Atelier du MARAIS

Département :

La Manche

Commune :

Carolles

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Pièce administrative n°1 :

Rapport de présentation

Partie n°2 :

Justifications et compatibilité du projet de PLU

Cette partie du rapport de présentation développe les justifications : (i) de l'articulation du PLU entre le diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et le règlement graphique et littéral , (ii) du projet au regard de la Loi Littoral

Volet F *(p209)*

Justifications sur la traduction réglementaire des objectifs du Plan Local d'Urbanisme

Volet G *(p348)*

Compatibilité avec la Loi Littoral

Atelier du MARAIS

Département :

La Manche

Commune :

Carolles

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Pièce administrative n°1 :

Rapport de présentation / Volet F : Justifications sur la traduction réglementaire des objectifs du Plan Local d'Urbanisme

Corrélation entre le diagnostic /le PADD / la traduction réglementaire et la mise en place des OAP

Prise en compte de l'environnement et du paysage

Atelier du MARAIS

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

↘ Considérer l'inscription géographique singulière et littorale

Thèmes	Synthèses /constats	Enjeux et orientations à retenir pour le PADD	Traduction réglementaires
Un front de mer emblématique	La commune de Carolles, en ponctuant le massif granitique de Carolles-Vire, s'inscrit en promontoire au-dessus de la Baie du Mont-Saint-Michel. Ce positionnement privilégié rattache le socle communal aux paysages de la baie et plus largement à l'aura que cette baie et son mont dégage. La Baie du Mont-Saint-Michel devient ainsi une unité de référence pour la commune de Carolles. La vaillance du massif granitique de Carolles-Vire peut-être perçue comme une porte qui ferme la baie sur son flanc Nord-est mais ces falaises agissent également comme un point de retournement entre cette vaste zone sédimentaire et la zone côtière sableuse de Jullouville à Granville.	Le littoral Carollais dispose de qualités paysagères remarquables. Sa position stratégique en fait en site de choix pour le tourisme, notamment en termes de découverte de la baie. Ce capital paysager commun appel à une mise en valeur déjà appuyée par de nombreuses réglementations. Il convient dans le document d'urbanisme de poursuivre cette mise en valeur notamment par la reconnaissance du trait de cote, de la bande des 100 mètres, des espaces proches du rivages ainsi que des coupures d'urbanisation.	Inscription de secteurs concernés dans 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).
Une diversité de paysages exceptionnelle	La commune de Carolles offre des paysages aux multiples facettes. Si l'ambiance maritime marque profondément l'image paysagère de Carolles, elles n'est toutefois pas la seule. Des particularités locales, participent à la diversité des paysages communaux. Les paysages communaux se divisent ainsi : *Les paysages de falaises :* La falaise méridionale et la falaise occidentale et le Pignon Butor *Les paysages de vallées :* La vallée du Lude et La vallée des Peintres *Les paysages agricoles :* Le plateau bocager	Le littoral Carollais, bien que marqué profondément par ses falaises, offre une diversité de faciès : falaises, entailles, vallées profondes, estran sableux. La diversité des paysages fait de la commune de Carolles un territoire exceptionnel. Loin d'être unique, ces paysages sont ici concentrés dans une superficie relativement réduite, et c'est tout l'intérêt. D'autre part, les paysages de falaises et de vallées, en raison de leur nature, de leur configuration, du grand nombre d'écotype, de leur lien privilégié avec la baie du Mont-Saint-Michel et de leur histoire, portent en eux des intérêts majeurs et variés : patrimoniaux, paysagers, floristiques et faunistiques. Ces enchainements de paysages et de milieux forment une richesse exceptionnelle que le document d'urba-	Inscription de secteurs concernés dans la zone NL, NP (pour les secteurs naturels) ou A (pour les secteurs agricoles).

