'anticipation pour la création d'un secteur spécifique destiné à l'accueil d'activités artisanales, afin de répondre au besoin de regroupement des activités déjà existantes.



Illustrations PADD (à titre informatif)

➤ Favoriser les connexions évidentes entre Carolles-bourg et Carolles-plage et maîtriser les déplacements

⇒ Faciliter les déplacements à pieds et à vélos

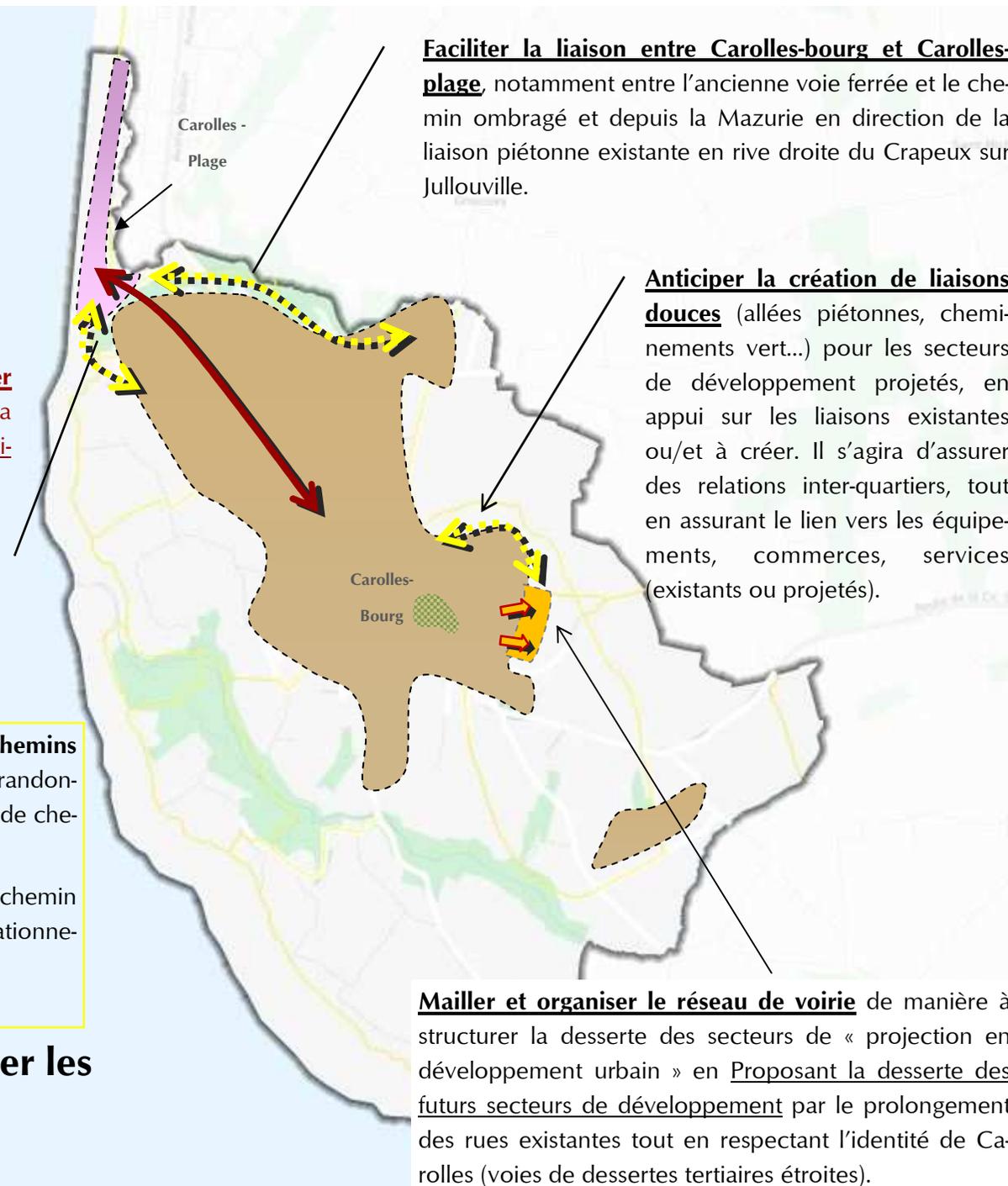
Assurer le lien entre Carolles-bourg et Carolles-plage et renforcer les modes de déplacement doux entre ces deux pôles de vie par la mise en œuvre d'une connexion évidente afin de diminuer les obligations de déplacement par les véhicules motorisés.

Conforter la liaison entre Carolles-plage et le bourg au niveau de la Croix Paquerey : il s'agit d'envisager la réhabilitation des emmarchements assurant la jonction entre le stationnement du Pignon Butor et Carolles-plage.

Développer la dimension touristique du territoire au travers des chemins de randonnées : par la prise en compte l'existence des chemins de randonnées existants et en se réservant la possibilité de relier les amorces de chemins au fur et à mesure des besoins.

