Atelier du MARAIS

Département :

La Manche

Commune :

Carolles

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

NOTE « complémentaire »

Cette note permet d'expliciter de justifier des modifications qui sont apportées au DOSSIER d'ARRET du PLU après l'enquête publique.

Elle contient :

PARTIE A : l'analyse des remarques et observations des Personnes Publiques Associées (PPA) consultées sur le projet du Plan Local d'Urbanisme arrêté en date du 09 septembre 2016 et les justifications des modifications envisagées suite aux avis recueillis sur l'arrêt de projet de PLU.

PARTIE B : l'analyse des observations sur le projet du Plan Local d'Urbanisme arrêté et mis à enquête publique du 18 février 2017au 20 mars 2017 et les justifications sur les modifications envisagées suite observations.

PARTIE C : l'analyse des conclusions et recommandations du commissaire enquêteur sur le projet du Plan Local d'Urbanisme arrêté et mis à enquête publique du 18 février 2017au 20 mars 2017 et les justifications sur les modifications envisagées suite aux recommandations.

PARTIE D : La rectification d'une erreur matérielle concernant le positionnement de l'emplacement réservé n°1 et de la légende du plan des servitudes (annexe I).

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

Le Maire

Sommaire

Sommaire 2

PARTIE A 4

1- REMARQUES EMISES PAR LES SERVICES DE LA PREFECTURE 5

1.1- Observations relatives au règlement graphique 6

1.2- Observations relatives au rapport de présentation 7

1.3- Observations relatives au règlement littéral 13

1.4- Observations relatives aux Orientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation 19

1.5- Observations relatives au Projet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables (PADD) 25

1.6- Evaluation environnementale stratégique 27

1.7- Servitudes 28

2- REMARQUES EMISES PAR LE SCOT 29

3- REMARQUES EMISES PAR L'ASSOCIATION DU LUDE 37

4- REMARQUES EMISES PAR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE GRANVILLE TERRE ET MER 45

5- REMARQUES EMISES PAR LA CHAMBRE D'AGRICULTURE 49

6- REMARQUES EMISES PAR LA CDPENAF 49

7- REMARQUES EMISES PAR JULLOUVILLE 51

8- REMARQUES EMISES LE COMITE REGIONAL CONCHYLICULTURE 53

9- REMARQUES EMISES PAR L'INAO 54

10- REMARQUES EMISES PAR LA CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT 55

11- REMARQUES EMISES PAR LA DREAL 56

PARTIE B 68

1- OBSERVATIONS PERSONNELLES 69

1.1- Observation n°1 – M.Dujardin - Dodeman 69

1.2- Observation n°3 – M. de Riberolles 70

1.3- Observation n°5 – M. FAINA 72

1.4- Observation n°8 – Consorts François LAUNAY 74

1.5- Observation n°11 – M. et Mme CHARNEAU 78

1.6- Observation n°12 – M. et Mme BLIN 80

1.7- Observation n°13 – M. LESIEUR 81

1.8- Observation n°18 – M. SIMON JP, SCI les Oyats 83

1.9- Observation n°20 – M. REINTON 84

1.10- Observation n°21 –Mme PRESTAVOINE 86

1.11- Observation n°22 –M. et Mme CALVET 87

1.12- Observation n°27 –M. et Mme HUAUT 88

1.12- Observation n°24 –M. LOURDAIS 90

2- OBSERVATIONS GROUPANT PLUSIEURS PERSONNES 91

2.1- Observations n°3/ n°8/ n°21 ..... **91**

2.2- Observations n°4/ n°14/ n°15/ n°23 Aménagement de la salle des fêtes/ER 13 ..... **92**

2.3- Pétition sur le parking du PIGNON BUTOR **93**

2.4- Observations n°17 Manche Nature **97**

2.5- Observations n°19- Association de la Vallée du Lude **105**

PARTIE C 109

1- Observations 109

2- Recommandations 112

PARTIE D 117

1.1 Rectification de l'erreur matérielle sur la localisation de l'emplacement réservé n°1 118

1.2 Rectification de l'erreur matérielle sur la légende des sites naturels inscrits et sites naturels classés 119

PARTIE A

Analyse des remarques et observations des Personnes Publiques Associées (PPA) consultées sur le projet du Plan Local d'Urbanisme arrêté en date du 09 septembre 2016 et justifications des modifications envisagées suite aux avis recueillis sur l'arrêt de projet de PLU

1- REMARQUES EMISES PAR LES SERVICES DE LA PREFECTURE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA MANCHE

Lettre R avec AR

REÇU LE
20 DEC. 2016
MAIRIE DE CAROLLES

Direction départementale des territoires et de la mer

Service aménagement durable des territoires

Unité planification

Saint-Lô, le 16 DEC. 2016

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées prévue à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis, pour avis, le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Carolles arrêté par délibération du conseil municipal en date du 9 septembre 2016.

Ce projet de PLU appelle plusieurs observations de la part des services de l'État, elles sont détaillées dans les annexes jointes à ce présent courrier.

Parmi ces observations, l'une porte en particulier sur le projet de règlement des zones A et N. En application de la loi littoral, une extension de l'urbanisation ne peut être réalisée qu'en continuité des agglomérations et villages existants ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (Réf. article L.121-8 du code de l'urbanisme).

En zones A et N, en application du code de l'urbanisme (Réf. article R.151-23-2), peuvent être autorisées les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation. Cependant, au titre de la loi littoral, une annexe en zones A et N est constitutive d'extension d'urbanisation. En conséquence, le règlement du projet de PLU ne peut autoriser de constructions nouvelles sous la forme de bâtiments distincts à valeur d'annexes.

De plus en zone A, en application du code de l'urbanisme (Réf. article R.151-23-1), peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole.

La loi littoral introduit une exception à l'impossibilité de réaliser une extension de l'urbanisation en discontinuité des agglomérations et villages existants : les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Les constructions nouvelles y compris les abris pour animaux sont soumises à ces deux conditions.

Monsieur Jean-Marie SEVIN
Maire de Carolles
2, place de la mairie
50740 Carolles

Direction départementale des territoires et de la mer de la Manche
477 Boulevard de la Dollée – BP 60355 – 50015 Saint-Lô Cedex - Tél : 02 33 06 39 00 - Fax : 02 33 06 39 09
Site internet : www.manche.gouv.fr - Horaires d'ouverture au public : 8h30-12h00 / 13h30-17h00

En conclusion, j'émets un **avis favorable** sur le projet de PLU de la commune de Carolles, sous réserve de la prise en compte des observations émises dans le présent avis et ses annexes.

Les services de l'État, et en particulier la direction départementale des territoires et de la mer, sont à votre disposition pour toute précision ou complément d'information qui vous paraîtraient nécessaires.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération très distinguée.

Pour le Préfet et par délégation,
Le directeur départemental des territoires et de la mer

Jean Kugler

1.1- Observations relatives au règlement graphique

En matière de risques naturels, seuls les secteurs concernés par le risque inondation par débordement de cours d'eau sont représentés sur un document graphique du règlement. Or, le règlement écrit fait référence à d'autres risques; il est nécessaire que les secteurs concernés figurent sur un document graphique (articles R 151-31-2 et R 151-34-1). Dans un souci de lisibilité, il serait opportun de faire figurer l'ensemble des risques identifiés sur un plan séparé.

Réponse au 1.1:

Les différents risques évoqués dans le règlement écrit ont été reportés sur un plan séparé.

Il s'agit de l'annexe VII du PLU « 07 - PLU Carolles - Annexe VII - Risques naturels ».

Trois types de risques ont été reportés :

- Zones inondables ;
- Retrait gonflement des argiles ;
- Submersion marine.

1.2- Observations relatives au rapport de présentation

1.2.1- **Alinéa 1**

- Le diagnostic fourni dans le rapport de présentation ne prend pas en compte la problématique économique agricole de la commune. Il n'établit pas, comme le prévoit l'article L 151-4 du code de l'urbanisme, les besoins répertoriés en matière de développement agricole. Ce diagnostic aurait pu comprendre : la surface cultivée par rapport à la surface communale, le nombre d'exploitations professionnelles et non professionnelles, y compris les sièges proches sur les communes voisines, la surface des exploitations et leur évolution, le type de production, les terres labourables et surfaces herbagères, le nombre d'animaux (vaches laitières), la production de lait et les autres productions (porcins, équidés et autres), la description des exploitants et leur évolution dans les années à venir, les productions sous signes de qualité, agriculture biologique, mesures agro-environnementales, primes herbagères agro-environnementales et les productions en appellation d'origine contrôlée (AOC), les surfaces légumières, la conchyliculture, les élevages de près-salés et la localisation des sièges d'exploitations proches du rivage.

→ Réponse au 1.2.1 :

Dans le cadre de la révision du PLU, un diagnostic agricole a été établi avec notamment des phases de concertation avec les exploitants agricoles (5 structures interrogées sur 7 ont répondu). La seule exploitation restant sur la commune (à caractère non-professionnelle) a également été interrogée. Ce diagnostic est présent dans les annexes du PLU (annexe IV).

Les thématiques abordées sont les suivantes :

- Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD) au niveau de la région ;
- La charte pour une Gestion Econome et Partagée de l'Espace Rural (GEPER) au niveau du département ;
- Quelques indicateurs au niveau de la Manche et de l'ex-canton de Sartilly : pression foncière et occupation du sol ;
- Les exploitations agricoles recensées ;
- Typologie des exploitations ;
- Surface, démographie et perspectives d'évolution ;
- Potentiel agronomique ;
- Contraintes rencontrées ;
- Projet agricole sur la commune (asinerie) ;
- Prescriptions particulières liées au littoral ;
- Bilan général.

Seul un siège d'exploitant non-professionnel est présent sur la commune de Carolles. Six agriculteurs ayant leurs sièges sur les communes avoisinantes (Champeaux, Jullouville et Sartilly) exploitent également les terres de Carolles. Le diagnostic agricole, au moment de l'approbation pourra être intégré dans le Volet A du diagnostic en ajoutant une partie ''le socle agricole''.

1.2.2- **Alinéa 2**

- De plus, les bâtiments d'élevage auraient pu être répertoriés avec les marges de recul de 50 mètres pour les bâtiments soumis au règlement sanitaire départemental et les périmètres de 100 mètres au titre des installations classées pour l'environnement. S'il existe des exploitations agricoles dans les espaces proches du rivage, le règlement pourra leur permettre une mise aux normes sans augmentation des effluents d'élevage.

→ Réponse au 1.2.2 :

Le plan de zonage du PLU n'a pas pour vocation d'inscrire au règlement graphique les périmètres des exploitations agricoles. De plus, les périmètres sanitaires sont évolutifs, les figer au plan de zonage pourrait engendrer un risque d'interprétation ou être une source de contentieux.

1.2.3- **Alinéa 3**

- 1,66 hectares de trame paysagère sont identifiés dans les dents creuses comme étant une surface non ouverte à l'urbanisation. Ce choix qui conduit à consommer de l'espace agricole (ouverture d'environ 1,60 hectares à l'urbanisation) pourrait être traduit réglementairement par des mesures de protection de cette trame paysagère (article L151-23 du code de l'urbanisme).

→ Réponse au 1.2.3:

Le diagnostic consacre une part importante à l'explication de la trame paysagère et à son impact positif sur les ambiances urbaines et la discrétion de la silhouette villageoise. Le diagnostic précise que l'identité paysagère du bourg de Carolles réside dans l'assemblage complexe que le tissu bâti entretient avec la trame verte (trame paysagère du bourg). Le diagnostic précise également que cette trame paysagère est composite et prend des apparences diverses : ilots boisés, anciens talus plantés, fonds de jardins arborés… La trame paysagère résulte ainsi d'un dialogue en constante mouvance entre l'évolution du tissu bâti et l'évolution de la trame paysagère et de ses composantes.

La notion de conciliation et le caractère évolutif de la trame paysagère nous ont conduit à édicter des mesures réglementaires « souples » avec une inscription schématique aux OAP afin d'en permettre une évolution (à l'image de sa constante évolution passée). Ce moyen réglementaire apporte une protection adaptée au contexte : l'emprise peut évoluer géographiquement ou spatialement, en revanche la surface est bien figée. Les OAP présentent un certains nombres de cas de figures qui illustrent ce principe de mouvance et de maintien d'une superficie ; il faut bien dissocier ces deux termes. Ainsi les 1.60 hectares sont protégés en superficie mais peuvent évoluer spatialement.

Le repérage au titre de l'article L 151-23 aurait obligé à fixer strictement une trame sur le règlement graphique (plan de zonage). Ce caractère strict (en surface et en plan) irait à l'encontre du dialogue passé, existant et à venir entre le bâti et la trame paysagère. L'article L 151-23 s'avère donc inapproprié à ce contexte ou s'entremêle le bâti et le végétal.

1.2.4- **Alinéa 4**

- Page 16 : concernant le SAGE Sée et Côtiers Granvillais, la CLE (Commission Locale de l'Eau) a été modifiée le 6 juillet 2015.

→ Réponse au 1.2.4 :

La date de modification de la CLE sera actualisée au « 6 juillet 2015 » dans le rapport de présentation à la page 16.

1.2.5- **Alinéa 5**

- Pages 41 et 292: il est fait référence aux sites de la commune de Champeaux (Falaises de Champeaux (n°50073) qui ne se situe pas sur le territoire communal.

→ Réponse au 1.2.5 :

Les falaises de Champeaux seront exclues du rapport de présentation aux pages 41 et 292. L'annexe VIII « 08 - PLU Carolles - Annexe VIII - Sites et paysages » sera également mise à jour avec la suppression des documents « Site Classé - Falaises de Champeaux » et « Site Classé - Falaises de Champeaux – c » (documents qui était présent dans le Porter à Connaissance).

1.2.6- **Alinéa 6**

- Page 173 : le projet de réaménagement des espaces publics proches de la plage se situe en toute proximité de zones humides ainsi que d'un cours d'eau.

→ Réponse au 1.2.6 :

En effet, le projet de réhabilitation des espaces d'accueil jouxte le Crapeux à l'image de la situation existante. Le projet s'appuie sur les aires de stationnements existantes, les modifie sans toutefois augmenter les plateformes. Le projet de réhabilitation précise également qu'une attention particulière sera apportée pour maintenir des surfaces perméables.

1.2.7- **Alinéa 7**

- Page 213 ER n°1 « aménagement d'un équipement sportif nécessitant la proximité immédiate de l'eau » n'est pas en cohérence avec la page 324 et le zonage ER n°1 « aménagement d'espaces publics/stationnements dans le cadre de l'aménagement de Carolles-Plage »

→ Réponse au 1.2.7 :

La page 213 sera modifiée pour être en corrélation avec la dénomination de l'ER n°1 présenté à la page 324, en indiquant : ER n°1 : aménagement d'espaces publics/stationnements dans le cadre de Carolles-Plage

Affirmer l'identité du Pôle « plage »	L'analyse morphologique présentée dans la phase diagnostic a fait apparaître une portion du territoire de la commune de Jullouville, afin de re-contextualisé la formation du tissu balnéaire de Carolles–Plage, dont la trame parcellaire a été façonnée par la réalisation de voies nouvelles selon un plan orthogonal (dans la continuité de Jullouville). Le secteur aggloméré de Carolles – plage s'inscrit ainsi dans la même composition urbaine que Julouville. Le pôle de vie « plage » situé à Carolles—plage est constitué par la présence : • de commerces, bars, restaurants, hôtels • des cabines de plages • du poste de secours • de la chapelle Carolles — plage constitue le « pole de vie touristique » principal des équipements complémentaires permettraient de conforter son dynamisme comme le projet de centre de loisirs nautiques non motorisés (sur l'emplacement de l'ancienne chapelle). **Un projet de réaménagement des espaces publics de Carolles—plage est actuellement en cours, les principes travaillés dans le cadre de l'étude permettront** : d'assurer une liaisons piétonne, confortable et préservée entre les deux pôles de vies principaux: Carolles -bourg et Carolles—plage , de fluidifier les arrivées et d'interagir avec le schéma de circulation, de réorganiser et rationnaliser le stationnement , d'intégrer les commerces à la requalification des espaces urbains , de conserver le triptyque plage/ cabine/ falaise et de traiter le front de mer comme une promenade *(extrait de l'étude de ré-aménagement)* .	**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 rationnaliser 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…).	→ Le secteur urbain de Carolles plage sera inclus dans un zonage **UL** qui reconnaitra les constructions implantées en pied de falaise ainsi que les espaces urbanisés balnéaires situés au Nord de la Dune de l'agriculture. → Le secteur **NP(2)** sera mis en place pour faire en sorte que le PLU reconnaître l'existence de l'espace de stationnement en bordure du Carpeaux → Des emplacements réservé seront mis en place pour répondre aux besoins et notamment en terme d'équipement nouveau (ER n°1): Aménagement d'un équipement sportif nécessitant la proximité immédiate de l'eau

1.2.8- **Alinéa 8**

- Page 292 : la commune de Carolles n'est pas concernée par le site classés des falaises de Champeaux. De plus, les sites du DPM prolongeant la zone inscrite à Jullouville, de la vallée des peintres et de la zone côtière de Jullouville sont indiqués dans le tableau, comme étant des sites classés alors qu'il s'agit de sites inscrits.

→ Réponse au 1.2.8 :

Le « DPM prolongeant la zone inscrite, à Jullouville », la « Vallée des Peintres, à Jullouville » et la « Zone côtière de Jullouville » seront indiqués comme SITES INSCRITS et non comme SITES CLASSES.

1.2.9- **Alinéa 9**

- Pages 324 et 327 : l'emplacement réservé n°3 est destiné à la réalisation d'un parking au bénéfice de la commune. Il s'agit d'une proposition émanant d'une des études menées dans le cadre de l'Opération Grand Site "Baie du Mont-Saint-Michel" en 2005, qui reposait sur le principe de supprimer les places de stationnement très visibles au niveau du Pignon Butor et de créer une nouvelle aire de stationnement en retrait. Le choix de ce nouvel emplacement, de la capacité retenue et des aménagements paysagers mis en œuvre pour garantir une qualité d'ensemble des accès et du stationnement permet de justifier ce projet (cf étude en annexe 2 du rapport de présentation). Compte tenu de sa localisation dans le site classé de la baie du Mont-Saint-Michel, une OAP permettrait de garantir une valorisation ce paysage exceptionnel.

→ Réponse au 1.2.9 :

Relevé de conclusions de la réunion du 15 avril 2017

Objet : Parking Pignon Butor et Croix Paqueray

En présence de:
Madame AVRIL, Représentant la DREAL, Chargée des paysages de la baie.
Madame BUREAU, Représentant du conservatoire du littoral, Chargée du patrimoine.
Monsieur POUPINET, Représentant la DDTM, bureau d'Avranches, Chargé des procédures relatives aux PLU.
Monsieur Jean-Marie SEVIN, Maire.
Monsieur Hervé GUILLOU, Adjoint.
Madame Odile LAMAURY, Adjointe.
Madame Marie-Claire KURATA, Conseillère.
Monsieur Vincent RAILLET, Conseiller.

Le PLU s'est appuyé sur la préoccupation très ancienne d'améliorer l'insertion environnementale du parking du Pignon Butor. (Se reporter au document " Grand site de la baie" de 2004).

Confirmation est apportée par la DREAL et le conservatoire du littoral de l'intérêt de rechercher un autre site en examinant toutes les opportunités.
L'attention est attirée sur la présence du site Natura 2000 sur la falaise, à gauche de la rue de la Croix Paqueray et sur la légende de 2006, non reprise dans les évaluations environnementales.

De toute façon une procédure réglementaire sera indispensable. Elle nécessitera un permis d'aménager et une enquête publique dont le contenu devra apporter la preuve qu'il n'y a pas d'alternative possible et évaluera les incidences tant vis à vis des habitats sensibles que de la covisibilité. Un passage en commission des sites sera requis.

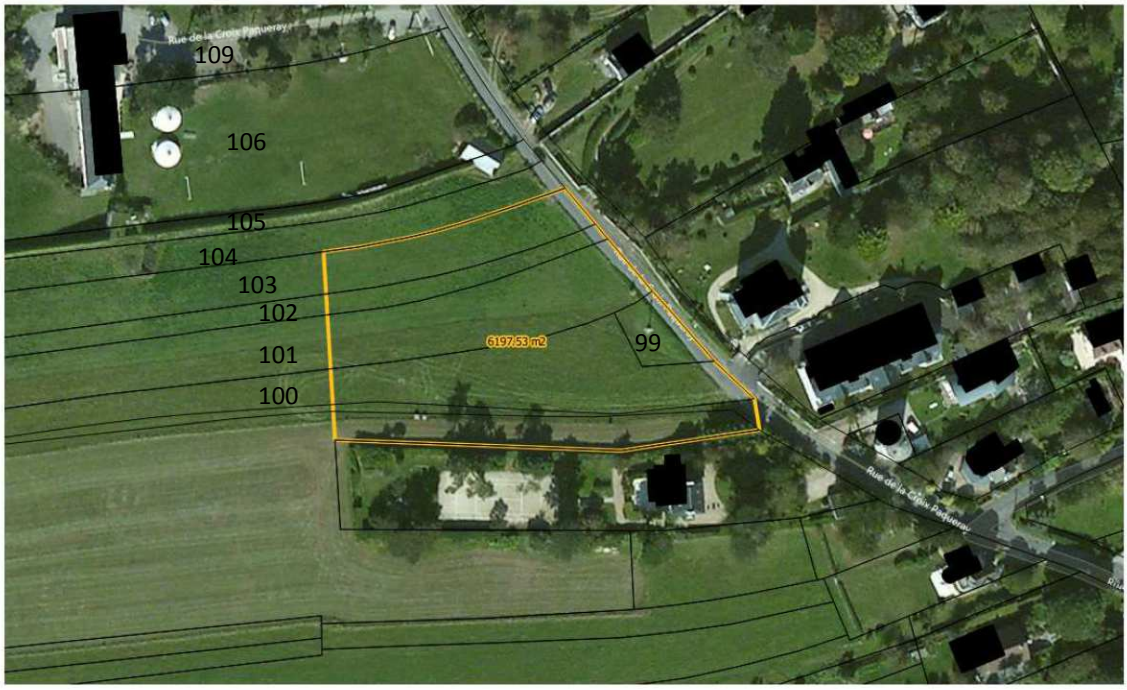
En conclusion de cet échange, la proposition est de réduire la taille de l'emplacement réservé prévu au strict nécessaire, à savoir à la dimension préconisée dans le rapport de l'opération " grand site", soit d'environ 1.000 m², pour un maximum de 30 places, équivalant à la capacité d'accueil actuelle. Enfin, de poursuivre la recherche d'emplacements alternatifs à proximité du Pignon Butor.

En conséquence, il est envisagé de réduire la dimension de l'emplacement réservé n°3 pour être limitée à une surface de 1000 m². L'intitulé de l'emplacement réservé sera également modifié, afin de afin supprimer le terme « parking » pour lever toute ambiguïté sur la nature des matériaux qui seront employés pour sa réalisation. Ainsi, pour la destination envisagée, il sera indiqué : « aire de stationnement », afin de mettre en exergue, le caractère « végétalisé » de l'espace de stationnements.

L'emplacement ainsi réduit serait mis en place pour partie sur les parcelles n°103, n°104 et n°105

Par ailleurs, les élus continuent d'étudier d'autre possibilité concernant le positionnement de l'aire de stationnement. Si d'autres opportunités devaient voir le jour, en concertation avec les riverains et le conservatoire du littoral, l'emplacement réservé n°3 ne sera plus d'actualité.

Localisation **avant** modification



Localisation **après** modification

1.2.10- **Alinéa 10**

- Page 326 : l'emplacement réservé n°12 se situe en partie en zone inondable.

→ Réponse au 1.2.10 :

Il s'agit d'une liaison douce qui existe déjà sans être ouverte au public, elle permet de rejoindre une autre liaison douce existante qui communique directement avec la route de la Plage. Ce cheminement permet ainsi d'éviter d'emprunter la RD 911. L'aménagement de cette liaison devra rester compatible avec les enjeux du secteur : zone inondable. Ainsi, il veillera à respecter la libre circulation des eaux au droit du secteur : tout remblai dans cette zone sera interdit.

1.2.11- **Alinéa 11**

- L'échelle 1/3200 utilisée pour de nombreux plans n'est pas facilement utilisable.

→ Réponse au 1.2.11 :

Cette échelle de 1/3200 permettait d'optimiser la zone d'impression. Cette échelle sera reconsidérée au 1/3500ème.

1.3- Observations relatives au règlement littéral

1.3.1- **Alinéa 1**

Le règlement de la zone UES n'autorise que les extensions de l'urbanisation existante, permettant ainsi de limiter l'urbanisation linéaire en bordure de littoral (extension limitée de l'urbanisation en espace proche du rivage EPR). Le rapport de présentation et le règlement n'explicitent cependant pas de manière claire si la zone UL figure bien en Espace Proche du Rivage et ne précisent pas les contraintes de ce secteur en matière d'extension limitée de l'urbanisation, alors que le plan de zonage semble bien inclure la zone UL en EPR.

→ Réponse au 1.3.1 :

Les espaces proches du rivage correspondent aux EPR définis par le SCOT. Le rapport de présentation (page 141) reprécise cette limite. Le rapport de présentation (page 277) en appui sur les éléments du SCOT redéfinit les secteurs agglomérés. De plus, le plan de zonage permet d'apprécier graphiquement l'appartenance de la zone UL aux EPR.

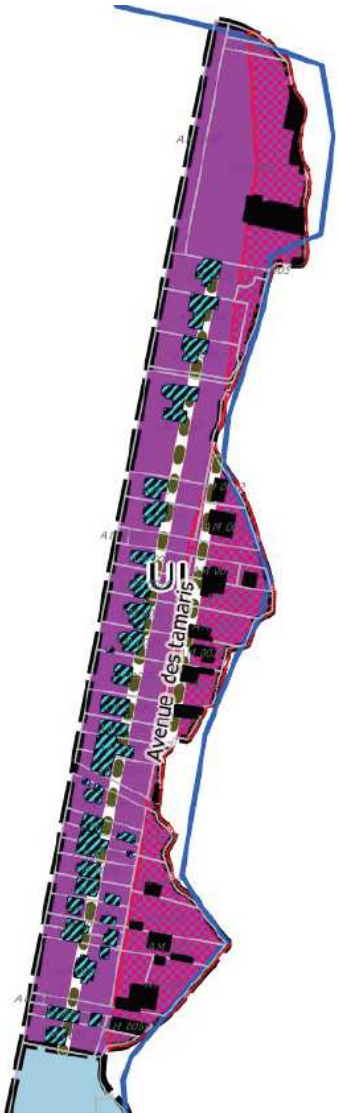
Le rapport de présentation pourra être complété d'une phrase à la page 295 relative à la zone UL en précisant que cette dernière est inscrite dans les EPR.

1.3.2- **Alinéa 2**

Les règles de constructions dans les espaces proches du rivage doivent êtres compatibles avec les articles L 121-4, L 121-24 et R 121-5 du code de l'urbanisme.

→ Réponse au 1.3.2:

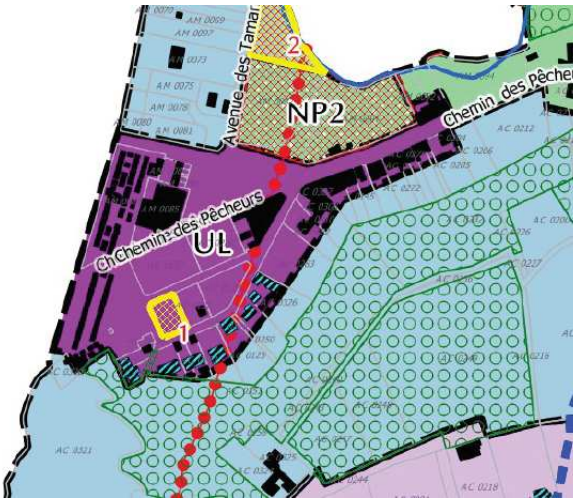
La réponse apportée constitue le prolongement de la réponse apportée à l'alinéa 1.3.1, à savoir que les caractéristiques de la zone UES et UL sont différenciées et ne nécessite pas un report strict des règles de la zone UES en zone UL y compris pour les annexes, à savoir :



- Zone UES : taille des parcelles beaucoup plus importantes, faible densité du bâti. Cette configuration laisse par conséquent plus de latitude concernant l'évolution du bâti et la construction de bâtiment annexe. Il est donc nécessaire d'encadrer plus spécifiquement les extensions et le positionnement des bâtiments annexes vis-à-vis de la construction principale.

- Zone UL : taille des parcelles de faible dimension, présence d'un front bâti dense, qui laisse peu de marge d'évolution des constructions et peu d'espace pour permettre la réalisation des bâtiments annexes. Par conséquent, l'extension de ces constructions ne serait donc pas constitutive d'une extension de l'urbanisation puisqu'elle resterait très mineure. Par ailleurs, une partie de la zone UL est inscrite dans la zone inondable (à l'Est de l'avenue des Tamaris), ce qui limite de fait la construction de bâtiment annexe. Sur la partie de la frange Ouest de l'avenue des Tamaris l'espace libre constructible le plus important reste celui côté rue. Par ailleurs, il est à noter que la majeure partie des bâtiments de la zone UL portent les caractéristiques de l'architecture balnéaire et sont repérés au titre du L 151-19. Les dispositions réglementaires s'y rattachent permettent d'ores et déjà d'en maitriser les extensions.

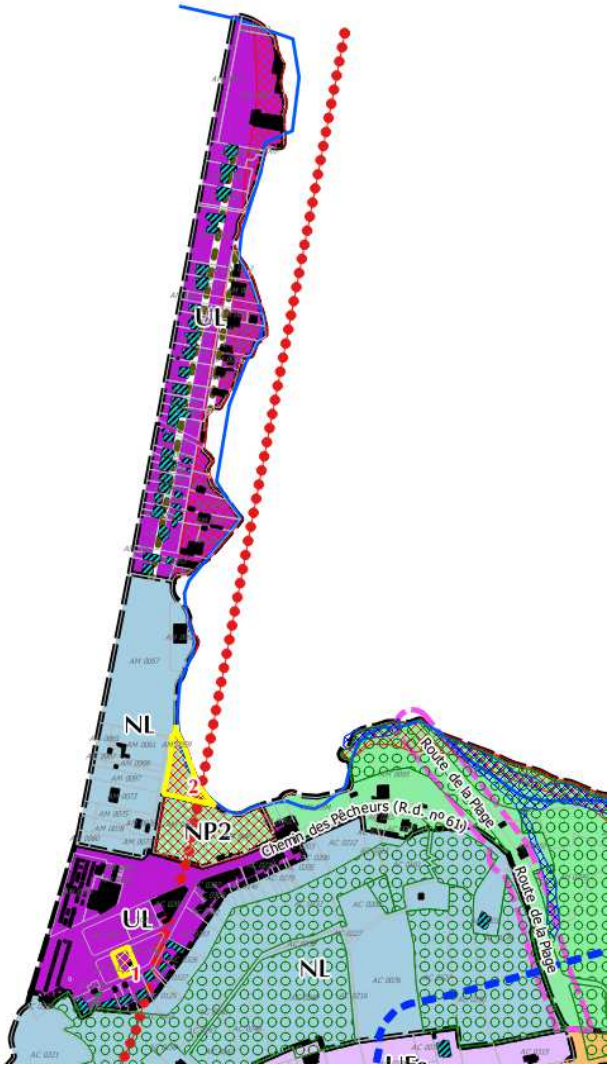
Les deux zones UES et UL sont donc bien distinctes en termes de caractéristiques et de possibilités d'évolution du bâti. Il n'est donc pas envisagé pour les bâtiments annexes de reporter les règles de la zone UES en zone UL. Par ailleurs, en UL située en pied de falaise les bâtiments annexes sont déjà en façade côté littoral.



Afin d'assurer une bonne lecture des dispositions applicables aux zones NL, NP et UL la bande des 100 m sera prolongée au plan de zonage au-delà de la limite communale.

Extrait de plan **avant** modification

Extrait de plan **après** modification



1.3.3- **Alinéa 3**

En zone A, les restaurations, extensions et les installations nécessaires à l'activité agricole et aux activités considérées comme en étant le prolongement devront être plus strictement encadrées afin de respecter l'article R151-23 du code de l'urbanisme.