Atelier du MARAIS

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

↘ Considérer l'inscription géographique singulière et littorale

Thèmes	Synthèses /constats	Enjeux et orientations à retenir pour le PADD	Traduction réglementaires
Avec le littoral, un risque de submersion	Au niveau de Carolles, 2 secteurs sont concernés : Le port du Lude : sans enjeux pour l'urbanisme Carolles-plage : les zones de risque de submersion sont situées majoritairement en milieu urbain. Elles commencent au pied des falaises de Carolles-Champeaux et suivent ensuite le linéaire du Crapeux. Sur le long terme, les enjeux de ces secteurs sont élevés.	Le risque de submersion sera pris en compte sur tout le trait de côte carollais avec un enjeu fort au niveau de Carolles-plage. En effet, une part importante de ce secteur est située moins d'un mètre au dessus du niveau marin de référence, c'est-à-dire que la construction d'un bâtiment aujourd'hui ne serait pas sans danger à long terme. Un point de vigilance sera également apporté aux ouvrages de défense contre la mer.	Le risque de submersion sera évoqué réglementairement pour précise que les zones UL et NL de Carolles plage sont soumises au risque de submersion marine

↘ Reconnaitre les falaises comme élément patrimonial et socle identitaire

Préserver la notion de belvédère sur la baie	Un trait de côte à l'altimétrie prononcé et en promontoire sur la baie du Mont Saint Michel : Le massif de Vire-Carolles donne l'impression d'un promontoire qui « s'avance » dans la mer (la pointe de Carolles). Cette particularité place la commune sur des altimétries élevées. Le point culminant se situe au Sud du territoire et permet d'avoir un panorama exceptionnel sur la baie du Mont-Saint-Michel. Ces altimétries élevées se ressentent d'autant plus que la frange littorale est abrupte (présence des falaises).	Les falaises constituent des éléments du paysage identitaires et patrimoniaux. Leur valeur dépasse l'échelle communale. Le caractère exceptionnel des lieux réside bien évidemment dans le surplomb qu'offre le dessus des falaises sur la baie mais aussi par la continuité entre la terre et la mer qui est le gage d'une grande valeur esthétique des paysages côtiers. Cette continuité repose sur l'ouverture du paysage (prairies rases) en tête de falaise. Ce fonctionnement visuel est extrêmement marqué au sud du territoire. Le document d'urbanisme devra maintenir ce fonctionnement visuel.	Inscription de ce secteur dans un zonage spécifique : 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).

Atelier du MARAIS

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

↘ Reconnaitre les falaises comme élément patrimonial et socle identitaire

Thèmes	Synthèses /constats	Enjeux et orientations à retenir pour le PADD	Traduction réglementaires
Le linéaire de falaises, une identité pleine et entière	La commune de Carolles, en ponctuant le massif granitique de Carolles-Vire, s'inscrit en promontoire au-dessus de la Baie du Mont-Saint-Michel. Ce positionnement privilégié rattache le socle communal aux paysages de la baie et plus largement à l'aura que cette baie et son mont dégage. La Baie du Mont-Saint-Michel devient ainsi une unité de référence pour la commune de Carolles.	Le maintien et le respect d'une image forte des falaises repose sur la mise en valeur de l'ensemble de l'espace côtier. Il convient ainsi de raisonner ce linéaire de falaises dans une globalité et de les considérer avec leur partie sommitale, point d'observation privilégié de la baie et catalyseur de l'image emblématique de la baie. La préservation de l'intégrité des falaises doit ainsi porter sur l'ensemble de ses composantes : l'abrupt des falaises, les affleurements rocheux de l'estran ainsi que la partie sommitale qui reste extrêmement sensible. La singularité des pratiques culturales (pas d'assolement, pas d'épandage, imposition sur le choix des cultures, des périodes de fauches et des fertilisations) liée à la protection des paysages et des habitats montre la prédominance des intérêts patrimoniaux et écologiques. C'est dans cette continuité de raisonnement que la partie sommitale des falaises doit être intégrée aux zones de protections des falaises	Inscription de ce secteur dans un zonage spécifique : NL.