L'enjeu touristique passera également par la mise en valeur du chemin d'accès à la Cabane Vauban et à la restructuration de l'aire de stationnement du Pignon-Butor.

➤ Maîtriser les déplacements et favoriser les modes de transports alternatifs



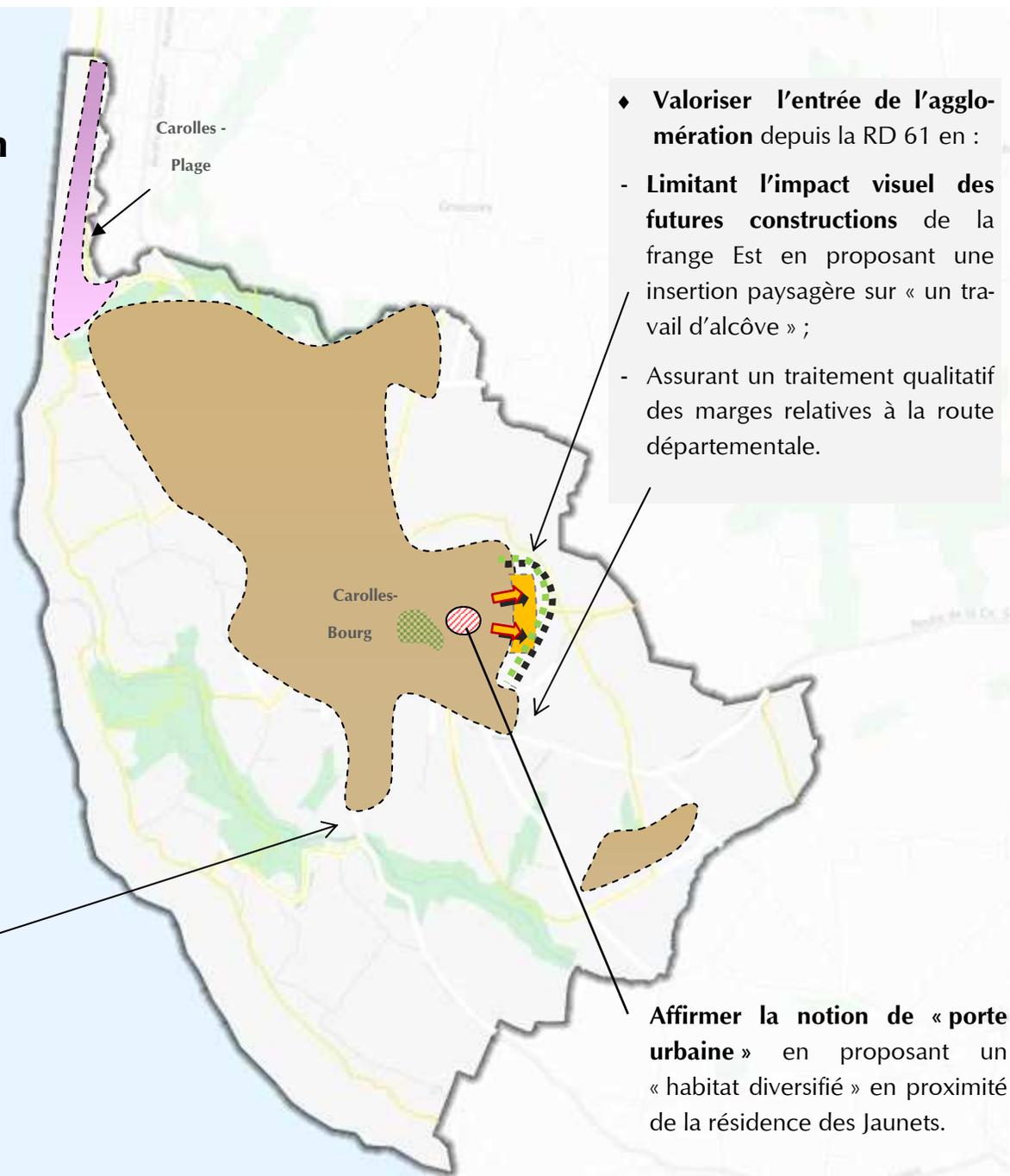
Illustrations PADD (à titre informatif)

↳ Valoriser les entrées d'agglomération

Continuer d'assurer la qualité paysagère des entrées de l'agglomération, notamment en intégrant avec qualité l'urbanisation projetée dans son environnement.

Proposer des actions en faveur de la réduction de la vitesse. Ces actions seront en appui sur le programme de réduction de la vitesse actuellement en cours de réalisation.

Requalifier et valoriser l'entrée depuis la route de la Chevalerie.



♦ **Valoriser l'entrée de l'agglomération** depuis la RD 61 en :

- **Limitant l'impact visuel des futures constructions** de la frange Est en proposant une insertion paysagère sur « un travail d'alcôve » ;
- Assurant un traitement qualitatif des marges relatives à la route départementale.

Affirmer la notion de « porte urbaine » en proposant un « habitat diversifié » en proximité de la résidence des Jaunets.