→ Réponse envisagée au 1.3.3:

L'article 1.2.2 du règlement de la zone A précise d'ores et déjà les conditions relatives aux activités agricoles, conformément à l'article R151-23 du code de l'urbanisme

« Article R151-23
Peuvent être autorisées, en zone A :
1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIÉES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES, ET INSTALLATIONS LIÉES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIFS:

- Les constructions agricoles nouvelles (bâtiments d'élevage, silos, fosse à lisier, installations de traitement des effluents ...) et leurs extensions devront respecter les marges d'isolement par rapport aux constructions voisines. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).
- Les constructions, et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; restaurations, extensions et les installations nécessaires aux activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L.311.1 du Code Rural (gîte, ferme-auberge, camping à la ferme, terrain saisonnier destiné à être exploité comme aire naturelle de camping, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire ...).
- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée) sous les conditions d'implantation suivantes (cumulatives) :
  - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation (vacant);
  - que l'implantation de la construction se fasse à moins de 50 m de l'un des bâtiments de l'exploitation;
  - que l'implantation de la construction ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et n'apporte pas une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone;
  - que lorsqu'il s'agit d'un transfert ou lors de la création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation et sous réserve que l'implantation de la construction se fasse à moins de 50 m de l'un des bâtiments de l'exploitation.
- Les ouvrages et constructions réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseau divers et ouvrages liés à leur exploitation, ...), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages .
- Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précités ainsi que ceux liés à la gestion de l'eau et aux aménagements publics .

Au regard de la loi littoral, les abris pour animaux non liés à une activité agricole peuvent être considérés comme générant une extension de l'urbanisation. Afin d'être en conformité avec l'activité R151-23, les dispositions relatives aux abris pour animaux pour une autre vocation que la vocation agricole seront supprimées des zones A et N.

1.3.4- **Alinéa 4**

En zones A et N, les bâtiments d'habitation existants ne pourront pas faire l'objet d'annexes en application de la loi littoral.

→ Réponse au 1.3.4:

Au regard de la législation actuellement en vigueur, la jurisprudence sur la loi littoral considère les bâtiments annexes comme une extension de l'urbanisation. Aussi, les dispositions règlementaires visant à autoriser la construction de bâtiment annexes dans les zones A et N seront supprimées.

Extrait **avant** modification

- Les bâtiments d'habitation existants (à la date d'approbation du PLU) pourront faire l'objet d'extensions, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de se faire (cumulativement) :
  - sans réduire les inter-distances avec les bâtiments agricoles en activités situés à moins de 100 m
  - en harmonie avec la construction d'origine, sans surélévation du bâtiment principal,
  - en continuité du volume existant et sans que l'extension ne créée de logement nouveau
- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au regard de leur intérêt architectural ou historique. Leur changement de destination ne devra pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et devra s'effectuer dans le volume existant sans extension ultérieure. Au moment du permis de construire ou de la déclaration préalable, le changement de destination sera subordonné à l'avis conforme la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 151-12 du code rural et de la pêche maritime.
- Les bâtiments d'habitation existants (à la date d'approbation du PLU) pourront faire l'objet d'annexe, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve qu'il n'y en ait pas plus de deux au total sur le terrain (abris de jardin y compris)
- Les abris pour animaux sous réserve qu'il n'y en ait pas plus de un par unité foncière

Extrait **après** modification

- Les bâtiments d'habitation existants (à la date d'approbation du PLU) pourront faire l'objet d'extensions, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de se faire (cumulativement) :
  - sans réduire les inter-distances avec les bâtiments agricoles en activités situés à moins de 100 m
  - en harmonie avec la construction d'origine, sans surélévation du bâtiment principal,
  - en continuité du volume existant et sans que l'extension ne créée de logement nouveau
- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au regard de leur intérêt architectural ou historique. Leur changement de destination ne devra pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et devra s'effectuer dans le volume existant sans extension ultérieure. Au moment du permis de construire ou de la déclaration préalable, le changement de destination sera subordonné à l'avis conforme la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 151-12 du code rural et de la pêche maritime.

1.3.5- **Alinéa 5**

En zones 1AUE, la possibilité de recourir à des dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) devra être supprimée.

→ Réponse au 1.3.5:

La possibilité de recourir à des dispositifs d'assainissement non collectifs sera supprimée du règlement de la zone 1AUE

1.3.6- **Alinéa 6**

En zones U, le recours à des dispositifs d'ANC devra être justifié (plans techniques ou financier).

→ Réponse au 1.3.6:

La possibilité de recourir à des dispositifs d'assainissement non collectifs sera supprimée du règlement de la zone U.

1.3.7- **Alinéa 7**

Le règlement ne comporte pas de disposition relative au domaine public maritime.

→ Réponse au 1.3.7:

Le plan de zonage mentionne :

Le règlement littéral indique :

Les zones naturelles et forestières sont dites «zones **N**». Elles comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Par ailleurs, la **zone N** possède une **partie maritime** qui correspond au **D**omaine **P**ublic **M**aritime et les règles qui s'y rattachent sont celles définies par la circulaire du 20 janvier 2012 (présente en annexe du règlement) . La bande des 100m par rapport à la limite haute du rivage sera

matérialisée au plan de zonage et le règlement écrit effectuera un distinguo entre ce qui est interdit ou autorisé, à l'intérieur ou en dehors de la bande des 100 m.

1.4- Observations relatives aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

1.4.1- **Alinéa 1**

La collectivité a prévu un emplacement réservé (4) pour la réalisation de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale au bénéfice de la commune la réalisation d'une OAP permettrait de garantir la réalisation de cet objectif du PADD. Cet emplacement est classé en zone UE du règlement qui dispose que « pour assurer la mixité sociale, sur les parcelles qui supportent un emplacement réservé, le programme de logements sera réalisé par le biais d'une opération d'ensemble qui devra comporter un minimum de 10 logements dont 20% de logements affectés aux logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU sera arrondi à l'unité supérieure » (page 10 du règlement). Cette mesure est assez minimaliste sachant que la commune disposera de la maîtrise foncière. En effet, seuls deux logements locatifs sociaux seront réalisés si l'opération ne comporte que 10 logements. Or, compte tenu du prix élevé du foncier sur la commune, il serait souhaitable de varier la typologie (collectifs/individuels) des futurs logements et de favoriser l'accession à la propriété des primo-accédants (jeunes ménages) en proposant un offre abordable.

Aucune mesure concrète n'est prévue pour favoriser la mixité sociale. Il n'est précisé aucune indication sur la typologie des logements à construire, ni sur leur mode d'occupation.

→ Réponse au 1.4.1:

Concernant la mixité sociale :

L'emplacement réservé n°4 a été mis en place pour assurer la mixité sociale. L'objectif de 20 % de logements locatifs sociaux est un minimum, qui permettra d'adapter l'offre en fonction de la demande au moment où l'opération sera réalisée. Le parcours résidentiel a également été pensé au regard de la mixité intergénérationnelle en prenant en compte le projet d'accueil de la maison temporaire. Bien que la commune soit désormais propriétaire des parcelles concernées par l'emplacement réservé n°4, il sera confirmé afin d'affirmer la volonté de mixité sociale.

1.4.1 **Alinéa 1 bis**

> Afin de limiter la consommation foncière, une réflexion aurait pu être menée pour distinguer les secteurs où effectivement une densité modérée était nécessaire et ceux où une densité plus forte pouvait être envisagée avec un aménagement prévu au travers d'OAP.

→ Réponse au 1.4.1 **bis**:

Concernant la densité maitrisée par les OAP : chaque secteur en 1AUE ou en UCr a fait l'objet d'une OAP qui a permis d'organiser la densité

ZONES	Surface de la zone destinée à l'accueil de construction + voirie, équipement ... (en hectares)	Logements Hectares	Nombre de logements minimum à créés *(pour les zones UCr et 1AUE les chiffres sont indiqués aux OAP)*
1AUE nord	0,523	7,6 log/ha	4
1AUE sud	1,191	11,75 log/ha	14
UCr nord	0, 663	6 log/ha	4
UCr Sud	0,241	8 log/ha	2
UE (avec emplacement réservé en application du 4° de l'article L.151-4)	0,136	70 log/ha	10
TOTAL des secteurs de zone U et AU soumis à dispositions spécifiques pour assurer la gestion de la densité	2,754	**12,34** log/ha	34

1.4.2- **Alinéa 2**

> • Secteur Nord : le découpage parcellaire et l'orientation de certaines habitations ne favorisent pas l'ensoleillement et les apports liés. Des parcelles longiformes avec leur adresse au sud seraient plus cohérentes avec les objectifs affichés du PADD en ce qui concerne les apports solaires.

→ Réponse envisagée au 1.4.2:

Le positionnement, le nombre, l'orientation des constructions et le découpage parcellaire sont donnés à titre indicatif. Dans tous les cas l'implantation des constructions devra favoriser l'ensoleillement naturel.

Chemins piétonnier existants

La voie de desserte des secteurs à urbaniser prendra naissance en un point sur la rue des Fontenelles (emplacement non figé) et assurera le raccordement avec la rue du Roncier par le biais de l'emplacement réservé n°11 indiqué au plan de zonage.

Pour chaque secteur, la desserte des constructions sera effectuée à partir de la voie nouvelle créée.

Le sens de faîtage du corps principal de la construction est à respecter comme indiqué au schéma.

Des franges végétales sont à créer en périphérie des secteurs à urbaniser , afin de compenser d'une part le prélèvement sur la trame paysagère et d'autre part pour assurer une bonne insertion des constructions

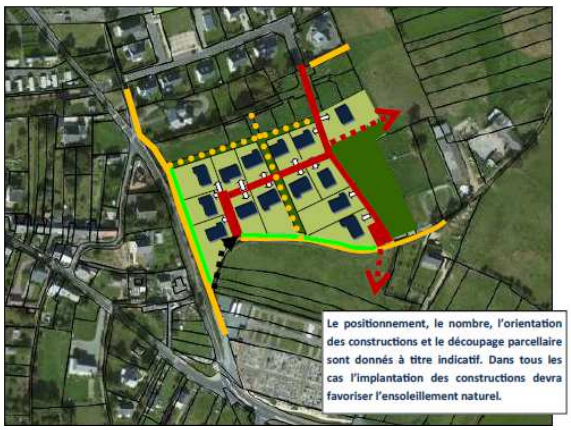
Le découpage parcellaire et l'orientation des constructions sont donnés à titre indicatif, l'illustration permet de visualiser une diversité possible dans la composition urbaine sous réserve de respecter notamment les principes de desserte, de chemin piétonnier et de protection des éléments marquant du paysage.

1.4.3- **Alinéa 3**

- Secteur Sud : l'orientation de certaines habitations ne favorisent pas l'ensoleillement.

→ Réponse au 1.4.3:

Le découpage parcellaire et l'orientation des constructions sont donnés à titre indicatif, l'illustration permet de visualiser une diversité possible dans la composition urbaine (orientation des constructions et découpage parcellaire) sous réserve de respecter notamment les principes de desserte, de chemin piétonnier et de protection des éléments marquant du paysage.

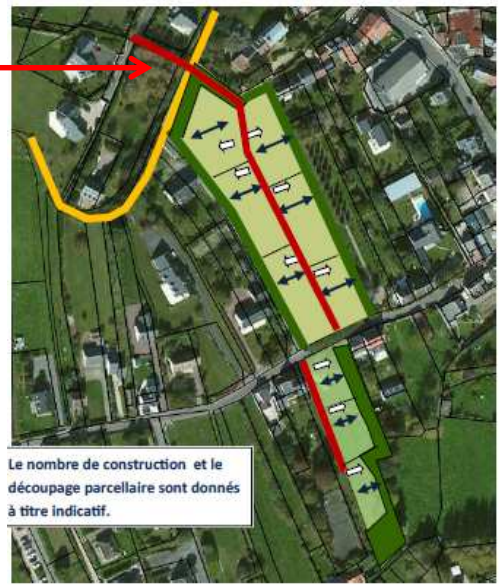


1.4.4- **Alinéa 4**

- Secteur Ucr : la voie centrale pourrait être déplacée sur le chemin existant. Les adresses y seraient plus nombreuses et cela permettrait la réalisation d'un carrefour en lien avec la nouvelle voie au sud.

→ Réponse au 1.4.4:

Emplacement réservé



Seul le point d'accroche au Nord est figé par l'emplacement réservé n° 11 pour assurer le lien avec la rue du Roncier. Au Sud le point d'accroche sur la rue des Fontenelles n'est pas figé. Le découpage parcellaire et l'orientation des constructions sont donnés à titre indicatif, toutefois le découpage en lanière permet de proposer une orientation Nord/Sud des constructions et de conforter le principe d'implantation des constructions existantes.

Problématique s'il y avait prise en compte de l'observation : le chemin existant est privé et dessert la construction située au Nord. Avec cette hypothèse, il n'y aurait pas d'avantage de construction. Les constructions auraient plus de difficultés à s'implanter en quinconce et il n'y aurait plus la possibilité de mettre en place une haie sur la frange Ouest, elle serait morcelée par les accès aux habitations.

1.4.5- **Alinéa 5**

Page 11: il serait peut-être souhaitable de spécifier clairement si une destruction de trame paysagère entraîne une compensation ou pas.

→ Réponse e au 1.4.5:

La page 11 des OAP précise :

« La trame paysagère schématisée dans les orientations d'aménagements doit être maintenue. Dans l'esprit des OAP, tout aménagement devra prendre en compte l'organisation de la trame paysagère (identifiée à la date d'approbation du PLU). Il ne s'agit pas de considérer la trame paysagère comme un élément figé, mais comme une présence végétale en mouvement au cœur de l'urbanisation. Ainsi, toute intervention visant à faire évoluer la trame paysagère (coupes et abatages) devra être en cohérence avec le maintien de la trame paysagère et pourra conduire à des remplacements ou de nouvelles plantations. »

Une phrase sera ajoutée pour expliciter clairement que les destructions sont soumises à mesures compensatoires.

1.4.6- **Alinéa 6**

Page 12: la liste présentée des espèces invasives est incomplète (pour les trois catégories).

→ Réponse au 1.4.6:

La liste des espèces invasives sera complétée pour les trois catégories. Ces espèces invasives ont été répertoriées à partir du document du Conservatoire botanique national de Brest : « Liste des plantes vasculaires invasives de Basse-Normandie ». Il s'agit d'un document approuvé par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) le 20 février 2013. Ainsi, la liste proposée sera la suivante :

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Catégorie invasive proposée en Basse-Normandie 2013
INVASIVES AVEREES		
Baccharis halimifolia L.	séneçon en arbre	IA1e
Crassula helmsii (Kirk) Cockayne	crassule de Helms	IA1e
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven	jussie faux-pourpier	IA1e
Ludwigia uruguayensis (Cambess.) H.Hara	jussie à grandes fleurs	IA1e
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc.	myriophylle aquatique	IA1e
Rhododendron ponticum L.	rhododendron des parcs	IA1e
Impatiens glandulifera Royle	balsamine de l'Himalaya	IA1i
Lemna minuta Kunth	lentille d'eau minuscule	IA1i
Reynoutria japonica Houtt.	renouée du Japon	IA1i
Reynoutria sachalinensis / x bohemica	x	IA1i
Spartina x townsendii H.Groves & J.Groves var. anglica (C.E.Hubb.) Lambinon & Maquet	spartine de Townsend	IA1i
Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier	berce de Caucase	IA2

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Catégorie invasive proposée en Basse-Normandie 2013
INVASIVES POTENTIELLES		
Egeria densa Planch.	élodée dense	IP1
Eragrostis pectinacea (Michx.) Nees	éragrostis pectiné	IP1
Hydrocotyle ranunculoides L.f.	hydrocotyle fausse renoncule	IP1
Lindernia dubia (L.) Pennell	lindernie fausse gratiole	IP1
Paspalum distichum L.	paspale à 2 épis	IP1
Buddleja davidii Franch.	arbres aux-papillons	IP2
Paspalum dilatatum Poir.	paspale dilaté	IP2
Senecio inaequidens DC.	séneçon du Cap	IP2
Carpobrotus acinaciformis / edulis	griffe de sorcière	IP4
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	herbe de la pampa	IP4
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss	élodée crépue	IP4
Acer pseudoplatanus L.	érable sycomore	IP5
Azolla filiculoides Lam.	azolle fausse-fougère	IP5
Cotula coronopifolia L.	cotule à feuilles de sénebière	IP5
Elodea nuttalii (Planch.) H.St.John	élodée de Nuttall	IP5
Epilobium adenocaulon Hausskn.	épilobe cilié	IP5
Impatiens parviflora DC.	balsamine à petites fleurs	IP5
Lathyrus latifolius L.	pois-de-senteur vivace	IP5
Lycium barbarum L.	lyciet commun	IP5
Polygonum polystachyum C.F.W.Meissn.	renouée à nombreux épis	IP5
Prunus laurocerasus L.	laurier cerise	IP5
Robinia pseudoacacia L.	robinier faux-acacia	IP5
Rosa rugosa Thunb.	rosier rugueux	IP5

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Catégorie invasive proposée en Basse-Normandie 2013
	ESPECES A SURVEILLER	
Ambrosia artemisiifolia L.	ambroisie annuelle	AS1
Amaranthus hybridus L.	amaranthe verte	AS2
Bromus willdenowii Kunth	brome purgatif	AS2
Epilobium brachycarpum C.Presl	épilobe à fruits courts	AS2
Elodea canadensis Michx.	élodée du Canada	AS4
Juncus tenuis Willd.	jonc grêle	AS4
Acer negundo L.	érable négondo	AS5
Ailanthus altissima (Mill.) Swingle	agrostide glanduleux	AS5
Allium triquetrum L.	ail triquètre	AS5
Amaranthus deflexus L.	amaranthe couchée	AS5
Amaranthus retroflexus L.	amaranthe réfléchie	AS5
Artemisia verlotiorum Lamotte	armoise des frères Verlot	AS5
Aster lanceolatus Willd.	aster lancelolé	AS5
Aster novi-belgii L.	aster de Nouvelle-Belgique	AS5
Bidens frondosa L.	bident à fruits noirs	AS5
Bunias orientalis L.	bunias d'orient	AS5
Claytonia perfoliata Donn ex Willd.	claytonie perfoliée	AS5
Conyza floribunda Kunth	vergerette à eurs nombreuses	AS5
Conyza sumatrensis (Retz.) E.Walker	vergerette de Sumatra	AS5
Coronopus didymus (L.) Sm.	sénebière didyme	AS5
Cyperus eragrostis Lam.	souchet robuste	AS5
Erigeron annuus (L.) Desf.	érigeron annuel	AS5
Galinsoga parviflora Cav.	galinsoga glabre	AS5
Impatiens balfouri Hook.f.	balsamine rose	AS5
Lonicera japonica Thunb. ex Murray	chèvrefeuille du Japon	AS5
Matricaria discoidea DC.	matricaire fauss-camomille	AS5
Oenothera biennis L.	onagre bisannuelle	AS5
Parthenocissus inserta (A.Kern.) Fritsch	vigne-vierge commune	AS5
Petasites fragrans (Vill.) C.Presl	pétasite odorant	AS5
Phytolacca americana L.	raisin d'Amérique	AS5
Senecio cineraria DC.	séneçon cinéraire	AS5
Solidago canadensis L.	solidage du Canada	AS5
Solidago gigantea Aiton	solidage glabre	AS5
Sporobolus indicus (L.) R.Br.	sporobole tenace	AS5
Tetragonia tetragonoides (Pall.) Kuntze	épinard de Nouvelle-Zélande	AS5
Conyza canadensis (L.) Cronquist	vergerette du Canada	AS6
Datura stramonium L. subsp. stramonium	pomme épineuse	AS6
Galega officinalis L.	sainfoin d'Espagne	AS6
Galinsoga quadriradiata Ruiz & Pav.	galinsoga cilié	AS6
Mahonia aquifolium (Pursh) Nutt.	mahonia faux-houx	AS6
Oenothera erythrosepala Borbás	onagre à grandes fleurs	AS6
Panicum dichotomiflorum Michx.	panic à fleurs dichotomes	AS6

<u>Source</u> : Liste des plantes vasculaires invasives de Basse-Normandie - C.S.R.P.N - Document approuvé le 20/02/2013

1.4.7- **Alinéa 7**

> L'échelle 1/3200 utilisée pour de nombreux plans n'est pas facilement utilisable.

→ Réponse au 1.4.7:

Cette échelle de 1/3200 permettait d'optimiser la zone d'impression. Cette échelle sera reconsidérée au 1/3500ème.

1.5- Observations relatives au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

1.5.1- **Alinéa 1**

> De nombreuses pages du PADD comportent des phrases inachevées, elles se situent dans les pages suivantes : 11, 13, 15,18, 24, 25, 27, 28, 30, 32.

→ Réponse au 1.5.1:

Lors de la génération des documents en format pdf, une incompatibilité informatique a modifié la mise en page et certaines phrases ont été tronquées. Aussi, l'ensemble des documents au format ''pdf'' a été réédité afin de ne plus présenter de paragraphes tronqués.

1.5.2- **Alinéa 2**

> Page 8 : il est indiqué la présence sur le territoire d'arbres remarquables, ils sont mal localisés sur le plan de zonage et y sont représentés en EBC.

→ Réponse au 1.5.2:

L'alignement d'arbres indiqué en espaces boisés classés n'a pas fait l'objet de remarques de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et figurait déjà sur le PLU en vigueur. Il s'agit de la majestueuse allée des châtaigniers à proximité de la RD261 et du chemin du Hamelet.

Les arbres remarquables proposés dans le cadre de ce nouveau PLU sont issus d'un repérage réalisé par le CAUE 50 et confirmé lors de la phase diagnostic du PLU. Il s'agit notamment de 6 châtaigniers en alignement irrégulier sur prairie à proximité de cette allée de châtaigniers (au droit de la RD261). L'intérêt de ces 6 individus réside dans leur forme, leur dimension et leur témoignage (ancienne haie).

1.5.3- **Alinéa 3**

> Page11: Le PADD n'exprime pas les objectifs en termes de nombre et de type de logements à produire. De plus, il ne fixe pas les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au titre de l'article L 151-5 du code de l'urbanisme.

→ Réponse au 1.5.3:

Pour rappel : ***Article L151-5*** *Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.*

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° 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 l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Le PADD du PLU de Carolles a été réalisé dans le respect de l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme.

→ En effet, dans son objectif 1 de la partie B du PADD, le PADD mentionne bien les objectifs de modération de la consommation d'espace puisqu'il indique :

> ♦ ***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.*

Le détail concernant les objectifs en termes de logements et de type de logements à produire figure au rapport de présentation pour justifier des objectifs de modération de la consommation d'espace, l'article L151-5 ne mentionne pas qu'ils doivent figurer au PADD, seules les orientations générales doivent être présentées au PADD.

Ainsi, les grands objectifs concernant le logement, sont abordés dans la partie B- objectif 1 :

♦ ***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.

Ils sont complétés par l'objectif 2:

♦ ***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.*

1.6- Evaluation environnementale stratégique

Au 9 novembre 2016, l'Autorité Environnementale n'avait pas été saisie pour ce PLU. Son avis doit être joint au dossier d'enquête publique.

→ Réponse :

La DREAL a bien été saisie, toutefois le dossier a été mal orienté à l'intérieur des services. De ce fait la commune de Carolles a réitérer sa demande dans son courrier en date du 16 décembre 2016. Les réponses aux observations de la DREAL sont apportées au point n°11.

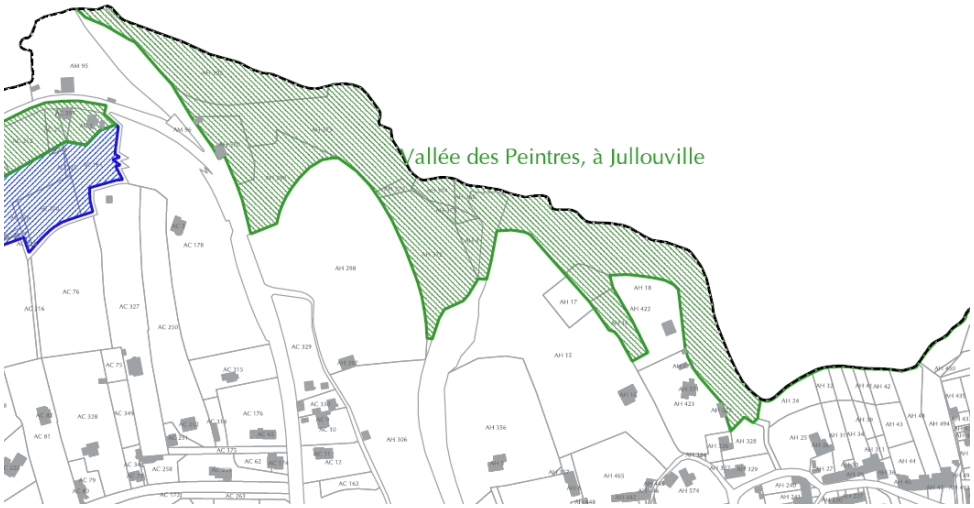
1.7- Servitudes

Le plan des servitudes comporte deux types de servitudes AC2 alors que la légende ne fait référence qu'à un seul type : AC2 « servitude de protection des sites et des monuments naturels et classés ».

→ Réponse:

La légende a été complétée pour les servitudes de types AC2 en précisant celles liées aux sites et monuments naturels classées et celles liées aux sites et monument naturels inscrits. De plus, une étiquette pour chacun de de ses sites (ou monuments) apparaitra sur le nouveau plan des servitudes :

- <u>Après correction :</u>



Légende

EL9 : servitude de passage de piétons le long du littoral

AC2 : servitude de protection des sites et des monuments naturels et classés

AC2 : servitude de protection des sites et des monuments naturels et inscrits

2- REMARQUES EMISES PAR LE SCOT

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel approuvé,

Le Comité Syndical,

Après avoir entendu le rapport du Président,

Après en avoir débattu,

A l'unanimité,

- **DECIDE** d'émettre un ***AVIS FAVORABLE*** au projet de PLU de Carolles,

SOUS RESERVE:

- de revoir la destination et la justification les zonages AP (1) et AP (3),
- de prendre en compte l'application de la loi Littoral dans le règlement des zones A et N en ce qui concerne la construction d'annexes non contiguës aux habitations existantes,

- de modifier le nom apporté au profil SCoT qui ne correspond pas aux données du document opposable,
- de reporter au règlement graphique les coupures d'urbanisation préconisées par le SCoT et reprises dans le rapport de présentation,
- de corriger le seuil minimum de constructions à 5 minimum pour le zone 1AUE Nord et 6 minimum pour la zone UCr Nord afin de corriger la densité moyenne proposée,

ET DEMANDE :

- de conforter l'analyse de la réduction de la consommation de l'espace au regard des consommations passées,
- de compléter l'argumentaire au regard de la prise en compte des préoccupations agricoles,
- d'enlever les références au Périmètre de Protection Modifié,
- de terminer la rédaction du rapport de présentation en complétant les éléments qui manquent en fin de paragraphes et en bas de page à de nombreuses reprises tant dans la rédaction du PADD que dans la rédaction du rapport de présentation.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LE PRÉSIDENT,
ERICK GOUPIL

REÇU le
20 DEC. 2016
SOUS-PREFECTURE D'AVRANCHES

2.1- Remarque sur la destination et la justification des zonages AP (1) et AP (3)

Par ailleurs, le PADD prévoit la création d'une zone artisanale à moyen et long terme qui n'est pas inscrite aux projections du SCoT. Un zonage est prévu à cet effet AP3 dans le projet de PLU avec un règlement qui prévoit une inconstructibilité. Déjà, la non concordance entre le projet inscrit au PADD et le règlement du zonage interpelle le lecteur. En outre, il apparaît que lors de l'approbation du SCoT, les membres du Syndicat Mixte se sont engagés à ne pas accepter de nouvelles surfaces destinées au développement économique sauf à ce qu'il leur soit présenté un projet d'implantation d'entreprise, ce qui n'est pas le cas. Anticiper l'ouverture à l'urbanisation d'une zone destinée au développement économique revient à anticiper les choix qui pourraient être proposés par l'ensemble des acteurs sans avoir affiché de besoins réellement exprimés.

Sous réserve de ne pas autoriser la création d'une zone d'activité artisanale en continuité du bourg, le projet de PADD de la commune de Carolles est compatible avec le SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel.

Ap (1) : Afin de **prendre en compte l'évolution de la cohabitation entre les fonctions urbaines** (création d'une unité d'accueil temporaire de personnes âgées) et faire en sorte que le PLU **ne s'oppose pas à l'extension ou une relocalisation du camping** en continuité de l'urbanisation, il est proposé la création d'une zone Ap(1). Le règlement de cette zone prévoit une inconstructibilité de cette zone. **On peut s'interroger sur la compatibilité de la réalisation du projet avec l'inconstructibilité de la zone y compris au bénéfice de l'activité agricole.** En outre, **l'ensemble du rapport de présentation, à de nombreuses reprises, détaille le rôle fonctionnel essentiel du camping dans le centre du bourg au regard de l'activité commerciale et artisanale l'été et constituant un espace de respiration l'hiver. Son emplacement participe à la prise en compte de la justification du moteur principal de l'architecture du projet, la prise en compte de la trame paysagère dans le calcul des surfaces destinées à l'urbanisation future. Quels arguments justifient l'existence de ce projet ?**

Ap(3) : Cette zone est destinée à l'accueil d'activité artisanale. Comme il a été indiqué plus haut, il semble délicat de justifier la spécificité de ce secteur au regard de l'accueil d'activités artisanales compte-tenu du fait que la réflexion sur la nécessité de créer de nouvelles zones n'a pas eu lieu au sein du SCoT.

Les sous-zonages Ap(1) pour la camping et Ap(3) pour la zone d'activité ne sont pas justifiés au regard des arguments développés dans le rapport de présentation. Le règlement prévoit la création d'annexes aux habitations, ce qui est incompatible avec l'application de la loi littorale. Il n'est pas fait référence d'une concertation avec les agriculteurs sur le choix du zonage Ap. Le prise en compte de l'agriculture dans le projet de PLU mérite d'être complétée afin de prendre en compte le potentiel agricole au-delà du cas des exploitations actuelles.

→ Réserve du SCOT:

- de revoir la destination et la justification les zonages AP (1) et AP (3),

→ Réponse au 2.1:

Justifications complémentaires concernant la mise en place d'une zone AP (1) :

Il s'agit de lever l'ambiguïté concernant les propos du PADD sur « le principe de ne pas s'opposer à une éventuelle relocalisation du camping »

- **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...).

Cette phrase est indiquée au PADD pour que la commune puisse mettre en œuvre les ''outils'' nécessaires dans le cadre du futur PLU, pour ''ouvrir '' une éventualité (non connue à ce jour) de relocalisation du camping si des besoins futurs devaient voir le jour, même si actuellement ils ne sont pas connus. Aussi, en inscrivant l'orientation politique au PLU, la commune pourra le moment venu et lorsqu'il y aura nécessité, procéder à une révision allégée.

Par ailleurs, l'enquête publique est un moment d'échange qui permettra aux exploitants comme aux autres citoyens de s'exprimer sur la zone AP1 si une éventuelle délocalisation devait avoir lieu (même au-delà des prospectives du PLU actuel) pour permettre une éventuelle délocalisation du camping (besoin de s'étendre, cohabitation avec le projet d'accueil de maison temporaire ….). Il s'agit d'une ouverture au PADD du PLU, mais aucun projet n'est connu à ce jour.

Ne rien indiquer concernant les objectifs '' le PLU ne devra pas s'opposer à la réalisation de projet éventuel, extension ou relocalisation '' pour le camping, reviendrait pour la commune :

- à nier une réalité (si le camping ne dispose plus des emprises nécessaires à son développement éventuels – au-delà des projections du PLU, où se localiser ?)

- à ne pas informer les exploitants sur le positionnement d'un secteur pressenti, au risque qu'ils investissent dans de nouveaux bâtiments dans un secteur qui à long terme sera susceptible d'évoluer dans sa destination

- à procéder à une nouvelle révision générale (environ 24 mois) pour mettre en place le moment venu (lorsqu'un projet sera défini- non connu à ce jour)

La traduction en zonage AP1, n'exprime pas d'incohérence avec le principe d'affirmer le positionnement du camping dans le bourg dans la mesure où :

- le zonage AP1 est de toute façon agricole (A) sauf qu'il contraint l'exploitant à ne pas construire (ce qui de toute façon est inconcevable, compte tenu de la proximité des habitations).