Atelier du MARAIS

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

↘ Reconnaitre les falaises comme élément patrimonial et socle identitaire

Thèmes	Synthèses /constats	Enjeux et orientations à retenir pour le PADD	Traduction réglementaires
Porter une attention particulière à l'érosion des falaises et aux risques associés	Carolles est fortement prédisposée aux chutes de blocs sur tout sont trait de côte. L'indice varie principalement entre « moyen » et « fort » qui correspond respectivement à une classe 2 et 3. Il est établi sur la base de l'analyse des pentes. A partir de la classe 2, la DREAL de Basse -Normandie apporte les préconisations suivantes : maintenir les processus d'urbanisation mais également des activités de camping et de caravanage à l'écart de ces espaces ; ce sont en général des terrains boisés ; maintenir hors urbanisation deux bandes de sécurité d'une centaine de mètres environ, l'une située en aval et destinée à l'épandage d'éventuelles coulées de boue et de blocs, l'autre située en amont, généralement soumise à une érosion régressive et à la décompression des terrains (les bâtiments situés sur cette zone peuvent se déformer au cours du temps) ; de maîtriser les ruissellements tant dans le versant qu'en amont de celui-ci afin d'en limiter l'instabilité et l'érosion. Lorsque ces territoires sont déjà bâtis et en présence d'escarpements rocheux, la réalisation d'une étude diagnostic de chute de blocs peut s'avérer nécessaire.	Avec son long linéaire de falaises abruptes, la commune de Carolles est fortement prédisposée aux chutes de blocs sur tout sont trait de côte. L'indice varie principalement entre « moyen » et « fort ». Le document d'urbanisme veillera à considérer ce risque de chutes de blocs et à ne pas l'aggraver. Une nouvelle fois, la préservation de l'intégrité des falaises doit porter sur l'ensemble des ses composantes : l'abrupt des falaises, les affleurements rocheux de l'estran ainsi que la partie sommitale qui reste extrêmement sensible.	Inscription de ce secteur dans un zonage spécifique : NL.

Atelier du MARAIS

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

↘ Promouvoir les ensembles de vallées remarquables et leurs milieux aquatiques associés

Thèmes	Synthèses /constats	Enjeux et orientations à retenir pour le PADD	Traduction réglementaires
Intégrer à la protection de la frange littorale les entailles du Lude et du Crapeux	Un linéaire de falaises entaillé par deux fois : L'abrupt des falaises s'ouvre deux fois pour laisser passer Le Lude et Le Crapeux. Ces entailles sont franches et particulièrement marquées. Le profil en travers est presque parfait en formant un « V » réellement saillant avec des versant très abruptes.	A l'approche du littoral, les vallonnements boisés aux ambiances fraiches disparaissent peu à peu au profit d'un relief plus escarpé et recouvert de landes. Il s'agit de paysages remarquables qui offrent des contrastes saisissants entre les ambiances de vallons frais, verdoyants et les ambiances de vallées encaissées et arides. Les entailles du Lude et du Crapeux apparaissent également en fort contraste avec les ondulations douces et rondes de l'arrière-pays. En remontant le Lude et le Crapeux, le faciès de leur vallée respective change rapidement : d'une entaille profonde, la vallée devient calme, ouverte et diffuse. En s'ouvrant brutalement sur le littoral, les embouchures du Lude et du Crapeux s'inscrivent pleinement dans la dynamique et le relief des falaises. Le document d'urbanisme devra donc respecter cette inscription en intégrant ces fractions de vallées aux mesures de protections des falaises.	Inscription de ce secteur dans un zonage spécifique : NL.
Soutenir les ensembles de vallées, support de la trame bleue	Un territoire profondément marqué par ses cours d'eau : Le réseau hydrographique communal est relativement peu dense et s'articule autour de deux petits cours d'eaux côtiers : Le Lude et Le Crapeux. Le territoire peut ainsi être divisé en deux sous-unités. Ces sous-unités caractérisent le réseau hydrographique mais également les paysages.	La traversée du territoire communal par ses deux cours d'eau (le Crapeux et le Lude) participe à la formation des paysages et à leur diversité. Profondes et encaissées, ces vallées offrent des paysages de qualité et sont propices à l'accueil d'une biodiversité singulière. Le document d'urbanisme devra s'attacher à recenser précisément ces cours d'eaux et leurs milieux associés afin d'en garantir leur pérennité. En complément, il s'agira d'intégrer aux mesures de préservation, les fonds de vallées et les versants clairement identifiables qui participent activement à la formation des paysages de vallées et entretiennent un lien privilégié avec les cours d'eau (zones riveraines sensibles). En dehors des deux principaux cours d'eau, la trame bleue communale constitue une armature souple, diffuse et discrète, assurant ainsi de nombreuses continuités écologiques. Cette trame bleue doit être définie et localisée afin d'en préserver son intégrité. Il s'agit donc pour le document d'urbanisme, au-delà du Lude et du Crapeux, de préserver la totalité du chevelu hydrographique (et de ses zones humides associées) caractérisant la trame bleue.	L'ensemble des fonds de vallée est intégré dans une zone protectrice : NP. Les zones humides et cours d'eau associés sont repérés au titre de l'article L 151-23. A NOTER : Les limites de la zone NP privilégient les éléments physiques tels que les chemins, les haies bocagères et les talus. La topographie joue également un rôle important dans la délimitation. Lorsque les éléments physiques manquent pour obtenir un zonage, le parcellaire est privilégié. Néanmoins, pour rester cohérent avec la réalité, le parcellaire peut être tronqué.