- si un projet était nécessaire, le PLU ne s'y opposerait pas (puisque l'orientation politique est indiquée au PADD), il pourra alors faire l'objet d'une révision allégée puisque l'objectif aura été préalablement mentionné au PADD. Il s'agit pour les élus (le moment venu) de ne pas procéder de nouveau à une révision générale (coût/ durée), mais bien de procéder à une révision allégée (avec consultation des PPA). Dans ce cas, la commune pourra ouvrir la zone à la constructibilité pour une vocation de loisirs (1AUL/ 2AUL le moment venu) que si un projet est clairement établi et justifié. Il n'y a donc pas de risque pour le SCOT qu'une zone soit mise en œuvre pour délocaliser le camping sans en être avertis.

Justifications complémentaires concernant la mise en place d'une zone AP (3) :

Il s'agit de lever l'ambiguïté concernant les propos du PADD sur « la mise en place d'une zone d'activités » au regard des objectifs du SCOT.

Le PADD indique qu'il s'agit d'une mesure d'anticipation et qu'un zonage ne pourra être mis en place au PLU que lorsque le SCOT l'aura projeté dans ses orientations générales d'aménagement (voir ci-dessous).

→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.)

Cette phrase est indiquée au PADD pour mettre en place une ouverture concernant les objectifs communaux. Il n'y a pas d'incohérence à anticiper le SCOT dans la mesure où le zonage n'inscrit pas de zone 1AUA (constructibilité à court terme pour l'accueil d'activités). La zone AP3 est une inscription au zonage qui informe les exploitants agricoles qu'il y aura un projet ultérieur (même au-delà du PLU actuel), le PADD fixe les objectifs politique de développement y compris sur le point économique.

L'enquête publique est un moment d'échange qui permettra aux exploitants comme aux autres citoyens de s'exprimer sur le positionnement éventuel d'un secteur d'accueil pour permettre l'implantation d'activités économique (réalisation non connue ce jour).

Ne rien indiquer concernant les objectifs de développement en termes d'activité artisanale reviendrait pour la commune :

- à nier une réalité (nécessité de regrouper à long terme les activités présentes sur le reste du territoire communal)

- à ne pas informer les exploitants sur le positionnement d'un secteur pressenti, au risque qu'ils investissent dans de nouveaux bâtiments dans un secteur qui à long terme sera susceptible d'évoluer dans sa destination

- à procéder à une nouvelle révision générale (environ 24 mois) pour mettre en place le moment venu (lorsque sera présenté au SCOT un projet d'implantation d'entreprise)

La traduction en zonage AP3, n'exprime pas d'incohérence avec le SCOT actuel dans la mesure où :

- même si le SCOT actuel et le futur SCOT n'exprimait pas (même lors de sa révision) de surfaces destinées au développement économique pour la commune de Carolles, le zonage est de toute façon agricole (A) sauf qu'il contraint l'exploitant à ne pas construire (ce qui de toute façon est inconcevable, compte tenu de la proximité des habitations). Dans ce cas, la commune ne pourra pas ouvrir la zone à la constructibilité (1AUA/ 2AUA le moment venu) puisqu'elle sera en incompatibilité avec les objectifs du SCOT.

- si le SCOT qui sera révisé venait à proposer des surfaces pour la création d'une zone artisanale pour la commune de Carolles, le PLU pourra alors faire l'objet d'une révision allégée puisque l'objectif aura été préalablement mentionné au PADD. Il s'agit pour les élus (le moment venu) de ne pas procéder de nouveau à une révision générale (cout/ durée), mais bien de procéder à une révision allégée (avec consultation des PPA). Il n'y a donc pas de risque pour le SCOT qu'une zone d'activité soit créée sans en être avertis.

Pour rappel, dans le cadre du PLU projeté, aucune zone d'activités n'est autorisée, puisqu'il il n'existe pas au plan de zonage de zone 1AUA (activité à court terme) ou 2AUA (activité à long terme). Il s'agit d'informer sur un objectif politique et de mentionner un positionnement si celui-ci devait voir le jour (dans ce PLU ou ultérieurement, il s'agit d'une mesure préparatoire, qui devra le moment venu être justifiée. En aucun cas, il ne s'agit d'exprimer des choix anticipés, l'ensemble des acteurs devra être consulté le moment venu ce qui est le cas lors d'une révision allégée du PLU).

Par ailleurs, même si le PLU doit être compatible avec le SCOT et que le SCOT prévoit des orientations globales d'aménagement pour 10 ans, un PLU n'a pas de durée légale, ce n'est pas une finalité en soi. Un autre PLU assurera la mise en œuvre des orientations politiques qui pourront confortées ou être différentes de celles du PLU (sous réserve d'établir un nouveau PADD) actuellement en cours de révision. Toutefois, il s'agit de ne pas brider l'évolution ultérieure de la commune, qui dans tous les cas devra se réaliser en continuité de l'agglomération existante. C'est pourquoi les zones AP ont été mises en place pour protéger le développement ultérieur (même au-delà des projections du PLU actuellement en cours de révision). Les zones Ap sont des zones agricoles qui informent les exploitants qu'au-delà du PLU (en cours de révision), elles sont susceptibles d'évoluer et sont protégées de toutes constructions même agricoles.

2.2- **Remarque sur la prise en compte de la loi littoral des zones A et N**

- de ne pas autoriser la construction des annexes en zone NP et en A,

→ Réponse au 2.2 concernant le règlement des zones A et N :

Au regard de la législation actuellement en vigueur, la jurisprudence sur la loi littoral considère les bâtiments annexes comme une extension de l'urbanisation. Aussi, les dispositions règlementaires visant à autoriser la construction de bâtiment annexes dans les zones A et N seront supprimées.

Extrait **avant** modification

- Les bâtiments d'habitation existants (à la date d'approbation du PLU) pourront faire l'objet d'extensions, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de se faire (cumulativement) :
  - sans réduire les inter-distances avec les bâtiments agricoles en activités situés à moins de 100 m
  - en harmonie avec la construction d'origine, sans surélévation du bâtiment principal,
  - en continuité du volume existant et sans que l'extension ne créée de logement nouveau
- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au regard de leur intérêt architectural ou historique. Leur changement de destination ne devra pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et devra s'effectuer dans le volume existant sans extension ultérieure. Au moment du permis de construire ou de la déclaration préalable, le changement de destination sera subordonné à l'avis conforme la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 151-12 du code rural et de la pêche maritime.
- Les bâtiments d'habitation existants (à la date d'approbation du PLU) pourront faire l'objet d'annexe, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve qu'il n'y en ait pas plus de deux au total sur le terrain (abris de jardin y compris)
- Les abris pour animaux sous réserve qu'il n'y en ait pas plus de un par unité foncière

Extrait **après** modification

- Les bâtiments d'habitation existants (à la date d'approbation du PLU) pourront faire l'objet d'extensions, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de se faire (cumulativement) :
  - sans réduire les inter-distances avec les bâtiments agricoles en activités situés à moins de 100 m
  - en harmonie avec la construction d'origine, sans surélévation du bâtiment principal,
  - en continuité du volume existant et sans que l'extension ne créée de logement nouveau
- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au regard de leur intérêt architectural ou historique. Leur changement de destination ne devra pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et devra s'effectuer dans le volume existant sans extension ultérieure. Au moment du permis de construire ou de la déclaration préalable, le changement de destination sera subordonné à l'avis conforme la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 151-12 du code rural et de la pêche maritime.

2.3- Remarque sur l'appellation des scénarios prospectifs

- de modifier le nom apporté au profil SCoT qui ne correspond pas aux données du document opposable,

→ Réponse au 2.3:

Le nom du scénario prospectif sera modifié. Le scénario se nommera « scénario théorique de la zone d'influence »

2.4- Remarque sur les coupures d'urbanisation

Deux coupures d'urbanisation, celles préconisées par le SCoT ont été reprises dans le rapport de présentation. Il s'agit de la coupure au Nord du « Pignon Butor/vallée des peintres et celle au Sud des falaises de champeaux/ vallée du Lude. Par contre, **ces deux coupures n'apparaissent pas au règlement graphique.**

→ Réserve du SCOT:

- de reporter au règlement graphique les coupures d'urbanisation préconisées par le SCoT et reprises dans le rapport de présentation,

→ Réponse au 2.4:

Les coupures d'urbanisation préconisées par le SCOT du Pays de la Baie du Mont Saint Michel sont mentionnées dans le rapport de présentation. Le plan de zonage n'a pas pour obligation de faire apparaitre les coupures d'urbanisation, dans la mesure où de fait, le zonage proposé doit être compatible avec les coupures d'urbanisation, ce qui est le cas par la présence des zones N et NL. Dans la mesure où les coupures d'urbanisation sont présentées au rapport de présentation, et afin de ne pas surcharger la lecture du plan, les coupures d'urbanisation ne seront pas représentées au plan de zonage.

2.5- Remarque sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- de corriger le seuil minimum de construction à 5minimum pour le zone 1AUE Nord et 6 minimum pour la zone UCr Nord afin de corriger la densité moyenne proposée,

→ Réponse au 2.5:

Concernant les seuils minimums des zones 1AUE Nord et UCr nord, les seuils seront modifiés pour être portés : à **5** constructions minimum pour la zone 1AUE Nord et à **6** constructions minimum pour la zone UCr Nord .

Le tableau présentant les densités sera également mis à jour comme suit :

ZONES	Surface de la zone destinée à l'accueil de construction + voirie, équipement ... (en hectares)	Logements Hectares	Nombre de logements minimum à créés *(pour les zones UCr et 1AUE les chiffres sont indiqués aux OAP)*
1AUE nord	0,523	9,5 log/ha	5
1AUE sud	1,191	11,75 log/ha	14
UCr nord	0, 663	9 log/ha	6
UCr Sud	0,241	8 log/ha	2
UE (avec emplacement réservé en application du 4° de l'article L.151-4)	0,136	70 log/ha	10
TOTAL des secteurs de zone U et AU soumis à dispositions spécifiques pour assurer la gestion de la densité	2,754	**13,44** log/ha	37

2.6- Remarque sur l'analyse de la réduction des consommations passées

Organisé en deux parties dont l'une d'elle est totalement consacrée à l'intérêt de la valorisation des patrimoines naturel et culturel de la Baie, le PADD appelle l'attention du lecteur sur les mesures qui pourraient être proposées en accord avec ces objectifs de préservation. Concernant les objectifs de réduction de la consommation de l'espace, il est dommageable de ne pas voir affiché des objectifs de réduction de la consommation de l'espace au regard des consommations antérieures de façon précise mais uniquement au regard du plafond de consommation foncière du SCoT, soit 4.62 hectares.

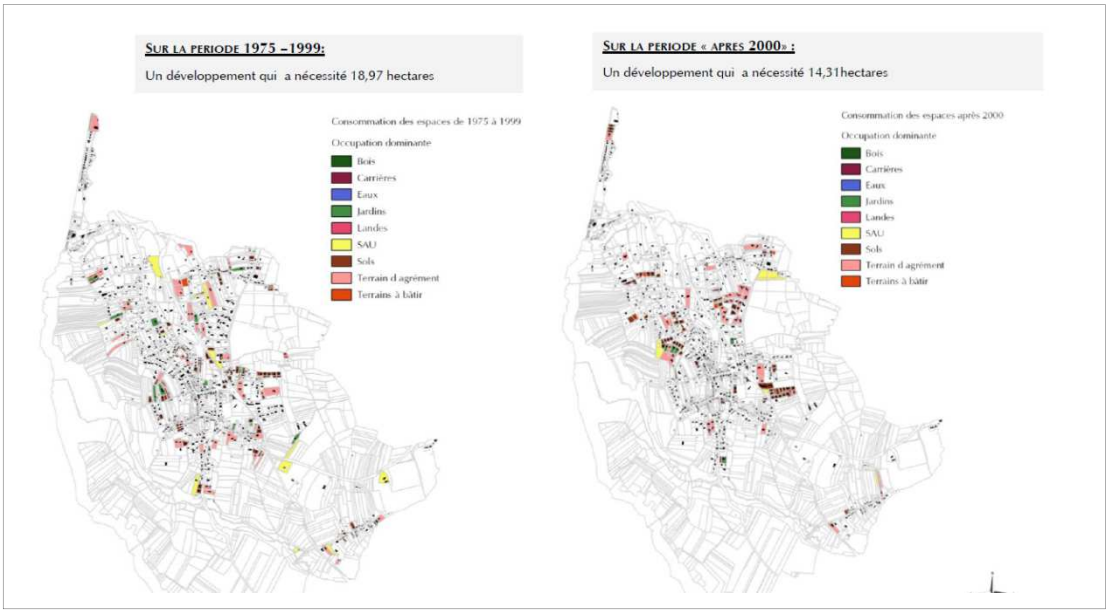
→ Demande du SCOT :

de conforter l'analyse de la réduction de la consommation de l'espace au regard des consommations passées,

→ Réponse envisagée au 2.6:

Le rapport de présentation et ses annexes ont largement développés l'analyse de la réduction de l'espace, notamment au travers :

- du volet D de la partie à la p 168 qui présente l'évolution de la consommation de l'espace :



- du volet D de la partie à la p 182 qui présente l'évolution de la consommation de l'espace des opérations groupées ou lotissement :

Date de dépôt du permis d'aménager ou lotissement	Nom due l'opération groupée ou lotissement	Lotissement privé ou communal	Nombre de lot libres	Nombre de logement locatifs + localiser sur plan	Surface totale du lotissement en m²	Nombre de lots restants non acquis à ce jour	La densité moyenne de construction par opération (inclue voirie /espaces verts)
1984	Les Hortensias	Privé	3	0	4 473	0	7
1997	Lotissement Duchaux	Privé	5	0	5 201	0	**10**
1999	Le Roncier	Privé	14	2	14 331	0	**10**
2000	Mangeas (impasse du Puits)	Privé	6	0	6 705	0	**9**
2002	Cap Fréhel	Privé	3	0	3 054	0	**10**
2004	Le Petit Bois	Communal	12	8	11 704	0	**10**
2005	Résidence du Maunet	Privé	4	0	4 943	0	**8**
2005	La Guyonière	Privé	28	0	42 537	0	7
2012	La Roque	Privé	10		4995	5	**20**

➔ Les opérations groupées ou de lotissement :

- Par corrélation avec les chiffres de l'analyse sur l'évolution du nombre de logements, on analyse que sur les **138** logements réalisés sur la période 2001 - 2013, **100** de ces logements le sont uniquement en individuel. Au regard du tableau de données fourni par la mairie, on peut supposer que **56** de ces logements ont été réalisés sou la forme soit d'une opération d'ensemble soit sous la forme de lotissement.
- Par conséquent sur la période 2001 - 2013, le développement communal s'est effectué pour moitié par la réalisation de logements créés par le biais d'une opération d'ensemble.
- La densité s'est s'intensifiée lors de la dernière opération de lotissement en atteignant les **20 logements à l'hectare, contre 7 logements à l'hectare pour les plus anciens.** Cette densification est exclusivement réservée à la dernière opération de lotissement.. En prenant en compte la moyenne des l'ensemble des opérations, la densité en d'environ **10 logements à l'hectare.**

- de l'annexe XI qui présente à la page 10 le comparatif entre le PLU de 2009 et le futur PLU :

- **Consommation des surfaces - Graphiques**

Avant toute comparaison des surfaces entre le PLU de 2009 et celui de 2016, il convient de reclasser certaines zones.

En effet, certaines variantes apparaissent dans la mesure où certaines nomenclatures ont été modifiée , ou bien certains secteurs ont évolués dans leur zonage.

Des zones présentes dans le PLU de 2009 ne sont plus d'actualité dans celui de 2016 et inversement. Ce travail de reclassement est présenté dans le tableau ci-contre.

Des réajustements on eu lieu sur certains secteurs pour tenir compte au mieux de l'occupation du sol en place lors de notre phase diagnostic de 2015.

Au niveau du projet de développement, le PLU de 2016 sera environ 10 fois moins consommateur d'espace que son prédécesseur de 2009 évitant ainsi le mitage et une fragmentation trop élevée du territoire de la commune de Carolles.

PLU 2009			PLU 2016	
ZONES	SURFACE (en ha)	Modifications apportées au PLU de 2016	ZONES	SURFACE (en ha)
UC	18.4	La zone UC intègre le secteur UCR (renouvellement urbain) et UCc (emprises modifiés du camping)	UC	18.6
Ue	36.75		*Ucr*	*0.9*
UP	28	La zone Up appartient au tissu aggloméré et sera répartie en UE et UEs	*UCc*	*1.78*
Up1	*11.3*		UE	59.01
Up1	*16.7*		UES	20.01
UL	4.7	Conservée	UL	4.85
ZONES URBAINES U	87.85		ZONES URBAINES U	105.15
1AUc	2.95	Une partie 1AUc sera reportée en UCR car elle est située dans le tissu aggloméré		
1AUe	8.55	Une faible partie 1AUe située en extension du tissu aggloméré sera reportée au futur PLU	1AUE	1.71
1AUa	1.3	Supprimée		
2AU	9.8	Supprimée		
2AUt	*6.25*	Supprimée		
2AU	*3.55*	Supprimée		
ZONES A URBANISER AU	22.6		ZONES A URBANISER AU	1.71
A	76.2	Le pastillage étant supprimé, certaines zones Nh ont été réintégrées en zone A. Par ailleurs, les limites de la zone A ont été redéfinies	A	109.66
ZONES AGRICOLES	76.2		ZONES AGRICOLES	109.66
Nl	177.9	Zone conservée et adaptée à la réalité du site	Nl	161.78
Np	44.8	Conservée et adaptée	Np	46.07
Nh	11.8	Supprimée et réintégrée pour partie en zone A ou Np ou U		
Nhc	3.1	Supprimée et réintégrée en zone NP		
ZONES NATURELLES	237.6		ZONES NATURELLES	207.85
TOTAL	424.25		TOTAL	424.37

Comparaison du pourcentage d'occupation des zones à urbaniser, urbaine, agricole et naturelle entre le PLU de 2009 et 2016

2.7- Remarque sur l'argumentaire au regard des préoccupations agricoles

- de compléter l'argumentaire au regard de la prise en compte des préoccupations agricoles,

→ Réponse envisagée au 2.7 :

Les préoccupations agricoles ont été prises en compte dans le diagnostic agricoles (annexe IV des annexes du PLU) au travers des thématiques suivantes (p 15 à 18 du diagnostic agricole) :

- Contraintes rencontrées (liées à la circulation, à l'épandage, au développement du siège d'exploitation existant) ;
- Projet agricole sur la commune (projet équin, d'asinerie).

Le projet de PLU proposé tient compte de ces préoccupations agricoles en :

- Incluant en zone A les futurs projets recensés au sein du territoire de Carolles ;
- Interdisant tout projet de construction urbain à moins de 100 m des futurs projets agricoles.
- Conservant l'ensemble des îlots PAC en zone A ou N.

2.8- Remarque sur le Périmètre de Protection Modifié

A la page 95 est évoqué le Périmètre de Protection Modifié (PPM). Ce PPM n'est aujourd'hui ni validé dans ses termes ni dans son périmètre. Aussi, il ne semble pas judicieux de le retrouver dans le PLU. La dernière phrase du texte mérite d'être complétée.

→ Demande du SCOT :

- d'enlever les références au Périmètre de Protection Modifié,

→ Réponse au 2.8 :

Les références au PPM modifié seront enlevées du rapport de présentation.

2.9- Remarque sur les phrases tronquées

- de terminer la rédaction du rapport de présentation en complétant les éléments qui manquent en fin de paragraphes et en bas de page à de nombreuses reprises tant dans la rédaction du PADD que dans la rédaction du rapport de présentation.

→ Réponse au 2.9 :

Lors de la génération des documents en format pdf, une incompatibilité informatique a modifié la mise en page et certaines phrases ont été tronquées. Aussi, l'ensemble des documents au format ''pdf'' a été réédité afin de ne plus présenter de paragraphes tronqués.

3- REMARQUES EMISES PAR L'ASSOCIATION DU LUDE

Dans le cadre de l'avis des Personnes Publiques Associées, vous avez sollicité l'avis de notre association au sujet de la révision du PLU. Vous trouverez cet avis ci-dessous.

Nous tenons à vous faire part de notre satisfaction concernant la qualité du travail produit par le bureau d'étude chargé de cette révision. Les quelques observations que nous formulons et que vous trouverez ci-jointes concernent les points suivants :

1-Le nombre de logements à construire et les surfaces à urbaniser.

2-Le règlement des zones A et N.

3- L'étude de la capacité d'accueil du territoire.

3.1- Remarque sur le nombre de logements à construire et les surfaces à urbaniser

On sait que depuis le 1er janvier 2012, 25 logements ont déjà été construits (ou sont en cours de construction)**.

En conclusion, sur les 70 logements à construire entre le 1er janvier 2012 et le 1er janvier 2025, **il ne reste donc que 45 logements à construire.**

Ce désaccord remet en cause la surface à urbaniser :

En effet, il apparaît que les constructions en dents creuses qui peuvent accueillir jusqu'à 49 logements sur une surface totale de 31570 m2 **suffirons pour mener à bien ce projet.**

Les 14305 m2 prévus dans le PLU pour accueillir 21 logements en extension d'urbanisation sont donc inutiles.

**Les données INSEE constituent un état de la commune au 1er janvier de l'année citée en référence.*

*****Constructions commencées (données SITADEL en date de prise en compte)***

année	2012	2013	2014	2015	2016	2012-2016	2013-2016
Constructions commencées	5	8	5	5	2***	25	20

****Les données SITADEL pour l'année en cours sont actuellement arrêtées au 1er octobre.*

→ Réponse au 3.1:

Les scénarios prospectifs sont des estimations théoriques, le rapport de présentation le rappelle en Partie n°2 : Justifications et compatibilité du projet de PLU - Volet E Page 225 :

- **T0 sera considéré en 2012 soit un nombre de logements de 984 (le T0 est une base pour établir un travail sur une projection hypothétique afin de faire ressortir une tendance pour exprimer une prospective territoriale au travers des orientations du PADD et en fixer les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain tout en vérifiant la compatibilité avec les objectifs programmés du SCOT. Le PADD, fixera les objectifs pour les 10 prochaines années (validée moyenne d'un PLU) qui prendront effet à la date d'approbation du PLU (non connu à ce jour) , toutefois le PLU ne présente pas de durée légale de validé, il restera opposable jusqu'à sa prochaine révision Générale.**

Rappels sur les principes d'élaboration des scénarios :

- Concernant la mise en œuvre de scénarios prospectifs, l'objectif est de faire la corrélation entre le nombre d'habitants souhaités le nombre de logements à envisager pour pouvoir motiver de la consommation de l'espace.

Comme reporté ci-dessous dans les objectifs du PADD :

- **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.*

- Un PLU devient opposable à la date d'approbation et non pas à la date de justification des objectifs de modération de la consommation d'espace du PADD.

- Au-delà des objectifs chiffrés, le projet d'aménagement de la commune a pour volonté de :
  - de mettre en œuvre un projet de territoire en appui sur un horizon souhaité
  - de prendre en compte des dynamiques longues et globales pour passer d'un urbanisme de norme à un urbanisme de projet
  - d'orienter le futur du territoire vers un horizon souhaité

La méthode de calcul contestée par l'association du Lude concernant les besoins en termes de logements en extension apporte de nombreuses interrogations dans la mesure où, pour être comparé plus justement avec les objectifs de prospections évoqués au PADD à savoir les 10 prochaines années à compter de la date d'approbation, le calcul de l'association du Lude aurait dû intégrer tous les paramètres ayant servis aux scénarios prospectifs, à savoir :

- Mettre le T0 en date de 2016, avec le nombre d'habitants (INSEE 2016), le nombre de logements vacants (INSEE 2016), les résidences principales (INSEE 2016), les résidences secondaires (INSEE 2016) et prendre en compte le phénomène de décohabitation des ménages.

On peut d'ailleurs se demander pourquoi l'association n'a –t-elle pas fait sa démonstration à compter de 2016 et pour une projection de 10 à 13 ans, qui conduirait des projections jusqu'en 2029 ?

Pour être plus exact dans ses propos, l'association aurait dû compléter la fin de sa phrase, par la durée de son raisonnement, à savoir rajouter la date de « 2025 » : 31570 m2 suffirons pour mener à bien ce projet **jusqu'en 2025 .**

Considérer qu'il ne reste plus que 45 logements à construire, est un raisonnement qui conduirait à penser que le PLU aurait une durée de vie de 7 ans à compter de la date d'approbation, puisque la fin de la période projetée est 2025 et qu'au-delà de cette date il deviendrait caduque. Un document d'urbanisme n'a pas de durée de validé dans le temps, si ce n'est sa prochaine révision générale. Par ailleurs rien n'indique que les surfaces projetées en extension seront toutes consommées en 2025 voir en 2030.

3.2- Remarque sur le règlement des zones A et N

-Les extensions des habitations existantes (zone A pages 44-48; zone NP pages 60-64):

Pour déterminer la surface de plancher de l'extension (SPE) autorisée, le règlement prévoit deux cas suivant la surface de plancher de l'habitation (SPH) :

Si la SPH est inférieure à 150 m2 alors la SPE est limitée à 40 m2; sinon la SPE est limitée à 25% de la SPH.

Cette règle comporte une légère anomalie : En effet, pour une SPH de 149 m2 la SPE est autorisée **jusqu'à 40 m2** alors que pour une SPH de 150 m2 la SPE est **limitée à 37.5 m2** (25% de 150 m2).

Nous proposons de modifier cette règle de la façon suivante (cette proposition augmente légèrement la surface autorisée mais cette surface reste néanmoins une extension limitée au sens de la jurisprudence):

Si la SPH est inférieure à 150 m2 alors la SPE est limitée à 45 m2 ; sinon la SPE est limitée à 30% de la SPH.

→ Réponse au 3.2:

La proposition de modification du règlement est prise en compte, dans la mesure où elle vise à clarifier la portée réglementaire concernant les possibilités d'extension.

La réaction sera la suivante :

- Pour les bâtiments principaux d'habitation existants (à la date d'approbation du PLU) dont la surface de plancher totale est inférieure à 150 m², l'extension mesurée est limitée à 45 m² de surface de plancher supplémentaire.
- Pour les bâtiments principaux d'habitation existants (à la date d'approbation du PLU) dont la surface de plancher totale (est supérieure ou égale à 150 m², l'extension mesurée autorisée est limitée à 30% de surface de plancher supplémentaire.

Afin d'assurer une cohérence dans les dispositions réglementaire du PLU sur l'ensemble du territoire, cette proposition de rédaction sera également mise en place en zone **U** pour les pour les bâtiments à l'architecture traditionnelle ou les bâtiments à l'architecture balnéaire (repérés au titre du L.151-19).

3.2 **bis - Remarque sur le règlement des zones A et N**

·Les annexes (dont les abris de jardin) et les abris pour animaux (zone A pages 44-48; zone NP pages 60-65):

·Le règlement du PLU et les dispositions réglementaires :

Tel qu'il est rédigé, le règlement autorise en zones A et dans certaines parties de la zone NP, les constructions d'annexes séparées des habitations existantes. Sauf erreur de notre part, cette disposition est incompatible avec la réglementation en vigueur pour les raisons suivantes :

1°) Le SCoT du Pays de La Baie du Mont Saint Michel :

***SCoT Prescriptions page 9**

PRESCRIPTIONS
DOG chapitre 2 : Application de la loi 'Littoral'
O1 : Conditions d'urbanisation
- dans les hameaux sont uniquement autorisés, dans le respect de la volumétrie et du caractère initial, ou avec une éventuelle adaptation de ceux-ci pour amélioration de l'insertion dans le paysage la rénovation et l'extension limitée des habitations, et des bâtiments liés aux activités existantes

Commentaire : Sous le terme « hameaux » le SCoT désigne toute zone urbanisée (habitation isolée ou groupe d'habitations) qu'il ne reconnaît ni comme agglomération ni comme village. Cette prescription, qui reprend la jurisprudence liée à l'application de la loi Littoral, n'autorise que les extensions (limitées) des habitations existantes. Elle interdit donc les constructions d'annexes séparées du bâti existant.

2°) L'article L 151-12 du code de l'urbanisme donne la possibilité d'autoriser la construction d'annexes.

3°) Laquelle de ces deux dispositions doit s'appliquer ? Sauf erreur de notre part le document d'urbanisme local doit être compatible avec les prescriptions du SCoT. **Dans les zones A et NP une stricte application des textes ne permet donc d'autoriser ni la construction d'annexes ni (à fortiori) la construction d'abris pour animaux.**

→ Réponse au 3.2 **bis**:

Au regard de la législation actuellement en vigueur, la jurisprudence sur la loi littoral considère les bâtiments annexes comme une extension de l'urbanisation. Aussi, les dispositions règlementaires visant à autoriser la construction de bâtiment annexes dans les zones A et N seront supprimées.

3.3 - Remarque sur les bâtiments annexes règlement des zones A et N

L'appréciation de notre association à propos de ces interdictions :

Il nous semble que les conséquences d'une stricte application de la réglementation sont excessives lorsqu'elles excluent les abris de jardin et les abris pour animaux lorsqu'ils sont liés à une activité de loisir. En effet, lorsque leur construction est correctement encadrée, ces constructions ne constituent pas une menace pour la sauvegarde de l'espace agricole, naturel ou forestier. Dans cet esprit, nous ne nous opposerions pas à de telles autorisations mais il nous semble que, sous sa forme actuelle, la rédaction de la partie réglementaire pourrait donner lieu à des abus. De plus, le fait de limiter l'emprise au sol des annexes à 20 m2 et celle des abris de jardin à 6m2 devrait impliquer une définition spécifique des abris de jardin que le règlement ne précise pas et qui nous paraît difficile à caractériser. C'est pourquoi nous demandons qu'elle soit modifiée dans le sens suivant :

Concernant les annexes (dont les abris de jardin) :

1°) Le caractère léger de ces constructions doit apparaître clairement. Ce caractère et la nature du matériau utilisé (par exemple le bois) doivent impérativement favoriser l'insertion dans le paysage.

2°) Le nombre limité à deux par habitation.

3°) L'emprise au sol totale inférieure à 20 m2.

4°) La hauteur limitée à 3 m.

5) L'implantation fixée à une distance du bâtiment principal n'excédant pas 20 m.

Concernant les abris pour animaux :

1°) Le caractère léger de ces constructions doit apparaître clairement. Ce caractère et la nature du matériau utilisé (par exemple le bois) doivent impérativement favoriser l'insertion dans le paysage (par exemple sur le modèle de l'image ci-dessous).

2°) Leur nombre limité à 1 par unité foncière.

3°) L'emprise au sol limitée à 15 m2.

4°) L'ouverture: Ils doivent être complètement ouverts sur l'un des côtés.

5°) La hauteur limitée à 3 m.

6°) Être implantés à moins de 3 m des limites de la parcelle.

→ Réponse envisagée au 3.3 :

Au regard de la loi littoral, les abris pour animaux non liés à une activité agricole peuvent être considérés comme générant une extension de l'urbanisation. Afin d'être en conformité avec l'activité R151-23, les dispositions relatives aux abris pour animaux pour une autre vocation que la vocation agricole seront supprimées des zones A et N.

3.4 - Remarque sur le règlement des zones A et N et la zone NP(4)

Rédaction concernant le paragraphe N – 1.2.2 (page 60) repropduit ci-dessous:

RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES NP sauf NP(1) /NP(2) et NP(3) sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le site et du respect des dispositions des l'articles L.121-8 et suivants (LOI LITTORAL). LE SECTEUR NP(4) est également concerné par les dispositions générales ci-dessous:

Remarque: Telle qu'il est rédigé, l'extrait ci-dessus nous paraît confus. Nous proposons de le modifier de la façon suivante : Dans la première phrase, **placer entre parenthèses** la partie « sauf NP1, NP2 et NP3 ». Dans la deuxième phrase, la partie « LE SECTEUR NP4 … » pourrait être **soit supprimée** soit remplacée par : **«Les dispositions générales ci-dessous ne concernent que la zone NP4 et la partie de la zone NP extérieure aux secteurs NP1, NP2 et NP3».**

→ Réponse au 3.4 :

La proposition de modification du règlement est prise en compte, dans la mesure où elle vise à clarifier la portée réglementaire des zones N et notamment la zone NP(4)

Rédaction du règlement **avant** modification :

RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES NP sauf NP(1) /NP(2) et NP(3) sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le site et du respect des dispositions des l'articles L.121-8 et suivants (LOI LITTORAL). LE SECTEUR NP(4) est également concerné par les dispositions générales ci-dessous:

Rédaction du règlement **après** modification :

RÈGLES GÉNÉRALES POUR LE SECTEUR NP(4) et pour LES PARTIES DE ZONE NP extérieures « aux secteurs NP(1) /NP(2) et NP(3) » **sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le site et du respect des dispositions des l'articles L.121-8 et suivants (LOI LITTORAL):**

3.5 - Remarque sur le règlement des zones A et N et les clôtures

·**CLÔTURES** (Zone A page 51 ; zone N page 68)

Pas d'observation sur le fond mais la phrase qui vise à interdire l'emploi de plaques préfabriquées (en béton) et les haies de conifères en zone A (page 51)* doit être réécrite car **elle omet de préciser qu'il s'agit d'une interdiction.**

***Règlement zone A page 51 :**

Pour l'ensemble des clôtures, l'emploi de l'emploi de plaques préfabriquées (béton) ainsi que les haies de conifères taillées.

→ Réponse au 3.5:

La proposition de modification du règlement pourra être prise en compte au moment de l'approbation, dans la mesure où elle vise à clarifier la portée réglementaire des éléments interdits dans l'élaboration des clôtures. La rédaction du règlement de la zone N sera reprise pour la zone A

Rédaction du règlement **avant** modification :

RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir au mieux et à entretenir.
- Pour l'ensemble des clôtures, l'emploi de l'emploi de plaques préfabriquées (béton) ainsi que les haies de conifères taillées.

Rédaction du règlement **après** modification :

A - II.2.4	CARACTÉRISTIQUES DES CLOTURES

RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir au mieux et à entretenir.
- Pour l'ensemble des clôtures, l'emploi de plaques préfabriquées de tous types et de toutes hauteurs est interdit (par exemple : béton, plastique, bois, …) ainsi que les haies de conifères .

3.6 - **Remarque sur le règlement des zones A et N et les haies, zones humides et cours d'eau**

·**HAIES ; ZONES HUMIDES ; COURS D'EAU** : PADD pages 201-203 ; RP page 55 ; Règlement Zone A page 52 , Zone N page 69

Le règlement prévoit une identification et des mesures de protection au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme.

Nous y sommes évidemment favorables mais nous souhaitons les modifications suivantes :

Les haies et talus : Tel qu'il est rédigé, le règlement nous conviendrait à condition qu'il soit précisé que l'avis du maire fasse référence à un avis d'expert concernant en particulier le rôle écologique et hydrologique des talus et des haies à propos desquels on envisage des travaux.

Les zones humides et les cours d'eau: Pour être juridiquement opposable, le règlement doit préciser que le recensement fait référence à une expertise reconnue. Nous souhaitons que cette expertise soit réalisée sur tout le territoire de la commune, à l'échelle de la parcelle, et jointe au PLU. Le SMBCG est habilité à réaliser ce travail.

→ Réponse au 3.6 :

L'inventaire des zones humides a été effectué par un technicien du SMBCG dans le cadre de la révision du PLU. On peut donc considérer que l'inventaire reporté au PLU a été réalisé par un expert.
La concertation avec le SMBCG s'est opérée tout au long de la procédure d'élaboration. Le travail sur les haies s'est également fait en concertation avec leur technicien. Des échanges de fichiers SIG ont permis de finaliser l'inventaire des haies repérées.

Sur le plan réglementaire, la soumission de l'accord de Monsieur le Maire à l'avis d'un expert (SMBCG ou autre) ne semble pas rentrer dans le champ de compétence du PLU. Toutefois, un partenariat peut être avec le SMBCG, pourra être envisagé.

4- REMARQUES EMISES PAR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE GRANVILLE TERRE ET MER

Monsieur le Président demande l'avis du Conseil Communautaire, lequel après en avoir délibéré,

A L'UNANIMITE

- **DONNE un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Carolles sous réserves de la prise en compte des remarques concernant: le besoin en logement neuf et la définition des espaces remarquables au titre de la loi littoral.**

- **DONNE tous pouvoirs au Président pour l'exécution de la présente délibération**

4.1 - Remarque sur le besoin en logement neuf

- Objectif 1 Organiser l'espace pour permettre un développement harmonieux de la commune : en prévoyant d'atteindre 935 habitant dans les 10 prochaines années, en limitant la consommation d'espace agricole à 4,62 ha en 10 ans pour la construction d'environ 70 logements.

  Concernant les objectifs de construction de logement neuf, la commission aménagement de l'espace s'est interrogée sur la prise en compte des résidences secondaires dans le calcul de besoin en logement neuf.

→ Réponse au 4.1 :

La synthèse de l'état initial présente en 2012 un taux de résidences secondaires d'environ 55%, on peut noter une diminution depuis 2007.

Synthèse de la variation de la population par rapport à l'évolution du nombre de logements

PARAMETRES EXISTANTS	EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	1999		1999-2007 Evolution /an	2007		2007-2012 Evolution /an	2012		1999-2012 Evolution /an
	Population totale	652		1,20%	719		2,30%	804		1,62%
	dont solde naturel			-0,40%			-0,50%			
	dont solde migratoire			1,60%			2,70%			
	Taille moyenne des ménages	2,1		-0,05%	1,97		0,05%	2,05		0,00%
	EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS	1999		1999-2007 Evolution /an	2007		2007-2012 Evolution /an	2012		1999-2012 Evolution /an
	Logements	791	100,00%	2,50%	964	100,00%	0,41%	984	100,00%	1,69%
	Résidences principales	310	39,19%	2,06%	365	37,86%	1,43%	392	39,84%	1,82%
	Logements vacants (Nb/tx)	44	5,56%	-2,47%	36	3,73%	8,84%	55	5,59%	1,73%
	Résidences secondaires et occasionnelles (Nb/tx)	437	55,25%	3,21%	563	58,40%	-3,83%	537	54,57%	1,59%

Certaines de ces résidences secondaires deviennent résidences principales, ce phénomène de résidentialisation a été pris en compte dans les scénarios prospectifs en envisageant dans les 10 prochaines années, un pourcentage aux alentours de 51 %. Cette baisse a été intégrée dans les paramètres du point mort projeté, qui lui-même a été intégré dans le récapitulatif des scénarios prospectifs. Par conséquent, l'évolution des résidences secondaires a bien été prise en compte dans les objectifs de constructions neuves.

HYPOTHESE SCOT SCENARIO 1— calcul du point mort projeté

STABLE		
Nombre d'occupants par logements stable: 2.05 habitants par logements		Projection pour les dix prochaines années
(A) Renouvellement	Parc de logement total en T0+ logements construits T1-logements T1	16
(B) Variation	Evolution des R.secondaires + Evolution L.vacants	-10
(C) Desserrement	(pop. des R.principales T0/Tx d'occupation T1)-Nombre R.principales T0	0
Point Mort projeté	A+B+C	6

Paramètres de projection

Logements T0	984
Logements construits	70

Logements projetésT1 (984+54)	1038	100,00%
Résidences principales	456	43,93%
Logements vacants (Nb/tx)	52	5,01%
Résidences secondaires et occasionnelles (Nb/tx)	530	51,06%

EN BAISSE		
Desserrement des ménages en passant à 2 habitants par logements		Projection pour les dix prochaines années
(A) Renouvellement	Parc de logement total en T0+ logements construits T1-logements T1	15
(B) Variation	Evolution des R.secondaires + Evolution L.vacants	-10
(C) Desserrement	(pop. des R.principales T0/Tx d'occupation T1)-Nombre R.principales T0	10
Point Mort	A+B+C	15

Paramètres de projection

Logements T0	984
Logements construits	70

Logements projetésT1 (984+55)	1039	100,00%
Résidences principales	457	43,98%
Logements vacants (Nb/tx)	52	5,00%
Résidences secondaires et occasionnelles (Nb/tx)	530	51,01%

HYPOTHESE PROFIL COMMUNAL SCENARIO 2— calcul du point mort projeté

STABLE		
Nombre d'occupants par logements stable: 2.05 habitants par logements		Projection pour les dix prochaines années
(A) Renouvellement	Parc de logement total en T0+ logements construits T1-logements T1	2
(B) Variation	Evolution des R.secondaires + Evolution L.vacants	-5
(C) Desserrement	(pop. des R.principales T0/Tx d'occupation T1)-Nombre R.principales T0	0
Point Mort projeté	A+B+C	2

Paramètres de projection

Logements T0	984
Logements construits	70

Logements projetésT1 (984+54)	1047	100,00%
Résidences principales	460	43,94%
Logements vacants (Nb/tx)	53	5,06%
Résidences secondaires et occasionnelles (Nb/tx)	534	51,00%

EN BAISSE		
Desserrement des ménages en passant à 2 habitants par logements		Projection pour les dix prochaines années
(A) Renouvellement	Parc de logement total en T0+ logements construits T1-logements T1	5
(B) Variation	Evolution des R.secondaires + Evolution L.vacants	-4
(C) Desserrement	(pop. des R.principales T0/Tx d'occupation T1)-Nombre R.principales T0	10
Point Mort	A+B+C	11

Paramètres de projection

Logements T0	984
Logements construits	70

Logements projetésT1	1049	100,00%
Résidences principales	461	43,95%
Logements vacants (Nb/tx)	53	5,05%
Résidences secondaires et occasionnelles (Nb/tx)	535	51,00%

➔ **RECAPITULATIF des SCENARIOS PROSPECTIFS sur la base des données SCOT (1) et du profil communal (2) et évaluation des besoins réels en terme de logements**

SYNTHESE DES TABLEAUX PROSPECTIF					
	Données T0		Population 2012	804	
			Parc de logements 2012	984	
				HYPOTHESE SCOT SCENARIO 1	HYPOTHESE PROFIL COMMUNAL SCENARIO 2
	Evolution de la population *Pour les dix prochaines années à compter de l'approbation du PLU*		Développement projeté (en %/an)	0,93%	1,15%
			Population projetée	914	933
			Nombre d'habitants supplémentaires	110	129
	Estimation proposition 1				
	Proposition 1 Taux d'occupation stable	2,05	Logements nécessaires	54	63
			Point mort projeté	6	2
			Besoins réels	60	65
	Estimation proposition 2				
	Proposition 2 Taux d'occupation en baisse	2	Logements nécessaires	55	65
			Point mort projeté	15	11
			Besoins réels	70	76

4.2 - Remarque sur les espaces remarquables

Concernant l'application de la loi littoral, l'attention est attirée sur les possibilités d'évolution limitées de l'ancienne Chapelle de Carolles-plage située dans une zone naturelle et en espaces remarquables au titre de la loi littoral.

Les orientations fixées par la commune de Carolles dans son PADD sont justifiées et répondent pleinement à l'objectif réglementaire d'intégrer le développement durable dans les PLU.

→ Réponse au 4.2 :

Ci-dessous, les extraits du rapport de présentation et du règlement de la zone N montre bien que l'évolution de la chapelle pour une activité économique exigeant la proximité immédiate de l'eau :

Article L121-16

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement.

Article L121-17

L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. La dérogation prévue au premier alinéa est notamment applicable, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions. La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

En dehors des espaces urbanisés, la bande littorale (ou bande des 100 m) en rouge ci-contre, le nouveau PLU a classé l'ensemble des secteurs restants en zone NL *(Cette zone correspond au secteur naturel de protection stricte correspondant aux sites et paysages naturels remarquables ou caractéristiques du littoral ainsi qu'aux secteurs où doivent être maintenus les équilibres biologiques au sens des dispositions des articles L.121-1 (et suivants) du Code de l'Urbanisme et des décrets d'application. La zone comporte des constructions d'habitation existantes (à la date d'approbation du PLU). Cette zone comprend des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que des cabines de plage).*

Le règlement écrit rappelle bien qu'hors espace urbanisé et dans la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits.

ZONE NL :

- Cette zone correspond au secteur naturel de protection stricte correspondant aux sites et paysages naturels remarquables ou caractéristiques du littoral ainsi qu'aux secteurs où doivent être maintenus les équilibres biologiques au sens des dispositions des articles L.121-1 (et suivants) du Code de l'Urbanisme et des décrets d'application. La zone comporte des constructions d'habitation existantes (à la date d'approbation du PLU). Cette zone comprend des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que des cabines de plage.

N - I.2.1	OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES N dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage:

- Toute construction, extension de construction existante, installation, ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

Toutefois, les dispositions relatives à la zone NL seront complétées, afin de lever toute ambiguïté concernant la portée réglementaire et ainsi permettre la réalisation du changement de destination de l'ancienne chapelle pour un projet d'activité économique exigeant la proximité immédiate de l'eau. Le rapport de présentation sera également complété pour inclure la présence de l'ancienne chapelle et son évolution possible dans la zone NL.

Ainsi les dispositions réglementaires pourront être complétées comme suit :

N - I.2.2	OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

CONDITIONS PARTICULIÈRES POUR LA ZONE NL

*Sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le site et du respect des dispositions des l'articles **L.121-8** et suivants du Code de l'Urbanisme **:***

· La réfection des bâtiments existants si elle n'entraîne pas de changement de destination;

. les projets d'activité économique nécessitant la proximité immédiate de l'eau

· Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du Code de l'environnement

· Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impératives : les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile, au fonctionnement des aérodromes, aux services publics portuaires autres que les ports de plaisance;

· L'entretien et la remise en état, à l'identique des ouvrages de protection contre la mer (digues, môles, cales...);

· La pose de corps-morts (dalle de béton posée au fond de l'eau, relié par une chaîne à une bouée afin que les bateaux puissent s'y amarrer) sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'intérêt biologique des fonds, au milieu marin, ou à l'intérêt paysager du secteur;

· Le changement de destination lorsqu'il s'agit d'un changement de destination pour service public ou d'intérêt collectif.

*Sous réserve du respect des dispositions des articles **L.121-8** et suivants du Code de l'Urbanisme et l'article R121-5 à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et doivent être conçu de manière à permettre un retour du site à l'état naturel:*

· Les aménagements légers nécessaires à la gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur l'ouverture au public des espaces remarquables : cheminements piétonniers et cyclables, sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, postes d'observation de la faune, équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans les espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public;

· Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible;

· A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

- Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques .

5- REMARQUES EMISES PAR LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

En conséquence, la Chambre d'agriculture émet, au titre de l'article L132-7 du code de l'Urbanisme, un **AVIS FAVORABLE** à ce projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de CAROLLES.

Toutefois, la Chambre d'agriculture émet les remarques suivantes :

- Afin de favoriser une gestion économe de l'espace, la Chambre d'agriculture demande de rechercher des densités de logement supérieures à celles affichées dans le rapport de présentation (12,34 log/ha p. 245), notamment dans les dents creuses figurant dans le tissu urbain, les zones 1AU nord, UCr nord et UCr Sud.
- La mise en œuvre forte pourrait faire partie des territoires observés.

IMPORTANT : le territoire Granvillais connaît un étalement urbain et une consommation forte de l'espace agricole. La Chambre d'agriculture demande que les projets d'urbanisation soient élaborés à une échelle intercommunale afin de favoriser une gestion économe de l'espace et pour obtenir une vision globale des impacts sur les exploitations agricoles concernées.

Par ailleurs, la Chambre d'agriculture demande que lors de l'examen des demandes de permis de construire, la commune s'assure que les agriculteurs concernés pourront poursuivre l'épandage de leurs effluents d'élevage, conformément à la réglementation.

→ Réponse au 5 « concernant la densité de logement »:

Concernant les seuils minimums des zones 1AUE Nord et UCr nord, les seuils seront modifiés pour être portés : à **5** constructions minimum pour la zone 1AUE Nord et à **6** constructions minimum pour la zone UCr Nord

6- REMARQUES EMISES PAR LA CDPENAF

Je vous informe que la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles, et forestiers de la Manche a émis :

- un avis favorable au projet de PLU de la commune de Carolles au titre de l'article L153-17 du code de l'urbanisme.
- un avis défavorable à l'unanimité sur la délimitation des STECAL du PLU de la commune de Carolles au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, pour absence de délimitation de STECAL sur le secteur NP4.
- un avis défavorable au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme sur le règlement des zones A et N du PLU de la commune de Carolles en l'absence de motivation pour la zone d'implantation de 20 mètres des annexes.

→ Réponse au 6.1 « concernant le STECAL »:

L'avis est défavorable sur la délimitation des STECAL car le secteur NP4 aurait dû être délimité comme un STECAL, hors un STECAL doit être mis en œuvre lorsqu'il autorise dans son périmètre de nouvelles constructions, hors les seules constructions autorisées dans la zone NP4 sont les bâtiments annexes. Cela sous-entend-t-il que pour permettre uniquement la réalisation de bâtiment annexes, un STECAL doit-être mis en place ?

Pour rappel,

- au regard du faible nombre de « dents creuses » observées,
- de la localisation des parcelles bâties qui supportent des constructions réalisées au « coup par coup » au-delà du noyau originel pourraient être à considérer, au regard de la jurisprudence, comme des zones d'urbanisation diffuse, voire des secteurs situés en extension du hameau originel. seules deux parcelles, pourraient être justifiables au regard de la loi littoral pour ne pas être considérée comme une extension du hameau situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du noyau originel (espace urbanisé dense) pourraient être considérées comme de potentielles ''dents creuses'' susceptibles d'accueillir des constructions neuves.
- Autoriser deux constructions neuves reviendrait à mettre en place un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limité) uniquement sur le noyau originel et mettre une zone N pour le reste des parcelles qui supportent des constructions plus récentes.

Par conséquent, le choix s'est porté sur le fait de ne pas créer de STECAL, mais de mettre en place un secteur NP4 pour garantir une **unité de zonage** et une **équité règlementaire pour l'ensemble des constructions situées dans le hameau** de la Lande. Ainsi, la proposition de zonage au PLU permettra de reconnaitre la présence du hameau de la Lande et de l'intégrer en totalité dans un zonage naturel afin d'autoriser les extensions de constructions existantes et uniquement la construction de bâtiments annexes sous réserve des dispositions réglementaires de la zone N. Par ailleurs, ce zonage permet de conforter l'orientation générale du PADD qui vise à préserver l'identité communale et renforcer la centralité du bourg en affirmant Carolles-bourg comme pôle d'urbanisation principal.

→ Réponse au 6.2 « concernant les bâtiments annexes »:

Après contact pris avec la CDPENAF, la proposition est de mettre en place un STECAL pour autoriser les bâtiments annexes sur le secteur NP(4 . Hors, comme indiqué dans le rappel un STECAL sur le secteur de la Lande ne peut être mis en place que partiellement, à savoir sur la partie la plus dense générée par la présence du bâti ancien.

Au regard de la jurisprudence, la loi littoral considère les annexes comme une extension de l'urbanisation ce qui n'est pas possible dans l'état actuel des textes. Aussi, la construction de bâtiment annexe ne peut pas trouver place au sein de la zone N, ni sur la totalité de la zone NP(4).

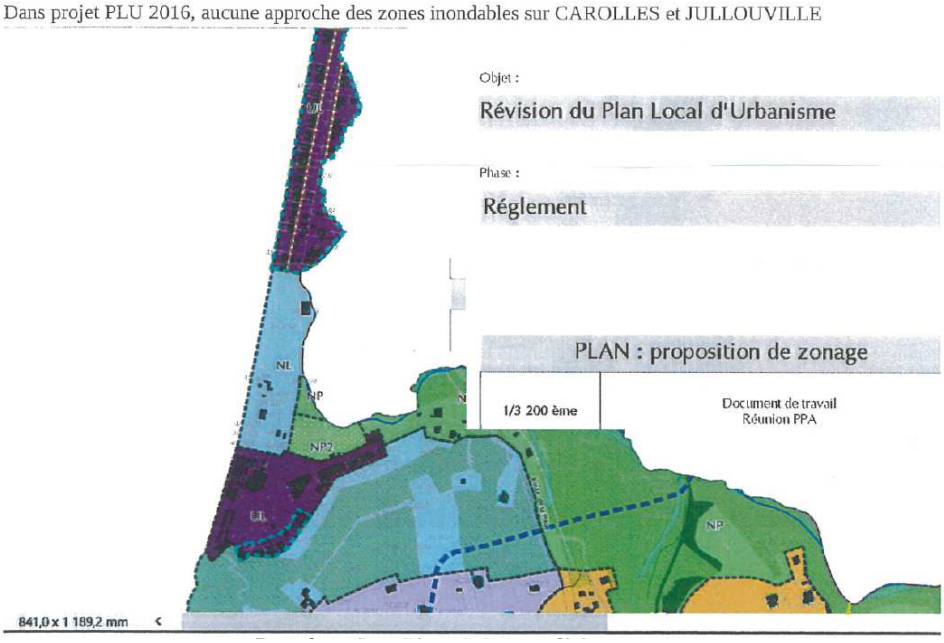
Par conséquent, la possibilité de réaliser des bâtiments annexes (détachés de la construction principal ne sera pas autorisé dans les zones A et N), cette disposition sera supprimée du règlement littéral.

7- REMARQUES EMISES PAR JULLOUVILLE

7.1- Remarque sur la prise en compte du risque inondation

le conseil municipal, à l'unanimité, émet un avis favorable au projet de P.L.U. de la commune de Carolles tel qu'il a été arrêté par délibération du conseil municipal de Carolles en date du 9 septembre 2016, **sous réserve que le P.L.U. de la Commune de Carolles prenne en compte les risques d'inondations par les crues du ruisseau LE CRAPEUX. En effet, les projets successifs de déversoirs d'orage vers la plage, identifiés par des emplacements réservés successifs au plan d'occupation des sols de Jullouville jusqu'en l'an 2000, n'ont de nouveau pas été repris dans ce P.L.U.** *(cf. le rapport historique du ruisseau LE CRAPEUX, dressé par Monsieur Jean-Pierre DAVID, adjoint au maire, joint à la présente délibération)*.

Dans projet PLU 2016, aucune approche des zones inondables sur CAROLLES et JULLOUVILLE

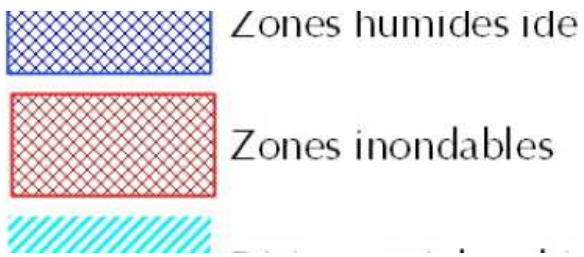


→ Réponse au 7.1 :

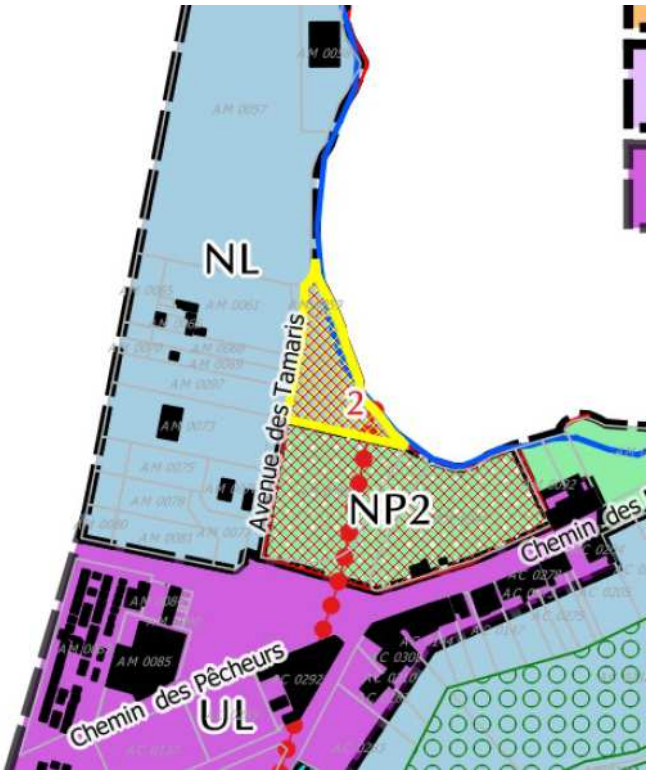
Le plan de zonage consulté par la Ville de Jullouville ne correspond pas au plan de zonage arrêté. Il s'agit d'un document de travail comme indiqué sur la cartouche et effectivement l'approche des zone inondables n'apparait pas sur ce plan.

Cependant, le plan de zonage arrêté prend en considération les zones inondables de Carolles et du Crapeux notamment. Elles apparaissent en strié rouge :

Extrait de la légende :



Extrait du plan A0 :



L'emplacement réservé n°2 « Aménagement des abords de la plage au bénéfice de la commune » dédié aux risques d'inondation du Crapeux a été repris sur le nouveau plan de zonage. Cependant, il sera renommé pour plus de clarté « Aménagement pour lutter contre le risque inondation du Crapeux ».

8- REMARQUES EMISES LE COMITE REGIONAL CONCHYLICULTURE

COMITE REGIONAL CONCHYLICULTURE
NORMANDIE/MER DU NORD

RECU LE
1139
- 3 OCT. 2016
MAIRIE DE CAROLLES

Mairie
Monsieur le Maire Jean-Marie SEVIN
50740 CAROLLES

Gouville sur mer, le 27 Septembre 2016

Ref : 16.09.27 SC

Monsieur le Maire,

Nous faisons suite à votre courrier du 20 Septembre 2016 et nous avons le plaisir de vous informer que le Comité Régional Conchylicole Normandie-Mer du Nord n'a pas de remarque à formuler concernant le projet de révision et d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Carolles.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos meilleures salutations.

Le Chargé de Mission,

Manuel SAVARY

9- REMARQUES EMISES PAR L'INAO

REÇU LE
23 DEC. 2016
2654
MAIRIE DE CAROLLES

INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE

Dossier suivi par : Emilie Leveau
Mail : e.leveau@inao.gouv.fr
Tél : 02 40 35 82 32

N/Réf : EL/CG – 10//2016
V/Réf : SADT/PLANIF - PR

Objet : PLU commune de CAROLLES

Direction Départementale des Territoires
et de la Mer
Service Aménagement Durable des Territoires
Unité Planification

BP 60355
50015 SAINT-LÔ Cedex

A l'attention de Mme Maud OZENNE

Caen, le 6 décembre 2016.

Par mail en date du 22 septembre dernier, vous avez fait parvenir à l'INAO, pour avis, le dossier d'élaboration du PLU de la commune de Carolles, arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 9 septembre 2016.

La commune de Carolles est située dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Protégées (AOP) « Camembert de Normandie » et « Prés-salés de la Baie du Mont Saint-Michel » pour la zone d'abattage.

La commune de Carolles appartient également aux aires de production des IGP « Cidre de Normandie », « Porc de Normandie » et « Volailles de Normandie ».

Je vous informe toutefois que l'INAO n'a pas d'objection à formuler à l'encontre de ce dossier.

Pour le Directeur de l'INAO et par délégation
La Déléguée Territoriale

Laurence GUILLARD

Diffusion : MAIRIE DE CAROLLES

10- REMARQUES EMISES PAR LA CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT

Chambre de Métiers et de l'Artisanat

Manche

Coutances, le 19 octobre 2016

Monsieur Jean-Marie SEVIN
Maire de CAROLLES
Mairie

50740 CAROLLES

REÇU LE
1934
24 OCT. 2016
MAIRIE DE CAROLLES

Le Service d'Animation et de Développement Economique

Dossier suivi par : *Philippe TANGUY*
02.33.76.62.81 / ptanguy@artisanat50.fr
Nos références : *2016 / SADE / 00888*

Objet : Consultation des personnes publiques associées
Projet de PLU

Monsieur le Maire,

Par courrier du 20 septembre 2016, vous m'avez transmis le projet de PLU de la commune de Carolles arrêté par le conseil municipal le 9 septembre dernier.

Après examen des documents transmis par les services de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Manche, ces derniers n'ayant pas formulé d'observations, j'ai le plaisir de vous informer que j'émets un **avis favorable** au projet présenté.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes sentiments les plus distingués. et les plus cordiaux.

Le Président,

Jean-Denis MESLIN

11- REMARQUES EMISES PAR LA DREAL

11.1- Remarque sur les compléments à apporter au rapport de présentation

L'autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation afin de fournir une vision exhaustive de l'état initial de l'environnement en particulier pour ce qui concerne la gestion et la qualité de l'eau, les nuisances et la qualité de l'air.

→ Réponse au 11.1 :

Les chapitres qui concernent la gestion, la qualité de l'eau, les nuisances et la qualité de l'air seront complétés dans le rapport de présentation.

- La gestion et la qualité de l'eau

Concernant l'eau potable de Carolles, le dernier prélèvement (du 05/01/2017) est conforme aux limites et références de qualité pour l'ensemble des paramètres mesurés.

Paramètres analytiques			
Paramètre	**Valeur**	**Limite de qualité**	**Référence de qualité**
Aluminium total µg/l	<10 µg/l		≤ 200 µg/l
Ammonium (en NH4)	<0,05 mg/L		≤ 0,1 mg/L
Aspect (qualitatif)	1		
Bact. aér. revivifiables à 22°-68h	0 n/mL		
Bact. aér. revivifiables à 36°-44h	0 n/mL		
Bact. et spores sulfito-rédu./100ml	0 n/100mL		≤ 0 n/100mL
Bactéries coliformes /100ml-MS	0 n/100mL		≤ 0 n/100mL
Carbone organique total	0,9 mg/L C		≤ 2 mg/L C
Chlore libre *	<0,04 mg/LCl2		
Chlore total *	<0,04 mg/LCl2		
Conductivité à 25°C	349 µS/cm		≥200 et ≤ 1100 µS/cm
Couleur (qualitatif) *	0		
Entérocoques /100ml-MS	0 n/100mL	≤ 0 n/100mL	
Escherichia coli /100ml -MF	0 n/100mL	≤ 0 n/100mL	
Fer total	<10 µg/l		≤ 200 µg/l
Nitrates (en NO3)	22,9 mg/L	≤ 50 mg/L	
Nitrates/50 + Nitrites/3	0,458 mg/L	≤ 1 mg/L	
Nitrites (en NO2)	<0,01 mg/L	≤ 0,5 mg/L	
Odeur (qualitatif) *	0		
Saveur (qualitatif) *	0		
Température de l'eau *	10,8 °C		≤ 25 °C
Titre alcalimétrique	0 °f		
Titre alcalimétrique complet	3,2 °f		
Titre hydrotimétrique	9,3 °f		
Turbidité néphélométrique NFU	<0,10 NFU		≤ 2 NFU
pH *	7,3 unitépH		≥6,5 et ≤ 9 unitépH
pH	7,4 unitépH		≥6,5 et ≤ 9 unitépH

Source : http://orobnat.sante.gouv.fr/orobnat/rechercherResultatQualite.do

Le rapport de présentation (p19) reprend également les données quantitatives pour l'eau potable de la commune de Carolles :

	2013	2014
Linéaire de réseau (km)	17,9	17,8
Volume d'eau importé (m3)	51 382	55 618
Volume d'eau facturé (m3)	47 284	48671
Rendement net du réseau	92,0 %	87,5 %
Nombre de clients	920	935

- Nuisance et qualité de l'air

La nuisance et la qualité de l'air seront complétées au sein du rapport de présentation :

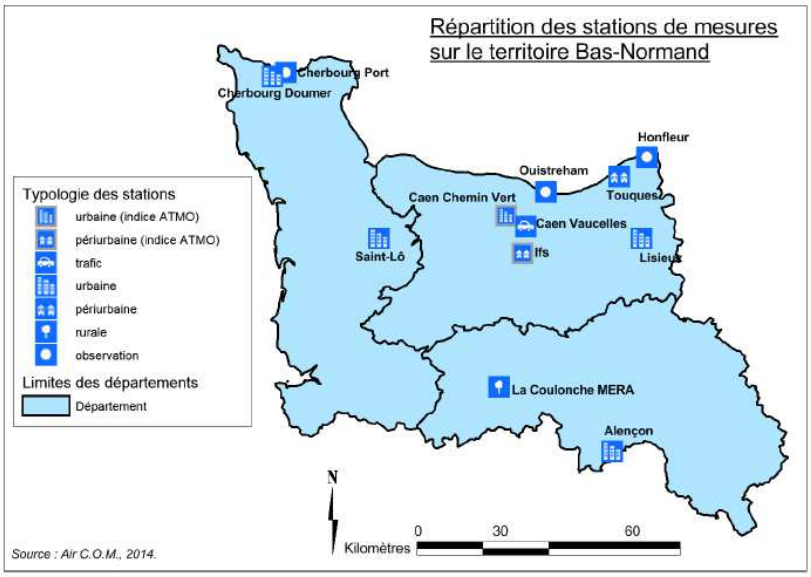
Elles se baseront sur le rapport des mesures de 2015 réalisées par l'association Air C.O.M qui est une Association Agrée de Surveillance de la Qualité de l'Air (AASQA). Les seuils réglementaires de protection de la santé humaine et de la végétation sont issus des directives européennes 2004/107/CE et 2008/50/CE. L'ex Basse-Normandie est divisée en 3 zones administratives de surveillance :

- La Zone Urbaine Régionale (ZUR) : zone regroupant les unités urbaines comprises entre 50 000 et 250 000 habitants. Il s'agit des territoires de la communauté d'agglomération de Caen-la-mer et de la Communauté Urbaine de Cherbourg-Octeville.
- La Zone Rurale Régionale (ZRR) : zone de niveau régional comprenant les unités urbaines de moins de 50 000 habitants. Il s'agit du reste de la région.