Atelier du MARAIS

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

↘ Promouvoir les ensembles de vallées remarquables et leurs milieux aquatiques associés

Thèmes	Synthèses /constats	Enjeux et orientations à retenir pour le PADD	Traduction réglementaires
Faire de l'eau et des milieux aquatiques un axe fort du PADD	La commune de Carolles est rattachée au périmètre du SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands Le territoire du PLU est inscrit à l'intérieur du périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Sée et des Côtiers Granvillais dont la procédure est ouverte par arrêté préfectoral en date du 08/06/2009.	Les vallées du Lude et du Crapeux sont les deux artères hydrologiques de la commune, elles forment des jonctions sensibles et fragiles entre les flux hydriques du territoire qu'elles drainent et leurs rejets dans le milieu marin. Les entités participant à ces flux (vallées alluviales, zones humides et mares) contribuent à la qualité des écoulements. De plus, elles contribuent à la diversité des paysages en raison de leur caractère intimiste, local et singulier mais aussi par la diversité de leur faciès. Il convient au travers du document d'urbanisme d'identifier ces fonds de vallées, zones humides, mares et d'éditer des mesures visant leur préservation.	Identification des zones humides (qui comprennent les mares également) ainsi que l'ensemble du réseau hydrographique au titre de l'article L 151-23.

↘ Inscrire les paysages sauvages et littoraux dans le patrimoine carollais

Le socle communal, sanctuaire essentiel pour la conservation de la biodiversité	Les composantes paysagères de Carolles sont les supports de la biodiversité. Le caractère remarquable de l'environnement biologique communal peut ainsi être catégorisé selon les deux composantes paysagères suivantes : • Falaises ; • Vallée du Lude En complément des falaises et de la vallée du Lude, il existe sur le territoire communal un autre secteur renfermant une biodiversité dite « ordinaire » mais cependant intéressante, il s'agit de la vallée du Crapeux (ou vallée des Peintres).	La diversité biologique exceptionnelle présente sur le territoire communal est liée à un contexte géographique singulier (zone de rencontre entre la terre et la mer) associé à une diversité des faciès géomorphologiques. Les falaises et la vallée du Lude condensent la majeure partie des habitats caractéristiques (Cf. encart ci-contre). Au regard de l'importance des espèces rares, il convient à travers le document d'urbanisme de « sanctuariser » ces composantes naturelles. Il s'agit donc d'assurer la compatibilité entre le document d'urbanisme et l'ensemble des mesures de protection supra-communales et de garantir la pérennité des milieux naturels, support d'accueil d'une faune riche et rare.	La préservation de cette diversité biologique sera exprimée au travers des NL et NP sur le plan de zonage.