Source : Rapport des mesures 2015 – Air C.O.M

Carolles est entièrement intégrée à la Zone Rurale Régionale.

Le dispositif de surveillance est réparti de la manière suivante au sein de l'ex-Basse-Normandie :



Source : Rapport des mesures 2015 – Air C.O.M

« Les stations de mesures sont généralement implantées dans des lieux représentatifs de l'exposition de la population. Air C.O.M. dispose ainsi de stations de mesures qui surveillent la qualité de l'air dans des espaces urbains, périurbains, ruraux et à proximité du trafic. Il existe aussi des stations de mesures d'observation qui permettent d'aider à la compréhension de certains phénomènes de pollution. »

Bilan de mesures de 2015 :

Tableau récapitulatif :

Dioxyde d'azote	Zone Urbaine Régionale	Zone Rurale Régionale
Dépassement de la valeur limite de 40 µg.m-3 en moyenne annuelle	🟢	🟢
Dépassement de la valeur limite de 200 µg.m-3 en moyenne horaire à ne pas dépasser plus de 18 fois par an.	🟢	🟢
Oxydes d'azote	**Zone Urbaine Régionale**	**Zone Rurale Régionale**
Dépassement de la valeur cible liée à la protection de la végétation	Non renseigné[3]	Non renseigné[5]
PM10	**Zone Urbaine Régionale**	**Zone Rurale Régionale**
Dépassement de la valeur limite de 40 µg.m-3 en moyenne annuelle	🟢	🟢
Dépassement de la valeur limite de 50 µg.m-3 en moyenne journalière à ne pas dépasser plus de 35 jours par an.	🟢	🟢
PM2,5	**Zone Urbaine Régionale**	**Zone Rurale Régionale**
Dépassement de la valeur cible	🟢	🟢
Ozone	**Zone Urbaine Régionale**	**Zone Rurale Régionale**
Dépassement de la valeur cible de 120 µg.m-3 en moyenne glissante sur huit heures à ne pas dépasser plus de 25 fois par an	🟢	🟢
Dépassement de la valeur cible pour la protection de la végétation	🟢	🟢
Dépassement de l'objectif qualité pour la protection de la végétation et de la santé humaine	🔴	🔴
Métaux lourds	**Zone Urbaine Régionale**	**Zone Rurale Régionale**
Dépassement de la valeur cible ou limite	🟢	🟢
Benzo(a)pyrène en phase particulaire(famille des HAP)	**Zone Urbaine Régionale**	**Zone Rurale Régionale**
Dépassement de la valeur cible	🟢	🟢
Monoxyde de carbone	**Zone Urbaine Régionale**	**Zone Rurale Régionale**
Dépassement de la valeur cible	🟢	🟢
Dioxyde de soufre	**Zone Urbaine Régionale**	**Zone Rurale Régionale**
Dépassement de la valeur cible	🟢	🟢
Benzène	**Zone Urbaine Régionale**	**Zone Rurale régionale**
Dépassement de la valeur limite	🟢	🟢

🟢 Pas de dépassement du seuil réglementaire

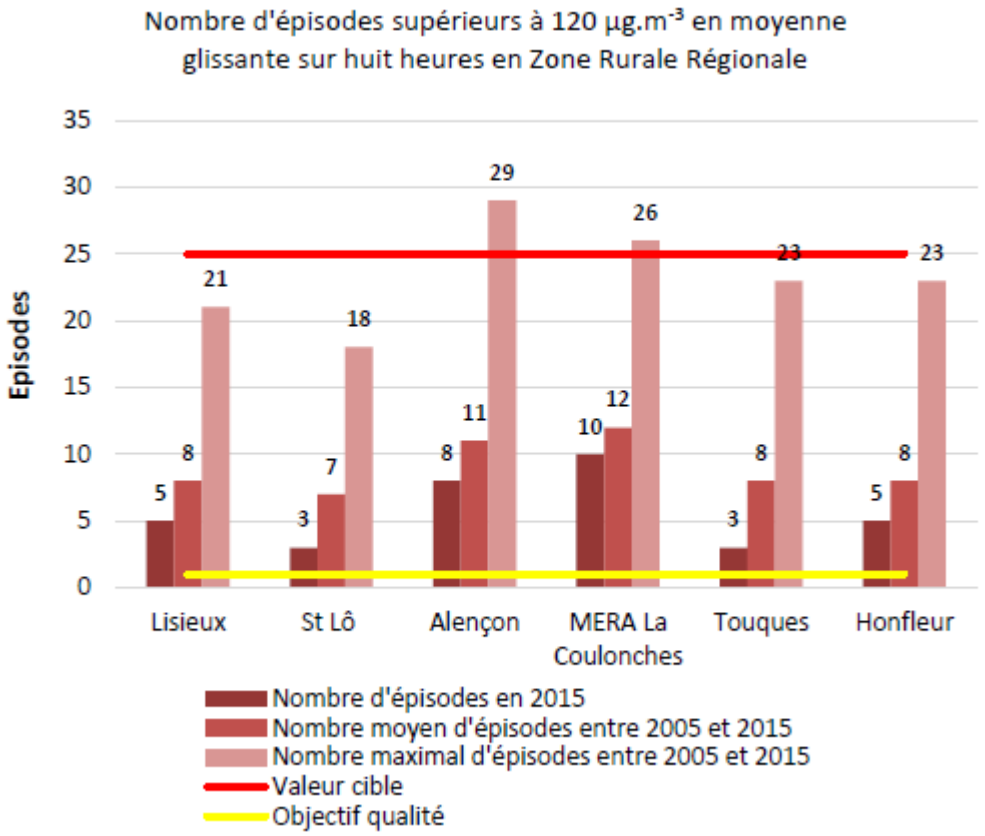
🔴 Dépassement du seuil réglementaire.

Source : Rapport des mesures 2015 – Air C.O.M

En Zone Rural Régionale, les seuils ont été respectés pour les paramètres suivants : dioxyde d'azote, oxydes d'azote, PM10, PM2.5, métaux lourds, benzo(a)pyrène en phase particulaire, monoxyde de carbone, dioxyde de soufre et benzène. Seul le seuil de l'objectif qualité a été franchi pour l'ozone. Cependant, la valeur cible a été respectée pour ce paramètre.

Le graphique ci-après précise par secteur les épisodes de mesure :

- Précision sur l'Ozone



Source : Rapport des mesures 2015 – Air C.O.M

« La valeur cible n'a pas été dépassée en 2015 que ce soit en Zone Urbaine ou en Zone Régionale. En revanche l'objectif qualité est dépassé sur toutes les stations de mesures. »

L'autorité environnementale recommande de faire apparaître clairement l'articulation du PLU avec les documents supra-communaux.

L'articulation du PLU avec les documents supra-communaux sera détaillée dans un chapitre du rapport de présentation :

- Articulation du PLU avec les documents supra-communaux

  - Articulation avec le SCOT du Pays de la Baie du Mont Saint Michel

Le SCOT doit être compatible avec la Loi littoral, par conséquent, au travers de la justification de la comptabilité avec la loi Littoral, le PLU a démontré qu'il était compatible avec la loi littoral. Toutefois , certains extrait de l'argumentaire développé tout au long du rapport de présentation seront repris dans la partie H, afin d'expliciter certaines notions propres à la compatibilité SCOT / PLU.

  - Prise en compte du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

La commune de Carolles fait partie intégrante du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands adopté le 5 novembre 2015 et dont les défis sont les suivants :

- Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;

- Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;

- Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants ;

- Défi 4 : Protéger et restaurer la mer et le littoral ;

- Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;

- Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;

- Défi 7 : Gestion de la rareté de la ressource en eau ;

- Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation.

Prise en compte des orientations du SDAGE dans le PLU de Carolles :

- Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;

L'ensemble des nouvelles zones urbaines prévues en extension seront raccordées à la station de Granville – Goelane. Les secteurs prévus en densification sont également raccordable au réseau collectif.

- Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ; - Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants ;

Dans le cadre de ce PLU, aucune extension urbaine n'est prévue sur une parcelle liée à un plan d'épandage. Ainsi, il n'y aura pas de modification de la pression azote et phosphore sur l'ensemble des bassins versants concernés (Le Lude et le Crapeux).

Dans le cadre d'imperméabilisation nouvelle liée au développement urbain, des mesures compensatoires devront être appliquées pour éviter les pollutions vers le milieu récepteur et réduire les débits de pointe (afin de limiter le risque inondation en aval).

- Défi 4 : Protéger et restaurer la mer et le littoral ;

L'ensemble des enjeux liés au littoral et à la mer ont été pris en compte dans le cadre de ce PLU. La préservation du littoral et de la mer est assurée au travers des zones de protection NL ou NP.

- Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;

Aucun périmètre de captage n'est répertorié sur le territoire de Carolles.

- Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;

Les zones humides ont été prises en compte dans le cadre de ce PLU et sont repérés au titre de l'article L. 151-23 du plan de zonage.

- Défi 7 : Gestion de la rareté de la ressource en eau ; - Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation.

La protection du bocage et notamment des haies ayant un rôle hydrologique (lutte contre le ruissellement, l'érosion) a été intégrée dans le cadre de ce PLU. L'ensemble du réseau bocager est repéré au titre de l'article L. 151-23.

Dans le cadre d'imperméabilisation nouvelle liée au développement urbain, des mesures compensatoires devront être appliquées pour éviter les pollutions vers le milieu récepteur et réduire les débits de pointe (afin de limiter le risque inondation en aval).

- Prise en compte du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE)

Aucun SAGE n'est approuvé sur le territoire de Carolles.

- Prise en compte du plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés dans la Manche

La dernière révision du département de la Manche date du 23 mars 2009. Depuis 2007, La Manche s'est lancée dans cette démarche en vue de réviser le plan en vigueur depuis 2004, avec pour objectif de mettre en adéquation les quantités de déchets ménagers et assimilés d'une part, avec les "capacités de traitement", d'autre part.

En Manche, la démarche a été entamée, sur la base d'une très forte concertation. Une commission consultative a été mise en place. A partir d'un diagnostic complet des modalités actuelles d'élimination des déchets – dont le bilan est largement satisfaisant par rapport aux objectifs du précédent PDEDMA – il appartient désormais de fixer de nouvelles perspectives à partir d'orientations stratégiques fortes visant à :

- réduire la production de déchets,

- optimiser le recyclage et la valorisation,

- améliorer la qualité du service,

- maîtriser les coûts,

- prendre en compte les coopérations intercommunales.

Sur la commune de Carolles, la collecte des ordures ménagères (déchets résiduels) est assurée une fois par semaine, le lundi. Cette collecte est réalisée par l'intermédiaire de bacs collectifs et individuels : bacs

individuels dans le bourg et bacs collectifs en campagne. Les déchets sont présentés en sacs fermés dans des bacs standardisés. Ces bacs standardisés sont mis à disposition par la société CITEC ENVIRONNEMENT.

Le ramassage est assuré en régie par le Pays du Granvillais. Ils sont ensuite traités sur le site de Mallouet par enfouissement Les encombrants provenant de la déchetterie sont également traités à l'ISDUND de Cuves, ce qui représente 3251 tonnes en 2014.

Les déchets recyclables (emballages, papiers et biflux) collectés en apport volontaire sont acheminés au centre de tri SPHERE situé à Donville-les-Bains.

- Prise en compte du Schéma Régional de Gestion Sylvicole (SRGS) de Basse-Normandie des forêts privées.

Le schéma de régional de gestion sylvicole (SRGS) de Basse Normandie est un document agréé par la Ministre de l'agriculture et de la pêche en date du 13 juin 2006. Il s'inscrit dans le cadre des Orientations Régionales Forestières de Basse Normandie approuvées le 20 décembre 2000.

- la gestion durable des forêts avec comme « Objectif principal : produire un bois d'oeuvre de qualité dans le respect strict d'une gestion durable »
- la mobilisation des bois avec comme « Objectif principal : faciliter la mobilisation de la ressource bois pour récolter des volumes de bois supplémentaires disponibles sans compromettre l'avenir de la forêt et sa gestion durable ; réduire les coûts d'exploitation et d'enlèvement pour renforcer ce maillon fragile de la filière forêt/bois »
- la transformation du bois avec comme « Objectif principal : conserver et développer la compétitivité des industries de transformation »
- la recherche et l'expérimentation dans le secteur de la forêt et du bois ainsi que la communication au sein de la filière et vers l'extérieur

La commune de Carolles a classé en espace boisé classé les espaces les plus significatifs qui n'interfèrent pas avec les objectifs du DOCOB des sites Natura 2000 de la Baie du Mont Saint Michel. *Il s'agit de l'orientation 6 « Optimiser la gestion écologique des falaises maritimes de Carolles-Champeaux » avec notamment les opérations 61.1 et 61.2 :*

- *Expérimenter le rajeunissement de la lande sur les falaises maritimes exposées ;*
- *Contenir la dynamique de la lande à fougères aigles et la fruticée.*

- Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Au niveau national, les engagements du Grenelle de l'environnement prévoient la constitution d'une trame verte et bleue nationale, déclinée dans chacune des régions françaises. L'Etat (DREAL) et la Région sont ainsi chargés d'élaborer le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) en Basse-Normandie.

L'article L. 371-3 du code de l'environnement indique que le SRCE est opposable aux documents de planification et aux projets de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements, dans un rapport de prise en compte.

Le SRCE de Basse-Normandie à identifier des enjeux au niveau des falaises de Carolles :

Falaises de Carolles et Champeaux

Ce secteur accueille les **Falaises de Carolles et de Champeaux** (ZNIEFF1, CEL) ainsi que de la **pointe Champeaux** (CEL). Ce secteur présente un intérêt paysager fort pour la région. Sur les falaises, certaines populations d'espèces animales ou végétales présentent des adaptations particulières à leur milieu de vie. Cela confère un intérêt écologique au secteur, de même que la présence de forêts littorales.

Extrait du SRCE

L'identification de ces secteurs 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, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural.

L'ensemble de ces éléments ont été repris dans le nouveau PLU et ont été traduit soit par :

- Une zone NL ;
- Une zone NP ;
- Un repérage du bocage ;
- Un repérage des milieux humides ;
- Une coupure d'urbanisation ;
- Un espace boisé classé.

- Démarche itérative

L'autorité environnementale recommande de présenter de manière précise la démarche suivie pour l'élaboration du PLU : rappel des réunions de concertation avec les divers acteurs, les habitants, etc… en précisant les périodes et les durées, la nature des observations du public, l'origine et la motivation des choix qui ont été opérés.

La démarche itérative suivie sera intégrée au rapport de présentation :

Tout au long de ce projet de révision de PLU, la démarche itérative s'est exprimée conjointement à plusieurs niveaux :

- En interne au sein de l'agence Atelier du Marais. L'agence regroupe toutes les compétences pour l'élaboration d'un PLU au sein d'une même structure. Depuis le diagnostic jusqu'à la traduction réglementaire à la parcelle, l'ensemble des enjeux environnementaux ont été considérés afin d'approcher un scénario de référence qui tient compte de l'ensemble des documents supra-communaux et des enjeux intrinsèques au territoire de Carolles. Dès les premiers scénarios, le développement urbain sur les secteurs à enjeux (littoral, zones naturelles, zones humides…) a été écarté.

- Avec la commission de travail d'élaboration du PLU. La démarche est assez différente de la démarche d'itération qu'il y a pu avoir en interne au sein de l'agence. La commission avait des idées de projet pour le développement de leur territoire et nous leur fournissions les règles du jeu en anticipant les éventuels mesures pour « Eviter – Réduire ou Compenser ». Dès le départ de la procédure l'enjeu de la zone humide de la Manouillère a été mis en avant. La commission avait

également de conserver les traits identitaires de Carolles qui forment des paysages et des ambiances exceptionnelles.

- Avec les Personnes Publiques Associées (PPA). Par rapport aux premiers scénarios envisagés, les PPA ont apporté certaines précisions pour le projet de PLU prennent en compte l'ensemble des éléments des documents supra-communaux : espaces proches du rivage. La trame paysagère de Carolles a fait également l'objet de discussions pour sa prise en compte au sein d'un document d'urbanisme.

- Avec la population. Plusieurs temps d'échanges ont eu lieu. Tout d'abord, le projet de développement (PADD) a été présenté à la population. A l'aide de cartographique schématique, les grandes lignes directrices du projet ont été présentées. Puis, le projet final (règlement écrit et graphique) a été exposé afin de rendre compte de la transcription du PADD à une échelle spatiale fine : la parcelle.

L'évaluation environnementale a considéré l'ensemble des enjeux pour les thématiques suivantes : le socle géologique ; la topographie ; l'hydrologie de surface ; l'hydrologie souterraine ; les zones d'inventaire et zones de protection réglementaire ; les autres espaces naturels ; la consommation des surfaces ; les ressources : énergie, eau, foncier ; l'assainissement eaux usées collectif ; l'assainissement eaux usées autonome ; l'assainissement eaux pluviales ; les déchets ; les pollutions atmosphériques ; les risques ; les paysages ; les déplacements ; les sites Natura 2000.

Thèmes	Synthèses /constats	Enjeux et orientations à retenir pour le PADD	Traduction réglementaires
L'identité paysagère du bourg de Caroles réside dans l'assemblage complexe que le tissu bâti entretien avec la trame paysagère.	L'urbanisation se fait discrète grâce à une végétalisation (préservée et constituée) relativement dense. Le bourg de Carolles se dissimule ainsi dans un moutonnement végétal selon les diverses trames arborées constitutives des unités paysagères riveraines. La frange Est du bourg s'accroche sur le bocage bas-normand. La profusion des jardins qui se cache 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 boisée et d'un relief prononcé. La frange Nord bénéficie fortement des arbres de la vallées 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.	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.	Une trame paysagère est schématisé au Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Pour les parcelles concernées par la trame paysagère, les constructions devront s'effectuer en priorité en dehors de la trame paysagère schématisée au document des OAP. Toutefois, pour des raisons techniques, de forme parcellaire ou liées à l'ensoleillement, il sera possible d'adapter le périmètre des surfaces non affectées par la trame paysagère afin de dégager une surface suffisante pour permettre l'accueil de la construction neuve. Cette modification sera possible sous réserve de compenser les effets sur le paysage en reconstituant l'espace et le caractère arboré qui aura été prélevé sur la trame paysagère. Pour les propriétés foncières communales qui supportent la trame paysagère et qui nécessitent une adaptation, la compensation pourra s'effectuer sur une autre parcelle communale.

Exemple de thématique : l'identité paysagère du bourg de Carolles

Cette évaluation a également été menée de manière à s'articuler avec l'ensemble des documents communaux et supra-communaux.

Le tableau ci-après récapitule les principales réunions et les différents points de concertation. Ce tableau ne reprend pas l'ensemble des réunions de travail avec la commission.

Etape	Réunion/Concertation/Recueil données	Périodes/Durées
Diagnostic « évolutif »	Bibliographie	Tout au long de la procédure de révision
	Visite de terrain – n°1	Le 12/05/215
	Visite de terrain – n°2	Le 27/05/2015
	Rencontre individuelle avec les exploitants	Le 03/06/2015
	Présentation aux PPA	Le 30/06/2015
PADD	Présentation aux PPA	Le 20/10/2015
	Réunion Publique	Le 10/12/2015
Règlement	Présentation aux PPA – n°1	Le 29/02/2016
	Réunion Publique	Le 15/03/2016
	Présentation aux PPA – n°2	Le 05/07/2016
	Permanence avec la population – n°1	Le 12/07/216
	Permanence avec la population – n°2	Le 24/08/216
	Enquête publique	Du 18/02/2017 au 20/03/2017

*Documents consultés (listes non-exhaustives) :

- Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de la Manche ;
- Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de Basse-Normandie ;
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie ;
- Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) du Pays de la Baie du Mont Saint Michel ;
- Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) ;
- Agreste ;
- Syndicat Mixte des Bassins versants des Côtiers Granvillais (SMBCG) ;
- Syndicat Mixte d'Assainissement de l'Agglomération Granvillaise (SMAAG) ;
- Agences Régionales de Santé (ARS) : Normandie ;
- Mairie de Carolles ;
- PLU Carolles en vigueur ;
- PLU de Champeaux ;
- PLU de Jullouville ;
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de la Manche ;
- Chambre d'Agriculture de la Manche ;
- Carmen de Basse-Normandie ;
- Association de défense de la Vallée du Lude ;
- Portail de l'IGN ;
- SAFER ;
- Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Basse-Normandie ;
- Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) – 2016 – 2021 ;
- Révision de l'atlas des Zones sous le niveau marin (ZNM) ;
- Le diagnostic de la Gestion Econome et Partage Espace Rural (GEPER) ;
- InfoTerre ;
- Météo-France ;
- Syndicat Mixte des Espaces Littoraux de la Manche (SyMEL) ;

- Atlas des Paysages de Basse-Normandie ;
- Natura 2000 ;
- Baguage de migrateurs aux falaises de Carolles entre 2005 et 2010 : résultats du programme halte migratoire et fréquentation du site de pose ;
- Liste des plantes vasculaires invasives de Basse-Normandie ;
- Le référentiel des territoires Basse-Normandie.

PARTIE B

Analyse des observations sur le projet du Plan Local d'Urbanisme arrêté et mis à enquête publique du 18 février 2017au 20 mars 2017 et justifications sur les modifications envisagées suite observations.

1- OBSERVATIONS PERSONNELLES

1.1- Observation n°1 – M.Dujardin - Dodeman

Observation n°1 : M. DUJARDIN-DODEMAN

- Demande que la surface maximum autorisée en extension d'habitat traditionnel en zone UC soit portée à 50/60 m²
- Demande que l'emprise au sol ne prenne pas en compte les débords de toiture

Réponse :

Le projet de PLU arrêté et soumis à enquête publique indique:

- Pour les constructions existantes (à la date d'approbation du PLU) dont la surface de plancher totale est inférieure à 150 m², l'extension mesurée est autorisée sous réserve de ne pas excéder 40 m² de surface de plancher supplémentaire.

- Pour les constructions existantes (à la date d'approbation du PLU) dont la surface de plancher totale est supérieure ou égale à 150 m², l'extension mesurée est autorisée sous réserve de ne pas excéder 25% de surface de plancher supplémentaire.

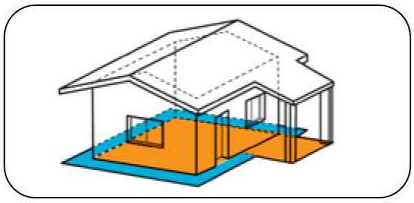
Nous proposons de prendre en compte les remarques et suggestions de l'Association de la Vallée du Lude et ainsi de porter la surface de 40 m² à 45 m² et de porter de 25 % à 30% les possibilités maximales concernant les surfaces de plancher supplémentaires qui pourront être autorisées lors des extensions.

La rédaction du règlement modifié sera alors la suivante :

- Pour les constructions existantes (à la date d'approbation du PLU) dont la surface de plancher totale est inférieure à 150 m², l'extension mesurée est autorisée sous réserve de ne pas excéder 45 m² de surface de plancher supplémentaire.

- Pour les constructions existantes (à la date d'approbation du PLU) dont la surface de plancher totale est supérieure ou égale à 150 m², l'extension mesurée est autorisée sous réserve de ne pas excéder 30% de surface de plancher supplémentaire.

Nous rappelons ici la définition concernant l'emprise au sol : elle correspond à la projection verticale du volume de la construction, simples débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénatures (bandeaux corniches), ou simple débords de toitures sans encorbellement ni poteaux de soutien.



1.2- Observation n°3 – M. de Riberolles

Observation N° 3 : M. Dominique de RIBEROLLES

Parcelle 408, (dent creuse n°8)

Conteste la pertinence de la notion de dent creuse et son application au cas d'espèce

Réponse:

Cette parcelle a été incluse dans le recensement des dents creuses pour les raisons suivantes :

- Raccord sur le réseau AEP possible sur la route de la Mazurie
- Raccord sur le réseau EU possible sur la route de la Mazurie
- Desserte de la parcelle possible par l'allée Marius Dujardin e
- Aucune contrainte topographique particulière et
- Trame arborée en faible densité sur la parcelle.

Pour rappel, ce recensement des dents creuses s'inscrit dans une démarche de maîtrise foncière et de gestion économe des sols. Le recensement est obligatoire pour évaluer le potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain, mais il n'oblige pas à construire.

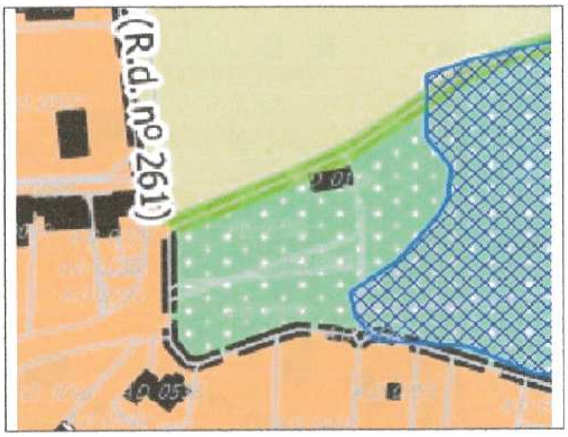
Par ailleurs, le caractère arboré sera également conservé dans le cadre des futures opérations qui seront réalisées dans la zone UE, dans la mesure où l'article II.3.2 du règlement indique, qu'au moins 20% des surfaces libres de toute construction seront traitées en espaces verts plantés.

Pour les constructions et parcelles situées **EN DEHORS DE LA TRAME PAYSAGERE** (OAP)	Pour les constructions et parcelles situées **A L'INTERIEUR DE LA TRAME PAYSAGERE** (OAP)
• Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement des dépôts et autres installations. Les végétaux devront être adaptés à l'environnement. Les aires de stationnements pourront être arborées. • L'implantation de constructions (ou d'autres installations, telles qu'elles sont autorisées dans la présente zone) ne doit être accompagné ni d'un arrachage, ni d'un abattage systématique des arbres existants sur le terrain d'accueil (qu'ils constituent des massifs boisés ou des talus). • Les surfaces libres de toute construction devront être aménagés en surface non imperméabilisée pour au moins 30 % dont 20% traités en espaces verts plantés, intégrés au projet et adaptés à l'environnement. Lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble, le pourcentage pourra être défini sur la globalité du projet.	**<u>En supplément des conditions énumérées ci-contre</u>**: • Avant chaque réalisation d'une extension ou d'une construction neuve , il convient de consulter le document des **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation, afin de tenir compte de la trame paysagère existante et d'assurer une bonne insertion des constructions dans leur environnement.

1.3- Observation n°5 – M. FAINA

Observation n°5 : M. Henri FAÏNA

Parcelle AD 10, 733, 734 , 735 et 736 en zonage NP1



Demande que ces parcelles soient classées constructibles, donc intégrées à la zone UE

Réponse :

La délimitation de la zone UE a été réalisée selon la définition suivante :

*« **La zone UE est une zone urbaine liée à la reconnaissance du tissu urbain de l'agglomération**, où se côtoient des constructions anciennes et d'autres plus récentes, en ordre discontinu et en densité plus faible que dans la zone UC. Cette zone reconnaît l'ensemble du tissu urbain actuel qui correspond aux quartiers résidentiels comprenant différentes catégories de constructions: des maisons implantées sur des unités foncières de tailles variables, des villas implantées sur de grandes unités foncières aménagées en jardins ou parcs, et les secteurs d'habitats réalisés sous la forme d'opération d'ensemble. »*

Les parcelles AD 10, 733, 734, 735 et 736 ne correspondent pas à ces critères : aucune urbanisation n'est actuellement constatée (cercle rouge ci-contre). Au droit de ce secteur, la route de Groussey (RD 261 – flèche rouge ci-après) s'est imposée comme une limite « naturelle » entre le tissu urbain (UE) et le reste du territoire (NP, A).

Le développement de l'agglomération par extension n'est pas envisagé sur ce secteur. De plus ces parcelles supportent sur leur majeure partie la présence d'une zone humide, elles seront conservées en zonage Naturel NP(1)

Extrait du plan de zonage du PLU arrêté

1.4- Observation n°8 – Consorts François LAUNAY

Observation n°8 : Consorts François LAUNAY

Parcelle AC 38, chemin des pendants (dent creuse n°1)

Demande le classement en zone UE de l'ensemble de la parcelle

Réponse :

Les secteurs urbains qui entretiennent des relations étroites, fortes et sensibles avec le littoral et qui forment *in-fine* la zone UEs ont été défini à partir de différents facteurs :

- La distance au rivage ;
- La co-visibilité et le relief ;
- La végétation et l'occupation du sol ;
- La géomorphologie ;
- L'organisation bâtie.

Ainsi, la limite de la zone UEs ne s'appuie pas toujours sur le parcellaire cadastrale.

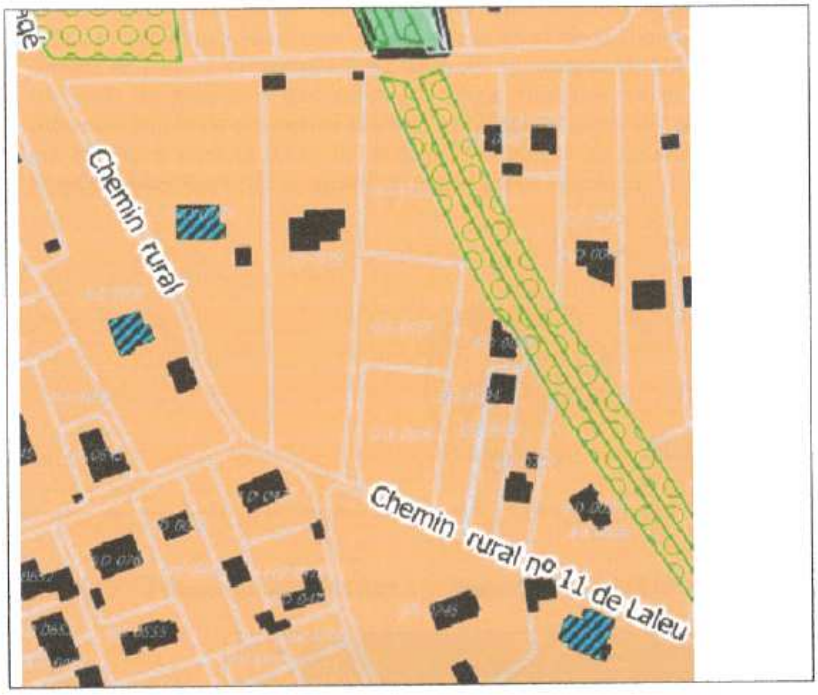
Pour cette parcelle, le facteur « co-visibilité et le relief » a été prépondérant pour définir l'appartenance de cette parcelle aux zones UEs ou UE. Les parties hautes de cette parcelle sont sur des niveaux topographiques similaires à la parcelle AC 33 (parcelle entièrement classée en zone UEs) tandis que les parties basses rejoignent les niveaux de la parcelle AC 38 (parcelle incluse dans le zone UE).

Cette parcelle est une transition :

- Entre une zone sensible au littoral **(sur sa partie Ouest à proximité de la parcelle AC 33)** avec notamment toute une organisation bâtie qui est orientée face au rivage. Ce bâti forme une entité urbaine globale et homogène implantée sur la partie sommitale de la falaise. Leur desserte commune (route de la Croix Paqueray) offre un cadre balnéaire (architecture, végétation et vues sur le large)

- Entre une zone qui ne marque plus son appartenance au littoral **(sur sa partie Est à proximité de la parcelle AC 38).** Ici, le bâti se dessert majoritairement sur les rues adjacentes à la RD911. Les logiques d'organisation depuis la route de la Croix Paqueray sont abandonnées. De plus, la rupture topographique positionne le bâti à une altimétrie plus basse que le secteur bâti de la Croix Paqueray

Parcelle AD 533 :



Parcelle non classée en dent creuse : constructibilité ?
(contrairement à ce qui a été dit lors de la permanence, le fait de ne pas être classé en « dent creuse » ne rend pas le terrain inconstructible. C'est seulement un des éléments qui va permettre de justifier la décison d'octroi ou non d'un permis de construire)

La réponse du commissaire enquêteur est confirmée, le repérage des « dents creuses » s'inscrit dans une démarche de maîtrise foncière et de gestion économe des sols. Le recensement est obligatoire pour évaluer le potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain, mais il n'oblige pas à construire. A l'inverse une parcelle non recensée comme « dents creuses » n'est pas inconstructible, toutefois, elle doit tenir compte des OAP et de la préservation de la trame paysagère.

Au futur PLU, il est envisagé de classer la parcelle citée en objet en zone « UE », le terrain sera constructible sous réserve des dispositions réglementaires de la zone « UE » qui s'y rattachent et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques permettant de préserver la trame paysagère.

Toutefois, il est à noter que la parcelle AD 533 est comprise en totalité à l'intérieur de la trame paysagère au plan des orientations d'aménagement. Or la réalité du site fait apparaitre une partie dépourvue de trame paysagère (voir photo drone). Par conséquent le plan des OAP présentant la trame paysagère sera mis à jour pour rectifier l'erreur matérielle.

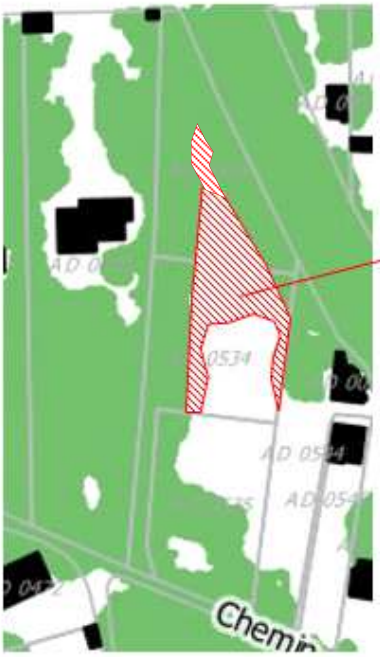
Extrait avant modification envisagée du plan des OAP présentant la trame paysagère :

OAP proposée au projet de PLU arrêté et mis à enquête publique

Othophoto « Géo portail » ↓

Image Drone ↓

Extrait après modification envisagée du plan des OAP présentant la trame paysagère :



Suppression de la trame paysagère inexacte

1.5- Observation n°11 – M. et Mme CHARNEAU

Observation n°11 : M et Mme CHARNEAU

Deux questions sont posées :

- Risques d'inondations par débordement du Crapeux : en référence à la délibération du Conseil Municipal de Jullouville, mesures prévues par Carolles ?

Après en avoir délibéré,

le conseil municipal, à l'unanimité, émet un avis favorable au projet de P.L.U. de la commune de Carolles tel qu'il a été arrêté par délibération du conseil municipal de Carolles en date du 9 septembre 2016, **sous réserve que le P.L.U. de la Commune de Carolles prenne en compte les risques d'inondations par les crues du ruisseau LE CRAPEUX. En effet, les projets successifs de déversoirs d'orage vers la plage, identifiés par des emplacements réservés successifs au plan d'occupation des sols de Jullouville jusqu'en l'an 2000, n'ont de nouveau pas été repris dans ce P.L.U.** *(cf. le rapport historique du ruisseau LE CRAPEUX, dressé par Monsieur Jean-Pierre DAVID, adjoint au maire, joint à la présente délibération).*

Pour extrait certifié conforme.

Par empêchement du maire,
le 1er adjoint,

MAIRIE de JULLOUVILLE (Manche)

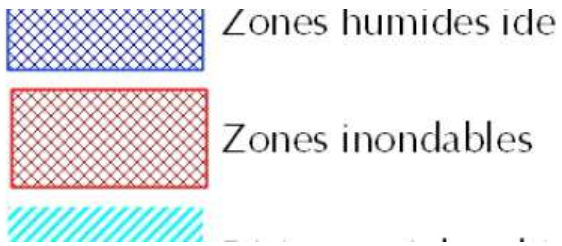
Christian CHARLOT

Réponse :

Le plan de zonage consulté par la Ville de Jullouville ne correspondait pas au plan de zonage arrêté. Il s'agit d'un document de travail comme indiqué sur la cartouche et effectivement l'approche des zones inondables n'apparaissaient pas sur ce plan.

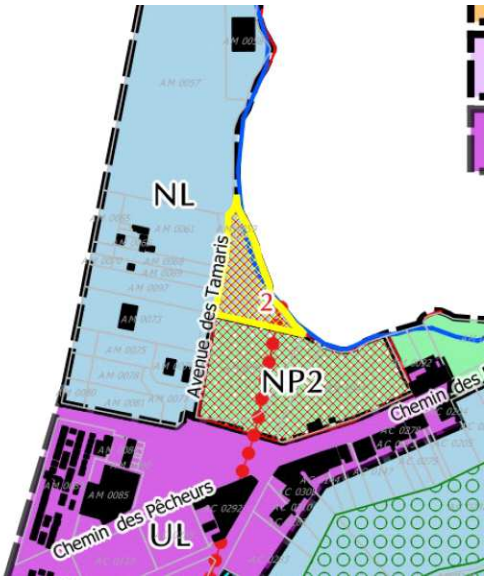
Cependant, le plan de zonage arrêté prend en considération les zones inondables de Carolles et du Crapeux notamment. Elles apparaissent en strié rouge :

Extrait de la légende :

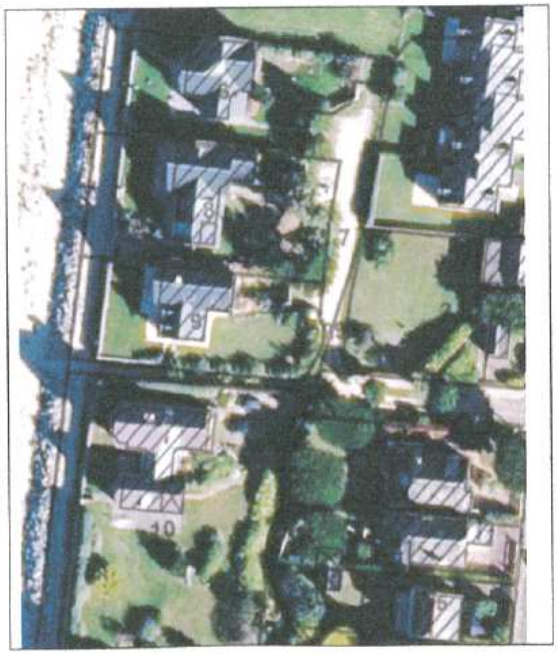


Extrait du plan A0 :

L'emplacement réservé n°2 « Aménagement des abords de la plage au bénéfice de la commune » dédié aux risques d'inondation du Crapeux a été repris sur le nouveau plan de zonage. Cependant, il sera renommé pour plus de clarté « Aménagement pour lutter contre le risque inondation du Crapeux ».



➢ Pérennisation de l'accès à la plage, parcelle 143 en zone NL



Quelles dispositions pour pérenniser ce chemin ?

Réponse:

Il n'est pas envisagé de mettre en place un emplacement réservé sur le chemin. Toutefois, afin de le pérenniser, une convention pour servitude de passage pourra éventuellement être envisagée.

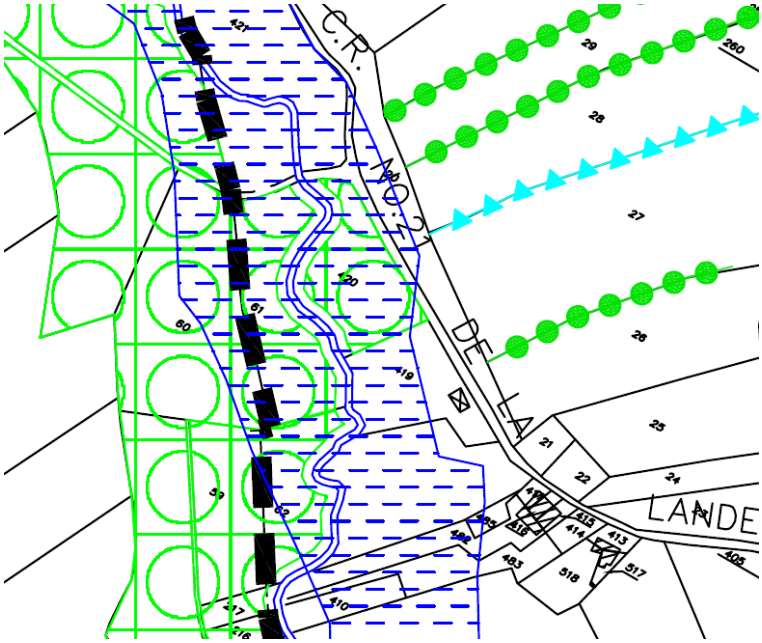
1.6- Observation n°12 – M. et Mme BLIN

Observation n°12 : M et Mme BLIN

Le classement des parcelles AI 419 et 420 en zone inondable parait surprenant. Pourquoi cela change-t-il par rapport au PLU actuel ?

Réponse :

Le PLU actuellement en vigueur (voir extrait de plan ci-dessous), classe d'ores et déjà les parcelles une partie de la parcelle AI 419 et la totalité de la parcelle AI 420 en zone inondable.
Les zones inondables qui ont été reportées sont celles disponibles à la DREAL de la Basse-Normandie.



Zone Inondable

Extrait de la légende du plan de zonage actuellement en vigueur

1.7- Observation n°13 – M. LESIEUR

Observation n° 13 : M. LESIEUR

Parcelles AE 592 et AE 823

La parcelle AE 592 ne correspond pas aux motivations justifiant le zonage UEs .
Demande que cette parcelle reste en UC et soit constructible.

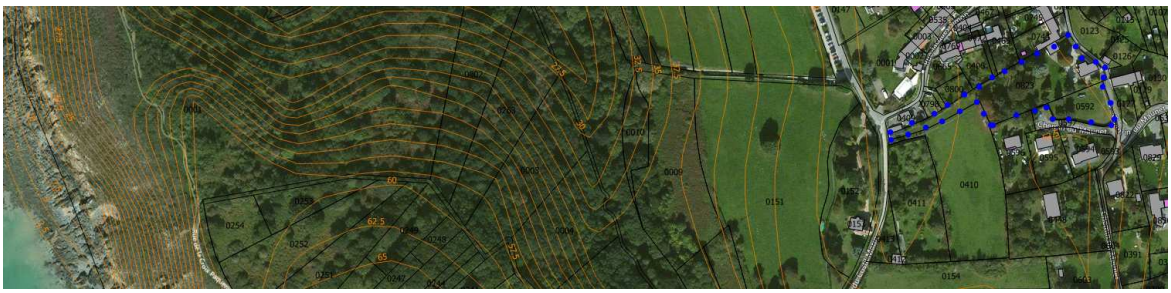
Réponse:

Les secteurs urbains qui entretiennent des relations étroites, fortes et sensibles avec le littoral et qui forment *in-fine* la zone UEs ont été défini à partir de différents facteurs :

- La distance au rivage ;
- La co-visibilité et le relief ;
- La végétation et l'occupation du sol ;
- La géomorphologie ;
- L'organisation bâtie.

Ainsi, la limite de la zone UEs ne s'appuie pas toujours sur le parcellaire cadastrale.

Pour ces 2 parcelles, le facteur « co-visibilité » a été prépondérant pour définir l'appartenance de cette parcelle à la zone UEs. Les parcelles AE 823 et AE 592 entretiennent une co-visibilité presque permanente avec la partie sommitale des falaises.



Topographie locale du des parcelles AE 592 et 823 par rapport aux falaises de Carolles

Vue depuis la falaise de Carolles

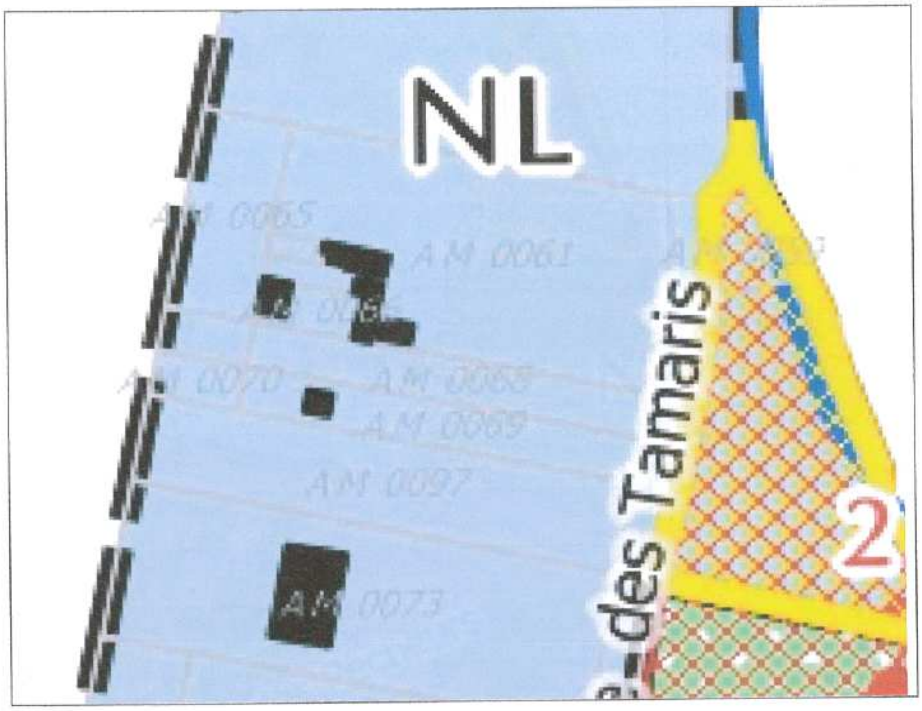
La visibilité de cette frange urbaine (ou des parcelles de jardins qui s'y rattachent) est quasi-permanente depuis le sentier des Douaniers. Ainsi, la sensibilité de ce secteur vis-à-vis du littoral est très forte, il a ainsi était classé en zone UEs.

En conséquence:

La parcelle AE 823 offre la possibilité d'effectuer une extension limitée ou une annexe, conformément au règlement de la zone UEs et la parcelle AE 592 qui est par ailleurs incluse dans les espaces proches du rivage est inconstructible

1.8- Observation n°18 – M. SIMON JP, SCI les Oyats

Observation n°18 : M. SIMON JP , SCI les Oyats



Demande que le règlement littéral soit plus explicite pour permettre l'entretien et le maintien par le remplacement, des cabines de plage.
Suggère de créer un sous-zonage spécifique aux parcelles avec cabines de plage

Réponse :

Règles générales pour l'ensemble des zones N dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage. Est interdit : toute construction, extension de construction existante, installation, ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

Dans la zone NL : La réfection des bâtiments existants si elle n'entraîne pas de changement de destination reste autorisée. Par ailleurs, le règlement de la zone NL indique la présence des cabines de plage et des constructions à usage d'habitation. La zone NL autorise la réfection de ces constructions sous réserve qu'il n'y ait pas de changement de destination.

Il n'y a donc pas lieu de mettre en place un sous zonage puisque le règlement proposé prend en compte la présence des cabines de plage.

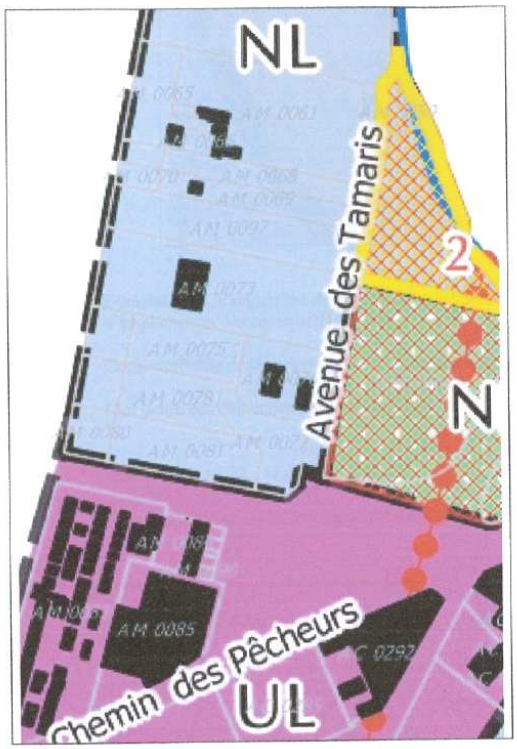
ZONE **NL** :

- Cette zone correspond au secteur naturel de protection stricte correspondant aux sites et paysages naturels remarquables ou caractéristiques du littoral ainsi qu'aux secteurs où doivent être maintenus les équilibres biologiques au sens des dispositions des articles L.121-1 (et suivants) du Code de l'Urbanisme et des décrets d'application. La zone comporte des constructions d'habitation existantes (à la date d'approbation du PLU). Cette zone comprend des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que des cabines de plage.

1.9- Observation n°20 – M. REINTON

OBSERVATION N°20 : M REINTON

Présentation d'un argumentaire concernant le classement de la parcelle 133, 3 avenue des Tamaris (AM 73 ?) : zonage proposé considéré comme illégal.
Demande un classement avec un zonage Nh permettant notamment la reconstruction après sinistre.



Réponse :

- La partie située entre le chemin des Tamaris et la plage correspond au cordon dunaire originel. Malgré la présence de quelques constructions, depuis la plage, ce linéaire est homogène et présente encore une caractéristique dunaire (trait de côte et substrat sableux) contrairement aux secteurs de Carolles-plage et des villas balnéaires qui l'encadrent et possèdent des digues construites et une densité urbaine importante (classées en UL). La dune de l'agriculture et l'ensemble des parcelles allant jusqu'à la calle appartiennent ainsi à la même entité paysagère. Les quelques constructions concernées par la demande sont isolées sur ce reliquat dunaire à l'intérieur de la même entité paysagère. Elles ne s'inscrivent pas dans la continuité des secteurs urbanisés. D'ailleurs, l'analyse de l'état initial et de l'environnement à mise en évidence que cette fraction de la bande littorale correspond à une coupure d'urbanisation. Il apparait donc logique que le zonage retenu soit NL (Naturel Littoral).

- Le chemin des Tamaris assure la rupture sur la profondeur. Au-delà, à une altimétrie plus basse et en rive du Crapeux, les secteurs sont reconnus comme appartenant au fond de vallée. Ils sont inscrits en zone de type NP.

- La présence de constructions isolées au niveau du cordon dunaire, quand bien même elles seraient liées à de l'habitation n'est pas un critère suffisant au regard de la Loi littoral pour pouvoir justifier du caractère ''urbain'' (voir photos ci-dessous), de plus n'y a pas d'erreur à inscrire en NL des habitations, ce cas de figure est présent par

exemple sur le dessus des falaises (ex : villa Eole). L'évolution des constructions d'habitation présentes dans la zone NL est autorisée sous la forme de réfection et si elle n'entraîne pas de changement de destination (L.121-8 et suivants du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs, il est à noter que la zone NL est touchée pour partie par le risque de submersions d'eaux marines.

Ci-dessous, la partie urbaine correspond aux villas balnéaires.

Ci-dessous, la coupure d'urbanisation correspond au cordon dunaire.

Ci-dessous, la partie urbaine correspond à Carolles-plage.

1.10- Observation n°21 –Mme PRESTAVOINE

Observation n°21 : Mme PRESTAVOINE

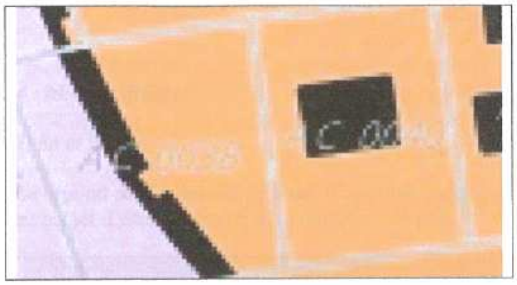
3 observations :

- la haie séparative : demande qu'elle figure dans la trame paysagère

Réponse :

- Haie séparative et trame paysagère

La trame paysagère caractérise le caractère arboré de Carolles au travers de sa densité de végétation. La méthode utilisée repose sur l'indice de végétation NDVI (Normalised Difference Vegetation Index). Cet indice à l'avantage de résumer en une seule variable la quantité et la vigueur de la végétation et permet d'appliquer **une méthode homogène sur tout le territoire**. Si la haie en question n'a pas été repérée, c'est que la haie était de trop petite taille ou d'une vigueur insuffisante pour être détectée par cette méthode. Pour rester en cohérence avec l'ensemble du bourg de Carolles, cette haie ne pourra pas être intégrée à la trame arborée.



- Demande que le règlement de la zone soit plus précis concernant les règles d'implantation des constructions futures.
- Constructibilité de la parcelle AC 38 : demande de classement en UEs

  (fait partie des demandes plurielles sur cette parcelle)

Réponse :

Au regard de la réforme du code de l'urbanisme 2016 le projet de PLU intègre le contenu modernisé et adopte la nouvelle codification afin d'appliquer les nouveaux articles qui permettent de proposer un règlement fondé sur un urbanisme de projet en cohérence avec le PADD plutôt que sur un urbanisme de normes. Les secteurs urbains qui entretiennent des relations étroites, fortes et sensibles avec le littoral et qui forment *in-fine* la zone UEs ont été défini à partir de différents facteurs :

- La distance au rivage ;
- La co-visibilité et le relief ;
- La végétation et l'occupation du sol ;
- La géomorphologie ;
- L'organisation bâtie.

Ainsi, la limite de la zone UEs ne s'appuie pas toujours sur le parcellaire cadastrale. Pour cette parcelle, le facteur « co-visibilité et le relief » a été prépondérant pour définir l'appartenance de cette parcelle aux zones UEs ou UE. Les parties hautes de cette parcelle sont sur des niveaux topographiques similaires à la parcelle AC 33 (parcelle entièrement classée en zone UEs) tandis que les parties basses rejoignent les niveaux de la parcelle AC 38 (parcelle incluse dans le zone UE).

1.11- Observation n°22 –M. et Mme CALVET

Ensemble de questions avec demande de justification des choix posés dans le projet de PLU

Réponse :

Au vu des remarques et observations déposées au registre de l'enquête publique, il semblerait que M et Mme Calvet aient consulté uniquement le PLU actuel. En effet, les commentaires laissés au registre ne sont pas cohérents par rapport au futur document d'urbanisme qui a fait l'objet de l'enquête publique.

1.12- Observation n°27 –M. et Mme HUAUT

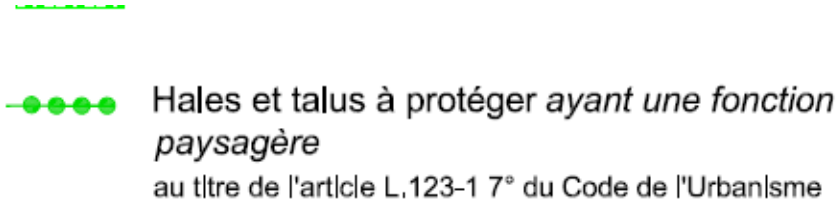
Observation n°27 : M et Mme HUAULT

Classement des haies parcelles AD 537, 305 et 290

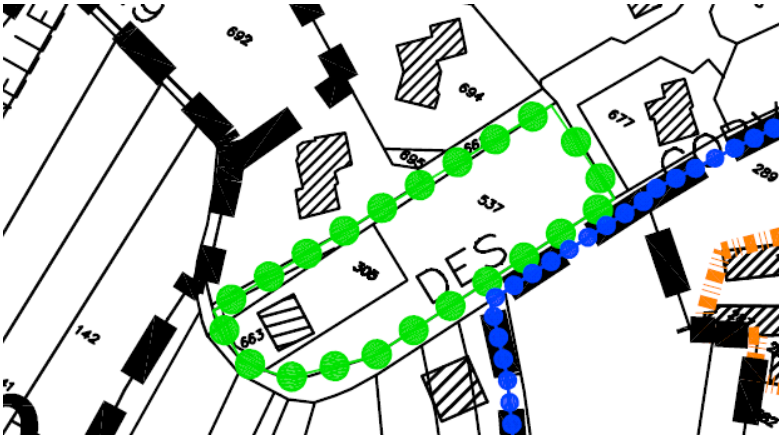
Ne comprennent pas le classement de leurs haies (L151-23) ; demande le retrait du classement

Réponse:

Dans le PLU en vigueur, ces haies sont déjà repérées (au titre de l'article L.123-17 de l'ancien code de l'urbanisme).

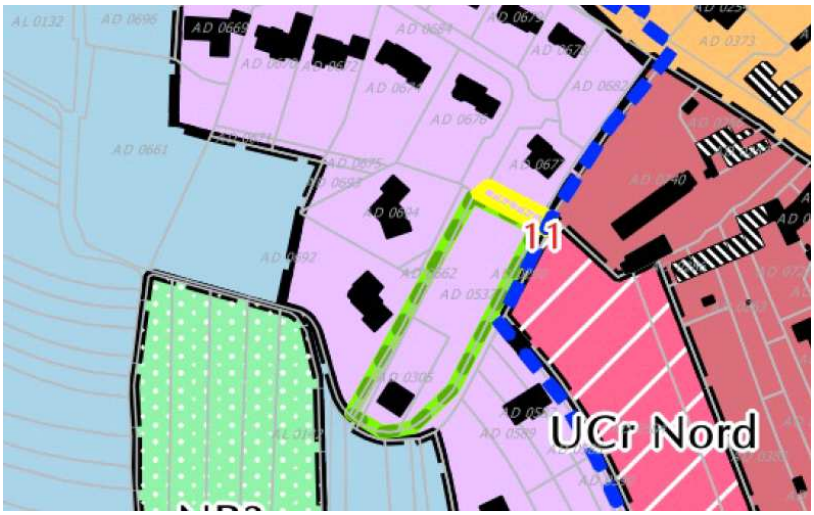


Extrait de la légende du plan de zonage actuel



Extrait du plan de zonage actuel

Dans le projet de PLU arrêté, ce repérage a été maintenu compte-tenu de l'importance paysagère de ce linéaire vis-à-vis des co-visibilités du secteur et de sa sensibilité par rapport au littoral.



Cependant, il ne s'agit d'éléments figés, comme le rappel le règlement : *« Les travaux* ayant pour effet de détruire partiellement ou totalement les haies et talus représentés sur le document graphique du PLU sont soumis à l'autorisation préalable du maire. (* Sont considérés comme travaux soumis à demande préalable : tout arasement de talus, arrachage de haies, coupe à blanc ne permettant pas la reprise des souches.)*

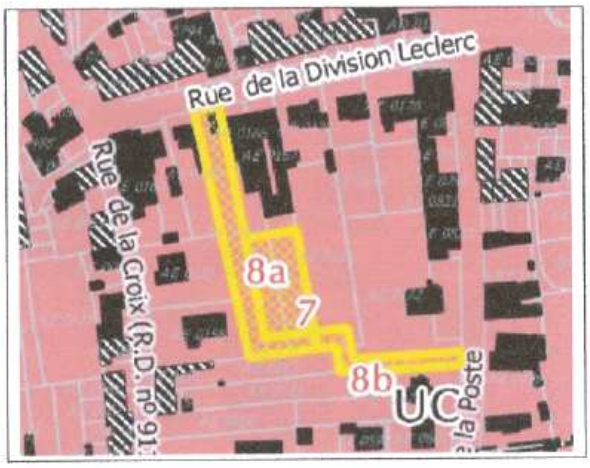
Ci-dessous : photographie par drone montrant la présence de la haie bocagère repérée

Haie paysagère identifiée

1.12- Observation n°24 –M. LOURDAIS

Emplacements réservés 7, 8a et 8b

Considère que ce projet ne répond pas à l'intérêt général, n'apporte aucune plus-value en terme de déplacement. Reproche au projet d'être contraire aux engagements pris.



Ce projet a fait également l'objet d'une opposition orale de la part de la propriétaire de la parcelle 165.

On peut s'interroger sur l'usage d'une place de 677 m² isolée au bout d'une ruelle de 70m.

Réponse:

L'emplacement réservé n°8b avait été mis en place afin d'établir une liaison douce entre la future maison d'accueil temporaire et les rues commerçantes. Toutefois, le tronçon qui relie la rue de la Poste devait être mis en œuvre uniquement si la maison d'accueil voyait le jour.

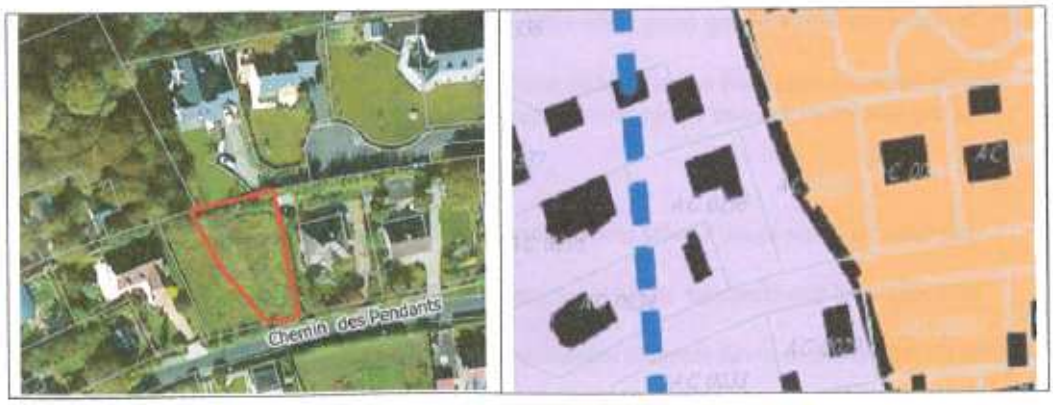
- 8a : permettre l'accès à l'espace de convivialité (emplacement réservé n°7)
- 8b : liaison douce entre l'espace de convivialité et la rue de la poste (sous réserve de la réalisation de la maison d'accueil temporaire)

Compte tenu des aménagements récents le long de la rue de la Division Leclerc, il n'est pas envisagé de conserver l'emplacement réservé n°8 b, ainsi il sera supprimé, le 8a sera ainsi renommé 8.

2- OBSERVATIONS GROUPANT PLUSIEURS PERSONNES

2.1- Observations n°3/ n°8/ n°21

Parcelle AC 38, rue des Pendants : observation 3, 8, 21.



Tous les intervenants s'accordent pour demander un classement sur l'ensemble de la parcelle.
Les propriétaires veulent la constructibilité (classement UE) alors que les voisins demandent un classement UEs.
Il y aurait lieu de justifier pourquoi la limite de la zone UEs a été tracée ainsi.

Réponse : *Les secteurs urbains qui entretiennent des relations étroites, fortes et sensibles avec le littoral et qui forment in-fine la zone UEs ont été défini à partir de différents facteurs :*

- *La distance au rivage ;*
- *La co-visibilité et le relief ;*
- *La végétation et l'occupation du sol ;*
- *La géomorphologie ;*
- *L'organisation bâtie.*

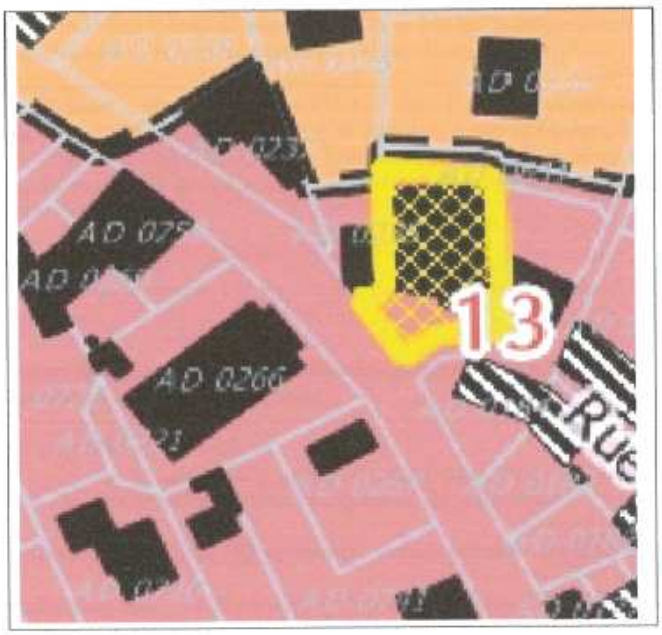
Ainsi, la limite de la zone UEs ne s'appuie pas toujours sur le parcellaire cadastrale. Pour cette parcelle, le facteur « co-visibilité et le relief » a été prépondérant pour définir l'appartenance de cette parcelle aux zones UEs ou UE. Les parties hautes de cette parcelle sont sur des niveaux topographiques similaires à la parcelle AC 33 (parcelle entièrement classée en zone UEs) tandis que les parties basses rejoignent les niveaux de la parcelle AC 38 (parcelle incluse dans le zone UE).