Atelier du MARAIS

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

↘ Inscrire les paysages sauvages et littoraux dans le patrimoine carollais

Thèmes	Synthèses /constats	Enjeux et orientations à retenir pour le PADD	Traduction réglementaires
Au-delà d'une simple mise en conformité	• Des axes migratoires d'importance internationale : La commune est située à la confluence de grands axes migratoires en font un site d'accueil et de passage remarquable. Les falaises accueillent des espèces nicheuses rares au sein d'un écosystème remarquable composé de roches, landes, boisements et zones cultivées. A noter également la présence d'une réserve ornithologique qui est répertoriée sur depuis 1989 et est gérée par le Groupe Ornithologique Normand (GONm). • La commune possède un patrimoine naturel riche et remarquable, ces éléments sont répertoriés sous différents titres : Espaces inventoriés pour leur intérêt patrimonial (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique (ZNIEFF)) : ZNIEFF relative à l'Estran vaso-sableux ZNIEFF relative aux falaises et à l'estran rocheux ZNIEFF relative à la Baie du Mont-Saint-Michel Espaces disposants de protection réglementaire : sites classés : Convention RAMSAR relative à la zone humide de la Baie du Mont-Saint-Michel Sites classés des falaises de Carolles-Champeaux Sites inscrits des zones côtières en prolongement des sites classés Site Natura 2000 Directive Habitats de la Baie du Mont-Saint-Michel Site Natura 2000 Directive Oiseaux de la Baie du Mont-Saint-Michel Le plan de gestion du conservatoire du littoral	Au-delà d'une simple mise en conformité entre les objectifs de développement émis par la commune et les documents supra communaux, il s'agit de reconnaitre la valeur patrimoniale de cette richesse écologique présente sur le territoire carollais. Le document d'urbanisme doit donc assurer intrinsèquement le maintien de la diversité biologique par la conservation des habitats naturels, ainsi que de la faune et de la flore sauvage. C'est aussi dans l'objectif d'une transmission aux générations futures que cette volonté prend sens sur le territoire carollais (maintien des richesses communales).	L'ensemble de cette richesse écologique sera préservée au travers des zones NL et NP.

Atelier du MARAIS

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

↘ Inscrire les paysages sauvages et littoraux dans le patrimoine carollais

Thèmes	Synthèses /constats	Enjeux et orientations à retenir pour le PADD	Traduction réglementaires
Apporter une préservation forte des structures physiques	• Des paysages emblématiques : Ce sont probablement les paysages (et plus particulièrement ceux qui se rattachent à la Baie) qui véhiculent la plus grande image d'Epinal et suscitent la plus forte attractivité. • Des milieux fragiles : En raison des nombreuses espèces rares (faunistiques et floristiques) recensées sur les sites traversés par le sentier littoral et étant donné l'empilement des inventaires et des mesures de protections (ZNIEFF, NATURA 2000…), les milieux traversés par le sentier littoral présentent une sensibilité très importante. • Des usages basés sur la découverte : Ces portions de territoires subissent « peu » d'occupation par l'homme. Les usages actuels sont liés à la découverte de ces paysages sauvages ou naturels. Divers chemins de randonnée parcours et traversent ces espaces. Pratiques qui peut toutefois être antagoniste par rapport à l'objectif de préservation des espaces littoraux.La pratique de la randonnée engendre des équipements complémentaires : stationnements, poubelles, panneaux, aire de pique-nique, confortement des sentiers (escaliers, barrières, table d'orientation…). Trois points de départs sont à noter : la cabane Vauban, l'impasse du Lude et la Croix Paqueray.	La continuité entre la terre et la mer est une grande valeur esthétique des paysages côtiers. Toute modification des structures existantes entrainera une modification du paysage (et des habitats accueillant les espèces rares), notamment les modifications liées aux structures verticales. Le maintien d'un parcellaire ouvert et ras sur la partie sommitale de la falaise est important pour le maintien des vues panoramiques et de la compréhension de la structure de la falaise. Toutefois, le maintien des structures boisées affirmant certains versants ainsi que les lignes du relief sont également nécessaires. Il s'agit ainsi d'un assemblage complexe difficile à faire évoluer.	Ces espaces seront intégrer à la zone NP du plan de zonage. Les secteurs boisés affirmant les versants seront classés au titre de l'article L 113-1. Les secteurs délimités sur la plan de zonage de ces espaces boisés classés n'entrent pas en « compétition » avec les secteurs de lande (où le DOCOB Natura 2000 préconsise un rajeunissement de cette denrière). Ainsi, les secteurs boisés classés veillent à ne pas s'opposer aux objectifs du DOCOB Natura 2000.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