Cette parcelle est une transition : Entre une zone sensible au littoral (sur sa partie Ouest à proximité de la parcelle AC33) avec notamment toute une organisation bâtie qui est orientée face au rivage. Ce bâti forme une entité urbaine globale et homogène implantée sur la partie sommitale de la falaise. Leur desserte commune (route de la Croix Paqueray) offre un cadre balnéaire (architecture, végétation et vues sur le large) entre une zone qui ne marque plus son appartenance au littoral (sur sa partie Est à proximité de la parcelle AC 38). Ici, le bâti se dessert majoritairement sur les rues adjacentes à la RD911. Les logiques d'organisation depuis la route de la Croix Paqueray sont abandonnées. De plus, la rupture topographique positionne le bâti à une altimétrie plus basse que le secteur bâti de la Croix Paqueray.

- Par conséquent, le zonage de la parcelle sera conservée pour partie en zone UEs et pour autre partie en zone UE

2.2- Observations n°4/ n°14/ n°15/ n°23 Aménagement de la salle des fêtes/ER 13

Observations 4, 14, 15 et 23



Le stationnement futur autour de la salle des fêtes est le point qui provoque ces observations.

Il apparait que les projets de construction autour de la salle des fêtes (voir plan transmis en observation 4) se heurteront à des contraintes juridiques (servitude de passage concédées par la commune) qui devront être levées avant tous travaux.
Comment la commune compte-t-elle procéder ?

Avez-vous chiffré le besoin en places de stationnement selon l'usage prévu de cette salle ?

La création d'un parking à l'emplacement du garage actuel nécessite que le propriétaire accepte de vendre. Or l'observation 15 montre bien son refus.
En l'état, le stationnement des véhicules actuellement présents devra se concentrer au nord de la salle ce qui parait impossible.

Il est également posé les questions d'accès des secours, de la sécurisation du débouché sur la rue de la Division Leclerc….

Comment pensez-vous régler ces difficultés ?

Réponse :

La servitude de passage existante sera respectée dans le cadre du futur projet de la salle des fêtes, l'ensemble des contraintes sera pris en considération.

Cette salle conservera une même capacité d'accueil que la salle actuelle. Les besoins en termes de stationnement seront donc identiques. D'ores et déjà, le parking du Roncier accueille les utilisateurs de la salle pour diverses activités. Toutefois, afin de faciliter le stationnement futur, l'emplacement réservé n° 13 est mis en place.

2.3- Pétition sur le parking du PIGNON BUTOR

Parking de la Croix PAQUERAY ; parking du PIGNON BUTOR

2 pétitions différentes ont recueilli des signatures :

La première qui est une opposition au parking de la Croix Paqueray, sans discussion

Elle a donné lieu à **deux observations (28 et 29)** qui protestent sur le forcing fait pour obtenir des signatures en témoignant d'arguments utilisés loin de la vérité.

Effectivement, l'emprise fait bien 6190 m² mais il n'a jamais dans le dossier été fait état d'une capacité de 110 places ! or nombre de courriers annexes à cette pétition reprennent ce chiffre alors que le Plan du projet figure dans le dossier en annexe 2 du rapport de présentation (étude pour l'aménagement des aires d'accueil) qui prévoit un parking de 30 places, la capacité actuelle du Pignon Butor.

Cette pétition rassemble 121 signatures, pas seulement de résidents.

La seconde est une opposition à l'aménagement d'un parking et une proposition d'aménagement au Pignon Butor

Deux propositions sont faites :

- Aménager le parking existant en le réduisant à 10 places
- Retravailler le scénario 2 présenté dans l'annexe 2.

Cette pétition rassemble 152 signatures, sachant qu'elles ne recoupent pas celles de la précédente.

Globalement, près de 300 personnes s'opposent au projet retenu.

Que comptez-vous faire, sachant que le propriétaire du terrain n'est pas vendeur ?

Ce sujet est également traité dans les observations de l'association de défense de la Vallée du Lude et de Manche Nature.

Réponse:

1 - La révision du PLU de Carolles est l'aboutissement d'un long travail auquel tous ceux qui le souhaitaient ont pu être associés.

Depuis la date de prescription du PLU, soit mai 2014 jusqu'à aujourd'hui, tous les habitants de Carolles, mais aussi les associations, les collectivités territoriales et bien sur l'Etat ont pu s'exprimer.

Très récemment, après l'arrêt du PLU au mois de septembre 2016, les personnes publiques associées (les PPA) ont été invitées à donner un avis formel sur le Plu de Carolles. Toutes ont rendu un avis favorable sur ce Plu. Ces avis sont consultables dans le dossier du Plu soumis à l'enquête publique.

2- La disposition concernant le projet de transfert du parking du Pignon Butor plus en amont sur la route de La Croix Paqueray figure déjà depuis 2009 dans le PLU actuel. Nous nous étonnons que pendant ces 3 années d'instruction de la révision du PLU, personne ne s'en soit préoccupé et n'ait fait la moindre observation à ce sujet. C'est aussi une disposition suggérée depuis plus de 10 ans par les services de l'Etat en charge de l'environnement dans le cadre de l'opération « Grand Site de la Baie du Mont Saint Michel », car l'emplacement du parking au Pignon Butor est au plan environnemental et paysager le plus mauvais endroit. C'est ce qu'indique la mission Régionale d'Autorité Environnementale dans le résumé de son avis rendu le 16 février 2017 :

" *une aire de stationnement est prévue en secteur sensible (littoral, site classé, à proximité des sites Natura 2000) mais elle est réalisée dans le cadre de l'opération Grand Site " Baie du Mont Saint Michel "en remplacement d'un parking existant dont les impacts sont très élévés "*

3- Très concrètement :

- Le Parking du Pignon Butor est aujourd'hui très détérioré. Il sera donc indispensable dans un délai de quelques années de le transférer, d'autant que des réflexions se font autour du tourisme mémoriel et pourraient inciter à réhabiliter l'existence des blockhaus, en tant que lieu de mémoire.

- **Il n'a jamais été question de construire 110 places de parking en remplacement du parking actuel, mais simplement de transférer ailleurs le parking actuel.** Nous rappelons ce qui est écrit à ce sujet page 324 du rapport de présentation :

« *Nature de l'emplacement réservé n°3 : Aménagement d'un parking au bénéfice de la commune. Dans le cadre de l'Opération Grand Site « Baie du Mont saint Michel ». Cet emplacement réservé est situé en zone NL, correspondant aux espaces remarquables. Il doit donc répondre aux dispositions L.121-8 et suivants (Loi Littoral) du code de l'Urbanisme.* ***Il s'agira d'une aire de stationnement, ni cimentée, ni bitumée*** *qui est indispensable à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation. La justification est apportée par l'étude annexée (annexe 2) au rapport de présentation (Opération Grand Site « Baie du Mont saint Michel »).*

Le rapport de présentation poursuit page 327 :

« L'emplacement réservé n°3, situé en zone NL du PLU, est destiné à permettre l'aménagement à la Croix Paqueray, d'une aire de stationnement des véhicules ***destinée à remplacer à capacité égale à celle dite du Pignon Butor,*** *située à proximité, également en zone NL, à laquelle la commune souhaite restituer son caractère naturel en raison de l'intérêt particulier du site qui offre de nombreux points de vue sur la Baie du Mont saint Michel »*

- Nous convenons toutefois que, toujours page 327, la présentation graphique de l'emplacement réservé et la légende *« ce nouvel emplacement réservé occupe 6198 m2. A titre de comparaison , le stationnement de Champeaux , à proximité des falaises est du même ordre de grandeur : environ 6100m2, environ 110 places »* ont pu induire le doute ou l'incompréhension qu'un simple échange téléphonique aurait permis de lever.

4- S' il existe un autre endroit mieux approprié pour effectuer le transfert de ce parking, bien sûr il doit être pris en compte comme alternative à la proposition qui figure dans le PLU proposé. Cela est déjà évoqué dans un rapport de présentation spécifique, (Opération Grand Site « Baie du Mont Saint Michel ») . La question peut aussi se poser de savoir s'il n'y a pas d'autres endroits encore plus reculés pour accueillir du stationnement, comme le préconisent certains qui souhaiteraient faire comme au Mont Saint Michel ?

Quoiqu'il en soit, la décision sur cet emplacement réservé sera prise en tenant compte des observations qui nous sont rapportées à l'occasion de l'enquête publique, en y associant les services l' État, en particulier en charge de l'environnement, le Conservatoire du Littoral, qui est dans sa zône de préemption, les associations locales et les habitants mandatés. Cette décision garantira qu'aucune nuisance en matière d'environnement ou de co-visibilté paysagère ne viendra détériorer la qualité du site du Pignon Butor et de la Croix Paqueray.

Réponse apportée suite à l'enquête publique :

Relevé de conclusions de la réunion du 19 Avril 2017

Objet : Parking Pignon Butor et Croix Paqueray

En présence de:
Madame AVRIL, Représentant la DREAL, Chargée des paysages de la baie.
Madame BUREAU, Représentant du conservatoire du littoral, Chargée du patrimoine.
Monsieur POUPINET, Représentant la DDTM, bureau d'Avranches, Chargé des procédures relatives aux PLU.
Monsieur Jean-Marie SEVIN, Maire.
Monsieur Hervé GUILLOU, Adjoint.
Madame Odile LAMAURY, Adjointe.
Madame Marie-Claire KURATA, Conseillère.
Monsieur Vincent RAILLET, Conseiller.

Le PLU s'est appuyé sur la préoccupation très ancienne d'améliorer l'insertion environnementale du parking du Pignon Butor. (Se reporter au document " Grand site de la baie" de 2004).

Confirmation est apportée par la DREAL et le conservatoire du littoral de l'intérêt de rechercher un autre site en examinant toutes les opportunités.
L'attention est attirée sur la présence du site Natura 2000 sur la falaise, à gauche de la rue de la Croix Paqueray et sur la légende de 2006, non reprise dans les évaluations environnementales.

De toute façon une procédure réglementaire sera indispensable. Elle nécessitera un permis d'aménager et une enquête publique dont le contenu devra apporter la preuve qu'il n'y a pas d'alternative possible et évaluera les incidences tant vis à vis des habitats sensibles que de la covisibilité. Un passage en commission des sites sera requis.

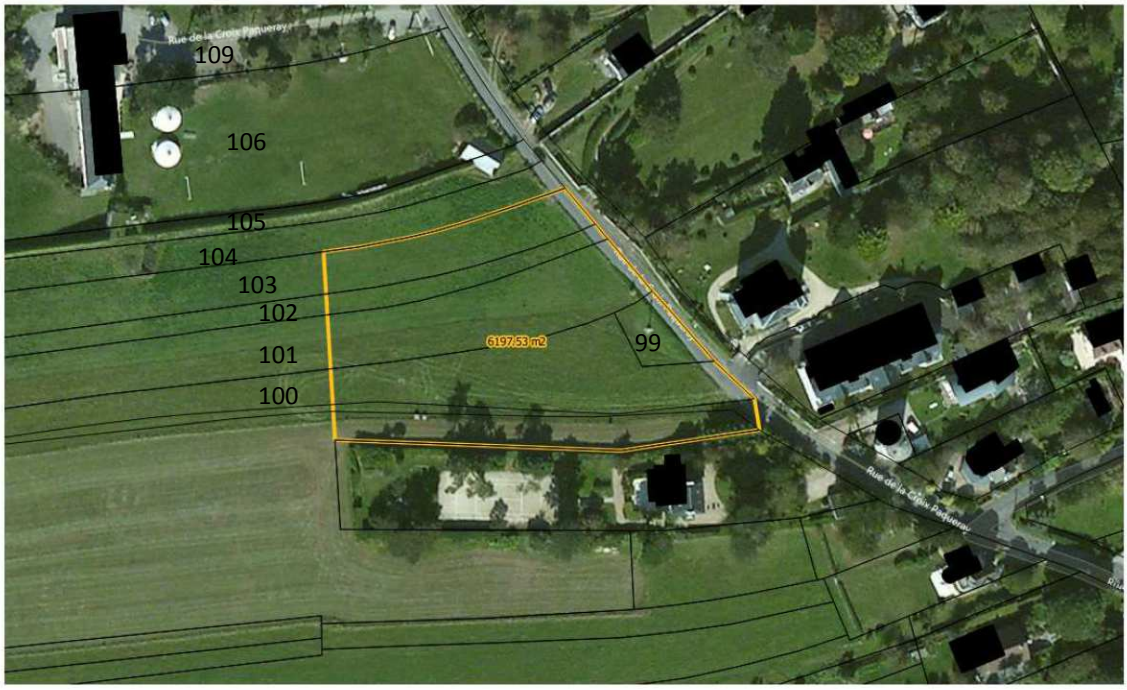
En conclusion de cet échange, la proposition est de réduire la taille de l'emplacement réservé prévu au strict nécessaire, à savoir à la dimension préconisée dans le rapport de l'opération " grand site", soit d'environ 1.000 m², pour un maximum de 30 places, équivalant à la capacité d'accueil actuelle. Enfin, de poursuivre la recherche d'emplacements alternatifs à proximité du Pignon Butor.

Suite à la réunion du 19 Avril 2017, il est envisagé de réduire la dimension de l'emplacement réservé n°3 pour être limitée à une surface de 1000 m². L'intitulé de l'emplacement réservé sera également modifié, afin de afin supprimer le terme « parking » pour lever toute ambiguïté sur la nature des matériaux qui seront employés pour sa réalisation. Ainsi, pour la destination envisagée, il sera indiqué : « aire de stationnement », afin de mettre en exergue, le caractère « végétalisé » de l'espace de stationnements.

L'emplacement ainsi réduit serait mis en place pour partie sur les parcelles n°103, n°104 et n°105.

Par ailleurs, les élus continuent d'étudier d'autre possibilité concernant le positionnement de l'aire de stationnement. Si d'autres opportunités devaient voir le jour, en concertation avec les riverains et le conservatoire du littoral, l'emplacement réservé n°3 ne sera plus d'actualité.

Localisation **avant** modification



Localisation **après** modification

2.4- Observations n°17 Manche Nature

OBSERVATION 17 : Manche Nature

9 points sont abordés :

- Augmentation de population et besoin de constructions : se limiter aux dents creuses
- Sur l'état des constructions
- Parking de la Croix Paqueray : opposition, demande un simple réaménagement du parking du Pignon Butor
- Parking de la Vallée du Lude : ne pas augmenter la fréquentation
- Parking de la Cabane Vauban : interdire l'accès aux camping-cars, s'interroge sur le trajet de retour
- Protection de la biodiversité : nécessité de prendre des mesures concrètes pour protéger la biodiversité du littoral
- Sur les STECAL : opposition au secteur NP4
- Règlement des zones A et N : opposition à l'implantation à 20 m des annexes ; demande une expertise des haies sur l'ensemble de la commune ainsi que sur les zones humides
- Zone humide de la Manouillère : revoir le règlement du PLU en application de l'article R121-5 du code de l'urbanisme

Sur la population

Force est de constater que l'augmentation de population très faible soit 0,2 % entre 2009 et 2014 ne justifie aucunement les projets de constructions nouvelles.
Il nous paraît nécessaire et inévitable, si un besoin de constructions nouvelles se révèle nécessaire, de remplir les dents creuses après avoir rempli les logements vacants (et répondre préalablement à la question pourquoi le sont-ils).
Les constructions nouvelles doivent être principalement des résidences principales mais pour des personnes travaillant sur la commune, afin d'éviter les déplacements automobiles individuels.
Aucune autre surface agricole ne doit être distraite pour des constructions nouvelles.

Réponse :

Rappels sur les principes d'élaboration des scénarios :

- Concernant la mise en œuvre de scénarios prospectifs, l'objectif est de faire la corrélation entre le nombre d'habitants envisagé et le nombre de logements à prévoir pour expliciter la consommation de l'espace.

- **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.

Comme reporté ci-dessous dans les objectifs du PADD :

- **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.

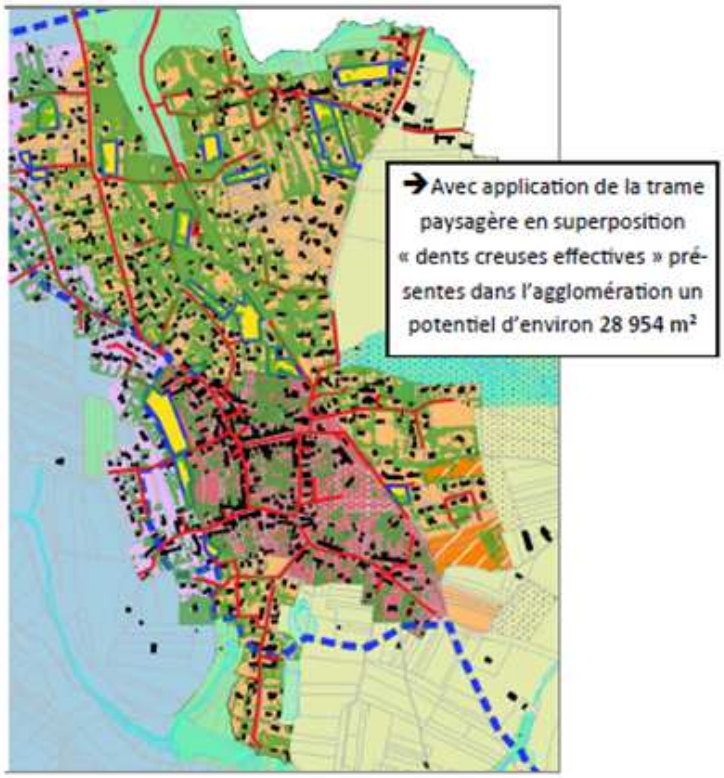
objectifs de modération de la consommation d'espace du PADD.

- Au-delà des objectifs chiffrés, le projet d'aménagement de la commune a pour volonté de :
- de mettre en œuvre un projet de territoire en appui sur un horizon souhaité
- de prendre en compte des dynamiques longues et globales pour passer d'un urbanisme de norme à un urbanisme de projet
- d'orienter le futur du territoire vers un horizon souhaité

Le projet communal a pris en considération le potentiel de « dents creuses », toutefois celui-ci n'est pas suffisant pour répondre aux prospectives de développement de la commune qui nécessite au global environ 70 logements.

Par ailleurs, en terme de consommation foncière, les projections d'évolution de la commune sont compatible avec les objectif du SCOT qui fixe une surface plafond à **4,62 hectares** pour la construction de logements neufs sur 10 ans.

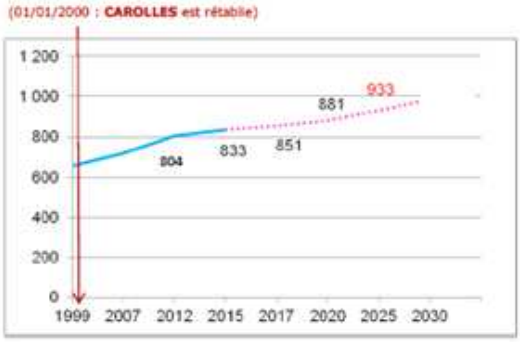
Report du potentiel « dents creuses» effectif



➔ **HYPOTHESE 2 PROFIL COMMUNAL** (projeté hypothétiquement sur les 10 prochaines années) :

→ Projection 1 soit au total +65 logements avec TVAM de 1,15 % et 2.05 occupant par logements

→ Projection 2 soit au total +76 logements avec TVAM de 1,15 % et 2 occupant par logements



➔ Sur la période projetée le taux de variation annuel moyen est porté à 1.15%, sur la base d'une conservation des paramètres de la commune (se rapproche de la TVAM 1999-2007), tout en conservant une croissance positive et constante.

➔ Paramètres intégrés: une diminution dans le nombre de personnes par logement soit 2.

Le document d'urbanisme n'a pas de durée de validité dans le temps, si ce n'est sa prochaine révision générale. Par conséquent, rien n'indique que les surfaces projetées en extension seront toutes consommées en 2025 voir en 2030.

Par ailleurs, ne pas envisager de secteur en extension reviendrait à figer tout développement potentiel, ce qui compte tenu du coût du foncier sur Carolles, reviendrait à ne pas permettre l'installation de jeunes ménages.

Il est à noter que la commune ne dispose que d'une seule parcelle constructible.

Ci- dessous extrait des commentaires réalisés par la Mission régionale d'Autorité Environnementale Normandie dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU arrêté et soumis à enquête publique.

- **Les choix** opérés pour établir le PADD et les règles applicables sont exposés aux pages 189 et suivantes du rapport de présentation. Des tableaux expliquent clairement la corrélation entre le diagnostic, le PADD et la traduction réglementaire. Les scénarios, le nombre de logements et les surfaces nécessaires à la mise en œuvre du projet communal sont justifiés de manière pertinente. L'identification des dents creuses à mobiliser pour éviter les extensions d'urbanisation est très précise (p. 239 à 242 et annexe 1 du RP) et tient compte de la particularité de la trame paysagère très présente dans le tissu urbain.

Avis délibéré n°2016-1999 en date du 16 février 2017 sur le PLU de la commune de Carolles (Manche)
Mission régionale d'autorité environnementale de Normandie

Sur l'état des constructions
Il faut observer que le mitage a été pendant des décennies la solution pour répondre aux demandes de constructions, il aurait été utile de préserver le bourg ancien, ainsi que les hameaux à l'architecture en pierre, qui doivent être protégés, améliorés, rénovés, mais sans ajouts dévalorisants.

Réponse :

Le centre bourg ancien et les noyaux urbains qui le composent sont préservés puisqu'ils sont intégrés en zone UC qui reconnait leur spécificité. De plus les bâtiments à l'architecture traditionnelle et les bâtiments à l'architecture balnéaire ont été repérés au titre du L.151-19 et sont protégés à ce titre.

Sur le projet de parc de stationnement de la Croix Paqueray
Pourquoi amputer encore les terres agricoles de la commune pour réaliser un nouveau parc de stationnement alors que celui de Pignon Butor réaménagé suffirait.
Si c'est pour attirer plus de « touristes » ce n'est pas nécessaire d'augmenter les nuisances par une fréquentation trop abondante sur le littoral.
De plus le Pignon Butor ne doit aucunement être accessible aux « caravanes à moteur ».
La commune a suffisamment érodé ses terres agricoles, il faut stopper cette hémorragie.

La réponse à cette observation a été donnée page 93 dans la réponse faite à la pétition sur le parking du Pignon Butor (observation 2.3).

Sur le parc de stationnement dit de la Vallée du Lude
La réflexion est la même pourquoi augmenter la fréquentation. Ce n'est pas nécessaire.

Réponse :

Nous ne comprenons pas cette observation, le PLU n'évoque aucune augmentation de la fréquentation sur cet espace de stationnement.

Sur le parc de stationnement de la Cabane Vauban
Notre interrogation porte toujours sur l'augmentation de la fréquentation de ce site, alors que l'on est dans une zone extrêmement fragile et protégée.
Là non plus il n'est pas nécessaire d'augmenter la surface de ce parc de stationnement, mais en plus il est crucial de l'interdire d'accès aux « caravanes à moteur », d'abord parce que la route d'accès est étroite et ne doit aucunement être élargie pour ce type de véhicules, d'autre part parce que le

comportement des propriétaires de ces véhicules est désastreux (garés n'importe comment donc en travers, ce n'est pas une zone autorisée et équipée et ne doit pas l'être).
Pourquoi instauré un sens de parcours pour aller et revenir de la Cabane Vauban, en passant au retour par un bois au chemin étroit et fragile.

Réponse :

Nous ne comprenons pas cette observation, le PLU n'évoque pas d'augmentation de la fréquentation sur cet espace de stationnement.

Sur la protection de la biodiversité
Sur les trois secteurs qui viennent d'être évoqués, mais aussi sur l'ensemble de la bordure littorale de la commune (dont la richesse biologique et paysagère la place au top 10 des communes de la Manche) il est nécessaire d'engager et de prendre des mesures concrètes et draconiennes pour protéger la biodiversité du littoral, déjà en limitant l'accès.
Il est faut rappeler que nous sommes en espace remarquable du littoral qu'il faut préserver.

- Au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

Le PADD a affirmé une volonté forte de préserver et maintenir un environnement et un paysage de qualité sur le territoire de Carolles avec notamment comme objectifs de :

* Considérer l'inscription géographique singulière et littorale ;

* Reconnaitre les falaises comme élément patrimonial et socle identitaire ;

* Promouvoir les ensembles de vallées remarquables et leurs milieux aquatiques associés ;

* Inscrire les paysages sauvages (et littoraux) dans le patrimoine Carollais ;

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

- Au travers du règlement :

La prise en compte de la biodiversité au niveau réglementaire s'exprime au travers de :

- La zone NL : cette zone correspond au secteur naturel de protection stricte correspondant aux sites et paysages naturels remarquables ou caractéristiques du littoral ainsi qu'aux secteurs où doivent être maintenus les équilibres biologiques au sens des dispositions des articles L.121-1 (et suivants) du Code de l'Urbanisme et des décrets d'application. La zone comporte des constructions d'habitation existantes (à la date d'approbation du PLU). Cette zone comprend des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que des cabines de plage.

- La zone NP : cette zone comprend les secteurs naturels de protection de site en raison de leur caractère paysager et patrimonial remarquable. La zone comporte des constructions d'habitation existantes (à la date d'approbation du PLU), ainsi que quelques usages agricole. Elle peut également accueillir des constructions sous réserve du respect des dispositions de l'article L.121-8 et suivant du Code de l'Urbanisme.

Rappel du règlement au moment du PLU arrêté et mis à enquête :

Article N - I.2	INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS

N - I.2.1	OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES N dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage:

- Toute construction, extension de construction existante, installation, ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES N au-delà de dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage: :

- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.
- L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- La construction d'éoliennes d'une hauteur supérieure ou égale à 12 m et d'antennes sur pylône.
- L'ouverture de carrières et de mines.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, à un ouvrage public (voiries et réseaux divers, bassins tampons, noues ...), à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie.
- La création de plans d'eau d'une surface supérieure à 10m²
- Toute construction, tout exhaussement et affouillement de sol, plans d'eau ainsi que tous travaux ayant pour effet de supprimer ou réduire la zone d'expansion de crue ou faisant obstacle à l'écoulement naturel des eaux, sauf pour les ouvrages publics de régulation des eaux pluviales sur les secteurs concernés par la présence d'une **zone inondable** représentée au plan graphique.
- Ainsi que toute autre occupation ou installation du sol autre que celles autorisées à l'article N-I.2.2

EN COMPLÉMENT DES RÈGLES GÉNÉRALES , SONT INTERDITS DANS LA ZONE NL :

- Toute construction ou installation, l'extension de construction existante ainsi que leur changement de destination.
- Tout changement de destination, sauf lorsqu'il s'agit d'un changement de destination pour service public ou d'intérêt collectif.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation du secteur considéré, notamment :
  - les comblements, affouillements, exhaussements, dépôts divers,
  - les défrichements de landes,
  - la destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,
  - la construction d'éolienne, de pylône, de support d'antenne, d'antenne et de réseaux aériens,
  - le drainage, remblaiement ou comblement de zones humides, sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N-I.2,
  - l'aménagement d'équipements sportifs engendrant des mouvements de terrain et des installations fixes (ex : tennis, golf, piscine...)

Sur les STECAL
Nous sommes opposés au même titre que la CDPENAF pour absence de délimitation sur le secteur NP4.

Réponse:

Il semblerait que la phrase ne soit pas complète, à savoir, il faudrait lire « pour absence de motivation sur la délimitation du secteur NP4 ».

Le secteur NP4 n'est pas un STECAL

Sur le règlement des zones A et N
Même opposition pour absence de motivation pour la zone d'implantation de 20 m des annexes.
Sur les haies et les zones humides
Concernant les haies et compte tenu de l'expérience que nous vivons en CDPENAF nous souhaitons qu'une expertise soit réalisée sur l'ensemble des haies de la commune et que la protection maximum soit décidée dans le PLU.
Concernant les zones humides il est également nécessaire de réaliser une expertise qui doit être confiée au SMPGB.

Réponse:

Au regard de la législation actuellement en vigueur, la jurisprudence sur la loi littoral considère les bâtiments annexes comme une extension de l'urbanisation. Aussi, les dispositions règlementaires visant à autoriser la construction de bâtiment annexes dans les zones A et N seront supprimées.

Au regard de la loi littoral, les abris pour animaux non liés à une activité agricole peuvent être considérés comme générant une extension de l'urbanisation. Afin d'être en conformité avec l'activité R151-23, les dispositions relatives aux abris pour animaux pour une autre vocation que la vocation agricole seront supprimées.

Réponse concernant les zones humides :

L'inventaire des zones humides a été effectué par un technicien du SMBCG dans le cadre de la révision du PLU. On peut donc considérer que l'inventaire reporté au PLU a été réalisé par un expert.

La concertation avec le SMBCG s'est opérée tout au long de la procédure d'élaboration. Le travail sur les haies s'est également fait en concertation avec leur technicien. Des échanges de fichiers SIG ont permis de finaliser l'inventaire des haies repérées.

Sur le plan réglementaire, la soumission de l'accord de Monsieur le Maire à l'avis d'un expert (SMBCG ou autre) ne semble pas rentrer dans le champ de compétence du PLU.

Sur la zone humide de la Manouillère

La zone humide de la Manouillère répond à la qualification d'espace remarquable du littoral (zone humide, présence d'espèces protégées, rares et ou patrimoniales, voir expertise d'Alain Livory).
Elle doit être préservée à ce titre (articles L. 121-23 et suivants et R. 121-4 et suivants du code de l'urbanisme) . Seul les aménagements légers limitativement énumérés à l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme peuvent être autorisés. Le projet de règlement du PLU doit être modifié en ce sens.

Réponse:

Le règlement sera mis à jour pour tenir compte de l'observation et limiter les aménagements à ceux autorisés à l'article R121-5.

Article R121-5

- Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

2.5- Observations n°19- Association de la Vallée du Lude

OBSERVATION 19 : Association des Amis de la Vallée du Lude

4 points sont abordés :

- La nécessité de surface en AU compte tenu du potentiel de construction dans les dents creuses
- Le règlement des zones A et NP : extensions en continuité du bâti ; porter la surface à 45 m² ou 30%
- Capacité d'accueil du territoire au regard de ses ressources en eau en période estivale
- Parking de la croix butor : opposition au projet de la Croix Paqueray , suggestion d'un autre aménagement.

1.1-Le nombre de logements à construire et les surfaces à urbaniser :

En tenant compte de la volonté communale de porter sa population à 933 habitants en 2025 nous avons exprimé notre accord sur les 70 logements nouveaux nécessaires entre **2012** et 2025. Par contre nous avons souligné que la surface à inscrire au PLU pour accueillir ces logements devait tenir compte des 26 logements déjà construits depuis 2012 (voir les données recensées sur le site « SITADEL2 » du ministère de l'environnement). Or le rapport de présentation (page 231) mentionne la possibilité de densifier l'espace déjà urbanisé en construisant 49 logements dans les '' dents creuses ''. À noter que, sauf erreur de notre part, **il n'est pas fait état de l'éventualité d'une rétention foncière sur ces parcelles et qu'il paraît donc possible d'y construire la totalité des logements nécessaires d'ici 2025.**

Réponse :

Les scénarios prospectifs sont des estimations théoriques, le rapport de présentation le rappelle en Partie n°2 : Justifications et compatibilité du projet de PLU - Volet E Page 225 :

- **T0** sera considéré en 2012 soit un nombre de logements de 984 (le T0 est une base pour établir un travail sur une projection hypothétique afin de faire ressortir une tendance pour exprimer une prospective territoriale au travers des orientations du PADD et en fixer les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain tout en vérifiant la compatibilité avec les objectifs programmés du SCOT. Le PADD, fixera les objectifs pour les 10 prochaines années (validée moyenne d'un PLU) qui prendront effet à la date d'approbation du PLU (non connu à ce jour) , toutefois le PLU ne présente pas de durée légale de validé, il restera opposable jusqu'à sa prochaine révision Générale.

Rappels sur les principes d'élaboration des scénarios :

- Concernant la mise en œuvre de scénarios prospectifs, l'objectif est de faire la corrélation entre le nombre d'habitants envisagé et le nombre de logements à prévoir pour expliciter la consommation de l'espace.

Comme reporté ci-dessous dans les objectifs du PADD :

- **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.

- Un PLU devient opposable à la date d'approbation et non pas à la date de justification des objectifs de modération de la consommation d'espace du PADD.

- Au-delà des objectifs chiffrés, le projet d'aménagement de la commune a pour volonté :
- de mettre en œuvre un projet de territoire en appui sur un horizon souhaité
- de prendre en compte des dynamiques longues et globales pour passer d'un urbanisme de norme à un urbanisme de projet
- d'orienter le futur du territoire vers un horizon souhaité

Considérer qu'il ne reste plus que 45 logements à construire, est un raisonnement qui conduirait à penser que le PLU aurait une durée de vie de 7 ans à compter de la date d'approbation, puisque la fin de la période projetée est 2025 et qu'au-delà de cette date il deviendrait caduque. Un document d'urbanisme n'a pas de durée de validé dans le temps, si ce n'est sa prochaine révision générale. Par ailleurs rien n'indique que les surfaces projetées en extension seront toutes consommées en 2025 voir en 2030.

1.2-Le règlement des zones A et NP :

Dans le respect de la loi littoral, les extensions des habitations existantes doivent se faire, en continuité du bâti existant. Nous suggérons de modifier légèrement le calcul de la surface de plancher de l'extension autorisée pour la rendre à la fois plus "logique" et plus favorable aux propriétaires (minimum 45 m2 ; maximum 30 % de la surface de plancher existante).

Il nous paraît possible (et même nécessaire) de tolérer la construction d'abris de jardin et d'abris pour animaux à condition que ces possibilités soient suffisamment encadrées pour ne pas nuire à l'aspect paysager ou être utilisées pour implanter une habitation (même sommaire) illégale.

Nous sommes favorables aux règlements relatifs aux haies, aux zones humides et aux cours d'eau tels qu'ils sont rédigés en souhaitant toutefois qu'ils soient assortis de garanties relatives à leur application.

Réponse :

Il est envisagé de prendre en compte les remarques et suggestions de l'Association de la Vallée du Lude et ainsi de porter la surface de 40 m² à 45 m² et de porter de 25 % à 30% les possibilités maximales concernant les surfaces de plancher supplémentaires qui pourront être autorisées lors des extensions. La rédaction du règlement modifié sera la suivante :

- Pour les constructions existantes (à la date d'approbation du PLU) dont la surface de plancher totale est inférieure à 150 m², l'extension mesurée est autorisée sous réserve de ne pas excéder 45 m² de surface de plancher supplémentaire.

- Pour les constructions existantes (à la date d'approbation du PLU) dont la surface de plancher totale (est supérieure ou égale à 150 m², l'extension mesurée est autorisée sous réserve de ne pas excéder 30% de surface de plancher supplémentaire

1.3- La capacité d'accueil du territoire :

Nous savons que nos propos à ce sujet dépassent le cadre de cette enquête publique puisque le document est strictement limité au territoire de la commune de Carolles. Nous souhaitons simplement attirer l'attention des élus sur l'impossibilité de traiter la question de la capacité d'accueil du territoire au sens qu'impose la Loi Littoral et qui est inscrit dans les recommandations du SCoT.

Nous ne reprendrons pas dans le détail les arguments développés dans le document remis dans le cadre des Personnes Publiques Associées. Nous souhaitons simplement ajouter deux remarques à propos de l'alimentation en eau dont nous avons souligné la fragilité. Pour justifier qu'en période estivale sèche, les besoins du territoire seront compatibles avec les ressources dont il dispose, le SMPGA s'appuie sur une étude qui prévoit qu'à l'horizon 2035, en période estivale sèche, la ressource suffira tout juste aux besoins (un très léger déficit est prévu).

Cette étude du "bilan besoins ressources", qui incite déjà à la prudence, nécessite à notre avis d'être nuancée par les deux observations suivantes :

1°) Concernant la ressource : En période sèche elle est estimée au regard des débits d'étiages observés en moyenne tous les 5 ans. L'étude prévisionnelle ne prend pas en compte les étiages plus exceptionnels beaucoup plus sévères certes moins fréquents mais qui néanmoins se produiront nécessairement dans l'avenir.

2°) Concernant l'estimation des besoins jusqu'en 2035 : L'étude prend en compte une augmentation d'environ 15% de la population de l'ensemble du territoire et donc une augmentation de la consommation à peu près dans les mêmes proportions. Si on compare cette prévision avec les volontés d'expansion exprimées dans les différents documents d'urbanismes à l'étude sur le territoire, il s'avère que les prévisions communales ou intercommunales aboutissent à un accroissement de la population (et donc de la consommation) à l'horizon 2035 de **l'ordre 24% donc largement supérieures aux 15% retenus par le SMPGA.**

Ces deux remarques devraient justifier que les volontés de développement des territoires du SMPGA (et même au-delà puisque ce territoire sera interconnecté avec les territoires du sud Manche) qui sont liés par la même contrainte soient réfléchis en commun. C'est le sens que la Loi Littoral donne à la "Capacité d'accueil du territoire ". Il nous semble évident que le fait de l'ignorer aura tôt ou tard de graves conséquences.

Réponse :

- Capacité d'accueil du territoire au regard de ses ressources en eau en période estivale

La gestion de la ressource en eau potable s'effectue à une échelle supérieure de l'échelle communale. Le PLU dispose de peu de moyen d'action sur les consommations d'eau potable.

C'est en effet dans le cadre d'un PLUi que cette capacité d'accueil du territoire peut-être mieux prise en compte. La commune de Carolles s'engage à porter cette préoccupation au sein de Granville Terre et Mer qui prend la compétence PLUi à compter du 1er janvier 2018.

Par ailleurs, nous rappelons que la compétence eau potable pour ce qui concerne la production est portée par le Syndicat mixte de production d'eau potable du Granvillais et de l'Avranchin (SMPGA).

Une réflexion est en cours sur la compétence distribution. Il convient d'ajouter qu'à l'horizon 2020 l'ensemble de la compétence eau potable sera portée par l'intercommunalité Granville Terre et Mer.

2-En plus de ces remarques Il y a également un point qui nous inquiète :

La possibilité d'un éventuel transfert du parking actuel du Pignon Butor.

Le PLU actuel prévoit l'éventualité du déplacement du parking situé au Pignon Butor vers l'emplacement réservé n°3 situé non loin de là sur la route de La Croix Paqueray. Le PLU, objet de cette enquête publique, a maintenu cette éventualité.

Sauf erreur de notre part, l'emplacement réservé pour ce parking se situe sur la zone de préemption du Conservatoire du Littoral, ce qui rend ce projet de déplacement impossible.

De plus ce déplacement est excessif (il est prévu de créer 110 places sur plus de 6 000 m² !) et n'est pas une nécessité car il ne nous semble pas qu'il y ait de problème de stationnement à cet emplacement.

Enfin si ce n'était le cas une autre solution existe : ne conserver que deux ou trois places de stationnement pour handicapés au Pignon Butor afin de rendre son caractère naturel à ce site et créer un autre parking (petit 10 ou 12 places) ailleurs et dans ce cas nous serions ouvert à la discussion.

Nous tenons donc à exprimer notre opposition à ce projet qui, à notre avis, n'est ni nécessaire ni opportun.

La réponse à cette observation a été donnée page 93 dans la réponse faite à la pétition sur le parking du Pignon Butor (observation 2.3).

PARTIE C

Analyse des observations et recommandations du commissaire enquêteur sur le projet du Plan Local d'Urbanisme arrêté et mis à enquête publique du 18 février 2017au 20 mars 2017 et justifications sur les modifications envisagées suite aux recommandations.

1- Observations

1.1 - Remarque sur le parking de la Croix Paqueray

- En s'interrogant sur l'opportunité de l'aménagement du parking de la Croix Paqueray qui, bien qu'ayant été acté dans le cadre de l'opération grand site de la Baie, est situé dans une zone paysagère très sensible. Le dimensionnement de l'emplacement réservé comme son positionnement devrait être revu en concertation avec les riverains et propriétaires, car, à défaut, la problématique du stationnement au Pignon Butor ne sera pas résolue

→ Réponse au 1.1 :

Relevé de conclusions de la réunion du 19 Avril 2017

Objet : Parking Pignon Butor et Croix Paqueray

En présence de:
Madame AVRIL, Représentant la DREAL, Chargée des paysages de la baie.
Madame BUREAU, Représentant du conservatoire du littoral, Chargée du patrimoine.
Monsieur POUPINET, Représentant la DDTM, bureau d'Avranches, Chargé des procédures relatives aux PLU.
Monsieur Jean-Marie SEVIN, Maire.
Monsieur Hervé GUILLOU, Adjoint.
Madame Odile LAMAURY, Adjointe.
Madame Marie-Claire KURATA, Conseillère.
Monsieur Vincent RAILLET, Conseiller.

Le PLU s'est appuyé sur la préoccupation très ancienne d'améliorer l'insertion environnementale du parking du Pignon Butor. (Se reporter au document " Grand site de la baie" de 2004).

Confirmation est apportée par la DREAL et le conservatoire du littoral de l'intérêt de rechercher un autre site en examinant toutes les opportunités.
L'attention est attirée sur la présence du site Natura 2000 sur la falaise, à gauche de la rue de la Croix Paqueray et sur la légende de 2006, non reprise dans les évaluations environnementales.

De toute façon une procédure réglementaire sera indispensable. Elle nécessitera un permis d'aménager et une enquête publique dont le contenu devra apporter la preuve qu'il n'y a pas d'alternative possible et évaluera les incidences tant vis à vis des habitats sensibles que de la covisibilité. Un passage en commission des sites sera requis.

En conclusion de cet échange, la proposition est de réduire la taille de l'emplacement réservé prévu au strict nécessaire, à savoir à la dimension préconisée dans le rapport de l'opération " grand site", soit d'environ 1.000 m², pour un maximum de 30 places, équivalant à la capacité d'accueil actuelle. Enfin, de poursuivre la recherche d'emplacements alternatifs à proximité du Pignon Butor.

MAIRIE DE CAROLLES 50740

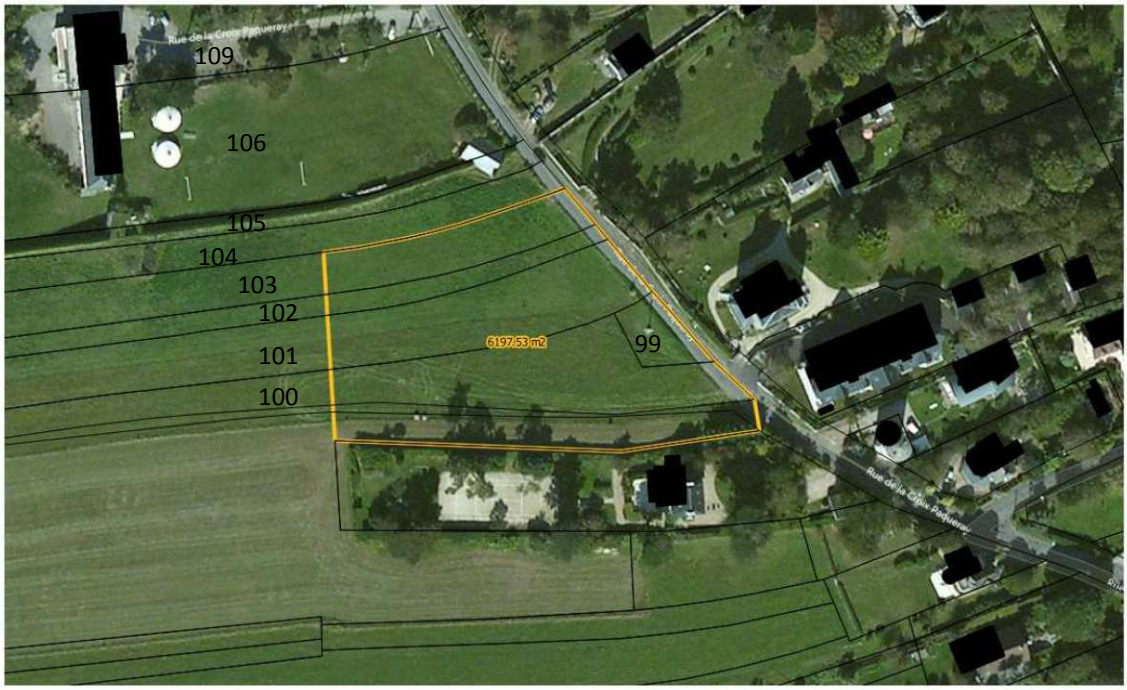
Le Maire,
Jean-Marie SÉVIN

En conséquence, il est envisagé de réduire la dimension de l'emplacement réservé n°3 pour être limitée à une surface de 1000 m². L'intitulé de l'emplacement réservé sera également modifié, afin de afin supprimer le terme « parking » pour lever toute ambiguïté sur la nature des matériaux qui seront employés pour sa réalisation. Ainsi, pour la destination envisagée, il sera indiqué : « aire de stationnement », afin de mettre en exergue, le caractère « végétalisé » de l'espace de stationnements.

L'emplacement ainsi réduit serait mis en place pour partie sur les parcelles n°103, n°104 et n°105

Par ailleurs, les élus continuent d'étudier d'autre possibilité concernant le positionnement de l'aire de stationnement. Si d'autres opportunités devaient voir le jour, en concertation avec les riverains et le conservatoire du littoral, l'emplacement réservé n°3 ne sera plus d'actualité.

Localisation **avant** modification



Localisation **après** modification

1.2 - Remarque sur les risques de débordement du Crapeux

- En insistant sur la nécessité de mieux prendre en compte les risques de débordement du Crapeux. Le caractère brutal de certain aléa climatique tel que nous les connaissons depuis plusieurs années, devrait inciter à prendre mieux en compte les risques d'inondations sur ce secteur

→ Réponse au 1.2 :

L'emplacement réservé n°2 « Aménagement des abords de la plage au bénéfice de la commune » dédié aux risques d'inondation du Crapeux a été repris sur le nouveau plan de zonage. Cependant, il sera renommé pour plus de clarté « Aménagement pour lutter contre le risque inondation du Crapeux ».

2- Recommandations

2.1 – Recommandations sur les annexes et leur positionnement

- La Loi Littoral, même si on peut estimer qu'elle évoluera prochainement, doit s'appliquer dans sa forme actuelle. En conséquence, il sera nécessaire de revoir la question des bâtiments annexes et de leur positionnement par rapport au bâti existant

→ Réponse au 2.1 :

Au regard de la législation actuellement en vigueur, la jurisprudence sur la loi littoral considère les bâtiments annexes comme une extension de l'urbanisation. Aussi, les dispositions règlementaires visant à autoriser la construction de bâtiment annexes dans les zones A et N seront supprimées.

De même, les abris pour animaux non liés à une activité agricole peuvent être considérés comme générant une extension de l'urbanisation. Afin d'être en conformité avec l'activité R151-23, les dispositions relatives aux abris pour animaux pour une autre vocation que la vocation agricole seront supprimées du règlement des zones A et N.

2.2 – Recommandations sur les surfaces maximales d'extensions pour les constructions existantes

- De définir une surface maximum d'extension pour les constructions existantes d'une surface supérieure ou égale à 150 m²

→ Réponse au 2.2 :

La proposition de modification réglementaire l'Association de Défense de la Vallée du Lude sera reprise, à savoir :

-Les extensions des habitations existantes (zone A pages 44-48; zone NP pages 60-64):

Pour déterminer la surface de plancher de l'extension (SPE) autorisée, le règlement prévoit deux cas suivant la surface de plancher de l'habitation (SPH) :

Si la SPH est inférieure à 150 m2 alors la SPE est limitée à 40 m2; sinon la SPE est limitée à 25% de la SPH.

Cette règle comporte une légère anomalie : En effet, pour une SPH de 149 m2 la SPE est autorisée **jusqu'à 40 m2** alors que pour une SPH de 150 m2 la SPE est **limitée à 37.5 m2** (25% de 150 m2).

Nous proposons de modifier cette règle de la façon suivante (cette proposition augmente légèrement la surface autorisée mais cette surface reste néanmoins une extension limitée au sens de la jurisprudence):

Si la SPH est inférieure à 150 m2 alors la SPE est limitée à 45 m2 ; sinon la SPE est limitée à 30% de la SPH.

Règlement avant modification:

CONDITIONS PARTICULIÈRES POUR L'EXTENSION DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX D'HABITATION EXISTANTS* *(*À LA DATE D'APPROBATION DU PLU)* **ET POUR LES BÂTIMENTS REPÉRÉS** au titre du L.151-19

- Pour les bâtiments principaux d'habitation existants (à la date d'approbation du PLU) dont la surface de plancher totale est inférieure à 150 m², l'extension mesurée est autorisée sous réserve de ne pas excéder 40 m² de surface de plancher supplémentaire.
- Pour les bâtiments principaux d'habitation existants (à la date d'approbation du PLU) dont la surface de plancher totale (est supérieure ou égale à 150 m², l'extension mesurée est autorisée sous réserve de ne pas excéder 25% de surface de plancher supplémentaire.

Règlement **après** modification:

CONDITIONS PARTICULIÈRES POUR L'EXTENSION DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX D'HABITATION EXISTANTS* *(*À LA DATE D'APPROBATION DU PLU)* **ET POUR LES BÂTIMENTS REPÉRÉS** au titre du L.151-19

- Pour les bâtiments principaux d'habitation existants (à la date d'approbation du PLU) dont la surface de plancher totale est inférieure à 150 m², l'extension mesurée est limitée à 45 m² de surface de plancher supplémentaire.
- Pour les bâtiments principaux d'habitation existants (à la date d'approbation du PLU) dont la surface de plancher totale (est supérieure ou égale à 150 m², l'extension mesurée autorisée est limitée à 30% de surface de plancher supplémentaire.

2.3 – **Recommandations sur la limite de la zone UE**

↳ De modifier la limite de la zone UE afin de rendre constructible l'ensemble de la parcelle AC 38

→ Réponse au 2.3 :

Les secteurs urbains qui entretiennent des relations étroites, fortes et sensibles avec le littoral et qui forment *in-fine* la zone UEs ont été défini à partir de différents facteurs :

- La distance au rivage ;
- La co-visibilité et le relief ;
- La végétation et l'occupation du sol ;
- La géomorphologie ;
- L'organisation bâtie.

Ainsi, la limite de la zone UEs ne s'appuie pas toujours sur le parcellaire cadastrale.

Pour cette parcelle, le facteur « co-visibilité et le relief » a été prépondérant pour définir l'appartenance de cette parcelle aux zones UEs ou UE. Les parties hautes de cette parcelle sont sur des niveaux topographiques similaires à la parcelle AC 33 (parcelle entièrement classée en zone UEs) tandis que les parties basses rejoignent les niveaux de la parcelle AC 38 (parcelle incluse dans le zone UE).

Cette parcelle est une transition :

- Entre une zone sensible au littoral **(sur sa partie Ouest à proximité de la parcelle AC 33)** avec notamment toute une organisation bâtie qui est orientée face au rivage. Ce bâti forme une entité urbaine globale et homogène implantée sur la partie sommitale de la falaise. Leur desserte commune (route de la Croix Paqueray) offre un cadre balnéaire (architecture, végétation et vues sur le large)
- Entre une zone qui ne marque plus son appartenance au littoral **(sur sa partie Est à proximité de la parcelle AC 38).** Ici, le bâti se dessert majoritairement sur les rues adjacentes à la RD911. Les logiques d'organisation depuis la route de la Croix Paqueray sont abandonnées. De plus, la rupture topographique positionne le bâti à une altimétrie plus basse que le secteur bâti de la Croix Paqueray
- Par conséquent, le zonage de la parcelle sera conservée pour partie en zone UEs et pour autre partie en zone UE

2.4 – Recommandations sur la préservation de la trame paysagère en secteur urbanisé

- Pour la préservation de la trame verte en secteur urbanisé, inclure l'obligation de produire un état des lieux de la trame avant tout projet de construction. En effet, les prises de vue par drone qui ont permis d'établir cette trame ont pu générer des erreurs matérielles comme le démontre le mémoire en réponse pour la parcelle AR 533.

→ Réponse au 2.4 :

Le règlement ainsi que les OAP seront complétés pour indiquer qu'un état des lieux de la trame paysagère devra être réalisé par le pétitionnaire avant tout projet de construction.

U - II.1.2	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES U

Pour les constructions et parcelles situées EN DEHORS DE LA TRAME PAYSAGERE (OAP)	Pour les constructions et parcelles situées A L'INTERIEUR DE LA TRAME PAYSAGERE (OAP)
• Lorsqu'il s'agit de conserver un alignement spécifique du bâti sur rue, l'implantation de la construction sur deux limites séparatives latérales pourra être imposée. • Lorsqu'il n'existe pas d'alignement spécifique du bâti sur rue, les constructions nouvelles devront s'implanter (en totalité ou pour partie) : – soit en limite (s) séparative (s) – soit en retrait de la (ou des) limite(s) séparatives (s), avec un recul minimum de 1,90 m s'il s'agit d'un bâtiment principal. • Dans tous les cas, un retrait minimum ou maximum des constructions par rapport aux limites séparatives pourra être imposé lorsqu'il s'agit d'assurer le respect des objectifs à atteindre.	**En supplément des conditions énumérées ci-contre:** • Pour les parcelles concernées par la trame paysagère, les constructions devront s'effectuer en priorité en dehors de la trame paysagère schématisée au document des Orientations d'Aménagement et de Programmation, Toutefois, pour des raisons techniques, de forme parcellaire ou liées à l'ensoleillement, il sera possible d'adapter le périmètre des surfaces non affectées par la trame paysagère afin de dégager une surface suffisante pour permettre l'accueil de la construction neuve. Cette modification sera possible sous réserve de compenser les effets sur le paysage en reconstituant l'espace et le caractère arboré qui aura été prélevé sur la trame paysagère. Pour les propriétés foncières communales qui supportent la trame paysagère et qui nécessitent une adaptation, la compensation pourra s'effectuer sur une autre parcelle communale. • Un état des lieux de la trame paysagère devra être réalisé par le pétitionnaire avant tout projet de construction.

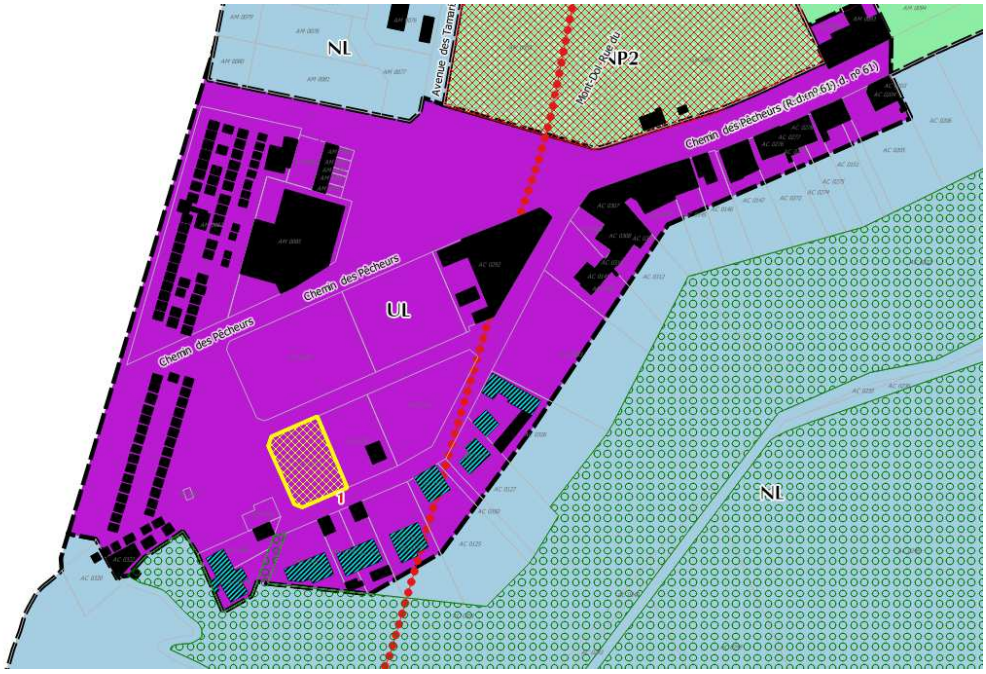
PARTIE D

Rectifications d'erreurs matérielles

1.1 Rectification de l'erreur matérielle sur la localisation de l'emplacement réservé n°1

Au moment de l'arrêt du projet de PLU l'emplacement réservé n°1 destiné à l'aménagement d'espaces publics/ stationnements dans le cadre de l'aménagement de Carolles –Plage a été positionné sur la parcelle AC 132, alors qu'il devait être positionné sur la parcelle AC n°133. Il est donc envisagé de modifier son positionnement afin de le relocaliser sur la parcelle AC n°133.

Localisation **avant** modification

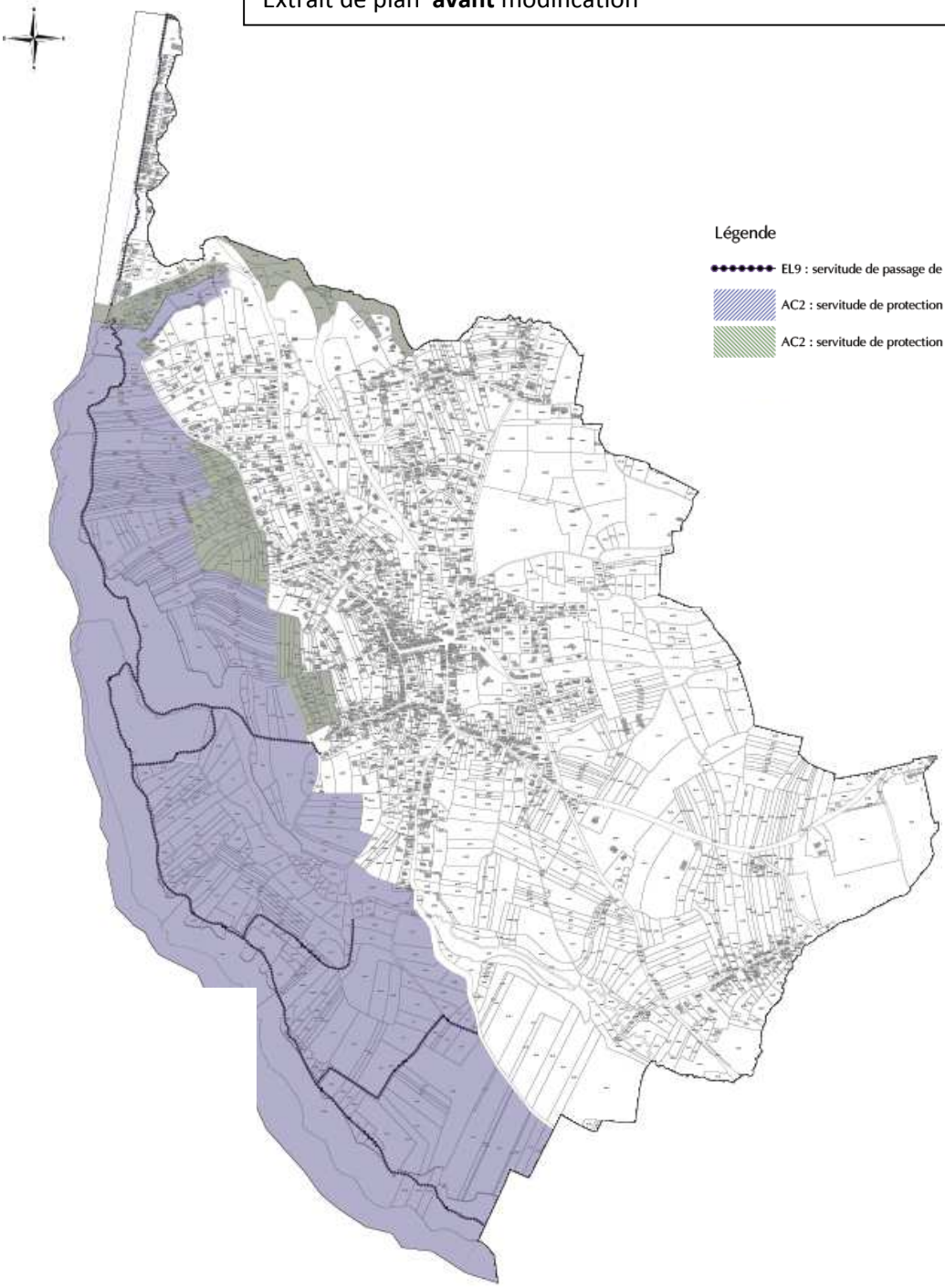
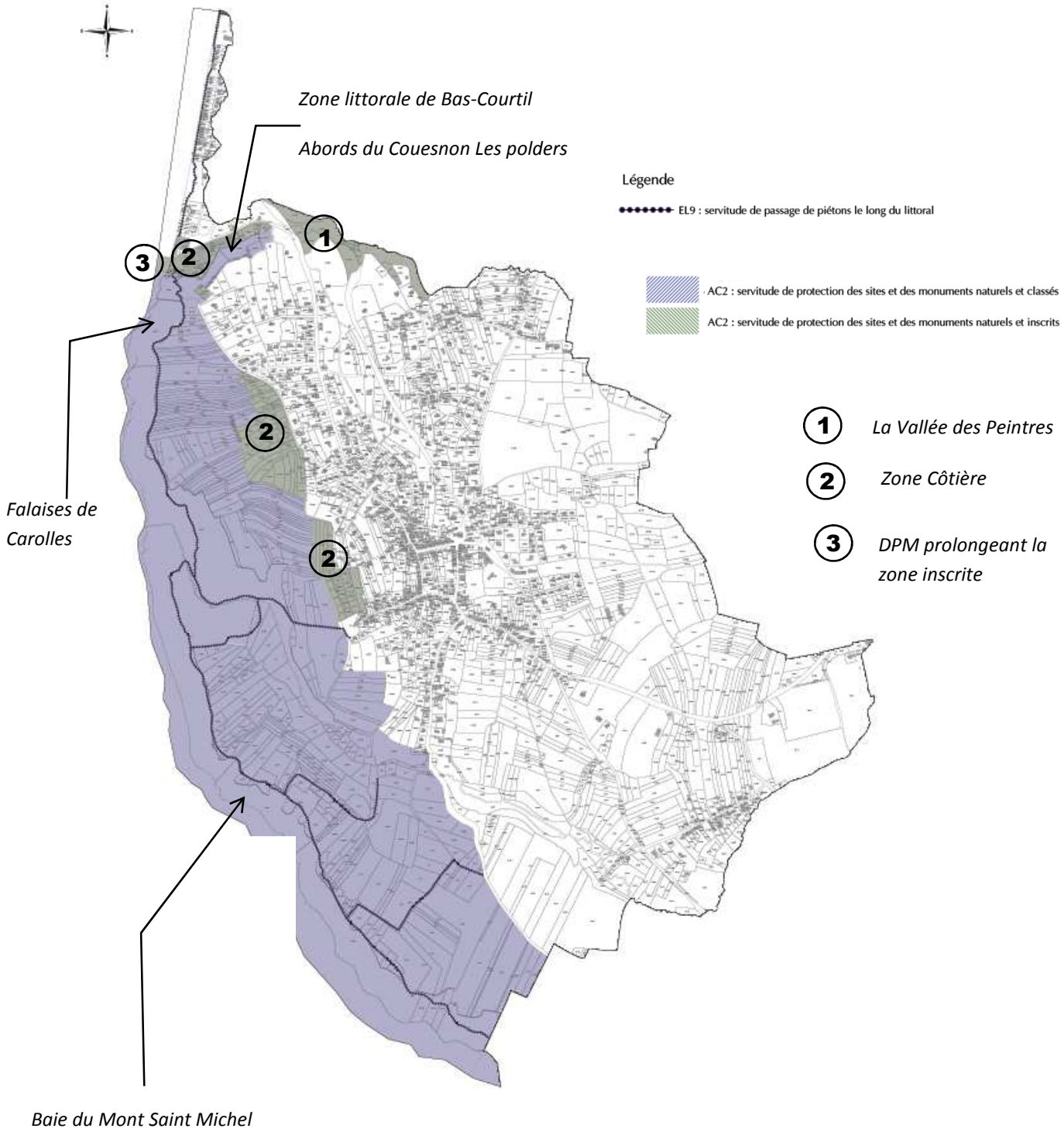


Localisation **après** modification

1.2 Rectification de l'erreur matérielle sur la légende des sites naturels inscrits et sites naturels classés

Au moment de l'arrêt du projet de PLU la légende concernant le plan de l'annexe I : servitude, a été inversée, l'erreur matérielle sera rectifiée pour indiquer que le strié bleu correspond aux sites naturels classés et que le strié vert correspond aux sites naturels inscrits.

Extrait de plan **avant** modification



Extrait de plan **après** modification