↘ Inscrire les paysages sauvages et littoraux dans le patrimoine carollais

Thèmes	Synthèses /constats	Enjeux et orientations à retenir pour le PADD	Traduction réglementaires
Apporter une préservation forte des structures physiques	• Des boisements : Sur les falaises on retrouve principalement de la lande avec des phénomènes d'anamorphose bien visible sur la strate arborée lorsque celle-ci est présente. Les boisements des vallées différent quelque peu, la vallée des Peintres est occupée par un mélange de futaie de feuillus et de taillis avec une dominance pour la futaie de feuillus (dominance du hêtre). La vallée de Lude est majoritairement occupée par un boisement de taillis (dominance du chêne) et de lande (dominance de l'ajonc et du genêt) Les 500 premiers mètres de l'ancienne voie ferrée depuis la vallée du Crapeux constituent un secteur boisé. • Des haies : Un recensement des haies a été réalisé par le Syndicat Mixte des Bassins versants des Côtiers Granvillais (SMBCG). On en distingue 5 types : les haies à vocation hydrologiques, les haies paysagères, les ripisylves, les haies secondaires isolées et courtes et les haies à créer ou à restaurer. Le maillage bocager est relativement dense sur l'arrière pays de CAROLLES jusqu'au talweg du Lude. La strate buissonnante et arbustive sont les éléments fondateurs des haies de CAROLLES • Des zones humides : Sur les 424,25 ha de la commune, 11,75 ha sont en zones humides, soit 2,8 % de la superficie de CAROLLES.	La continuité entre la terre et la mer est une grande valeur esthétique des paysages côtiers. Toute modification des structures existantes entrainera une modification du paysage (et des habitats accueillant les espèces rares), notamment les modifications liées aux structures verticales. Le maintien d'un parcellaire ouvert et ras sur la partie sommitale de la falaise est important pour le maintien des vues panoramiques et de la compréhension de la structure de la falaise. Toutefois, le maintien des structures boisées affirmant certains versants ainsi que les lignes du relief sont également nécessaires. Il s'agit ainsi d'un assemblage complexe difficile à faire évoluer.	Les zones humides, les cours d'eau ainsi que certains éléments boisés seront repérés au titre de l'article L 151-23.

Atelier du MARAIS

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

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

Thèmes	Synthèses /constats	Enjeux et orientations à retenir pour le PADD	Traduction réglementaires
Lutter contre les risques d'inondation	Le champ d'inondation résultant de cette analyse pour la commune de Carolles est assez limité à cause du fort encaissement des deux vallées (Le Lude et la Crapeux).	Cette lutte s'inscrit notamment au travers de l'imperméabilisation des sols (facteur aggravant ayant un impact négatif sur l'hydrologie, la géomorphologie des cours d'eau et sur leur qualité). Le Crapeux y est d'autant plus sensible que le développement urbain est important et que les périodes d'étiages y sont sévères en période estivale. En contexte côtier, cette imperméabilisation impacte également tous les écoulements qui ne sont pas reliés à des cours d'eau (versant sur les parties sommitales se jetant directement dans la mer). Sur ces parties, l'accélération de ces écoulements induits une augmentation de l'érosion qui induit une dégradation des assolements et de la qualité des eaux maritimes. Dans tous les nouveaux projets de développement, une approche alternative de gestion des eaux pluviales devra être considérée.	Les zones inondables figurent au plan de zonage. Ainsi, 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 sont interdits.
Limiter la pression urbaine sur le front de mer et la frange littorale	Du bord de mer ignoré à la plage convoitée ! La mutation physique et le développement de l'habitat balnéaire s'est opéré depuis le début du 19ème siècle. L'urbanisation du site est le premier facteur de transformation du paysage. L'urbain est la référence avec toutefois une spécificité qui préside à toute action d'aménagement ou d'urbanisation : la vue sur mer. Ainsi, le long de la plage les villas s'ordonnent en parallèle du front de mer, sur le Pignon-Butor, les villas s'adaptent à la topographie en recherchant le meilleur point de vue.	Depuis le début du 19ème siècle l'intensification urbaine a systématiquement mis une pression sur le milieu en le dégradant et en le supprimant. Cette intensification s'est toujours faite au détriment des espaces naturels et donc des ressources à enjeux (eaux, zones humides, milieux dunaires…). L'amoindrissement de ces ressources naturelles tend à s'accentuer au fil du temps et des interventions humaines. Il convient alors de limiter fortement l'intensification urbaine sur les secteurs balnéaires mais aussi sur la frange urbaine située à proximité du littoral (rivage).	Un gradient réglementaire « mer-terre » propose de limiter cette pression urbaine. Tout d'abord, il sera interdit de construire dans les secteurs délimités par la bande des 100 m par rapport au rivage. Ensuite une zone UEs sera mise en place. L'objectif, est de protéger le paysage littoral ouest qui entretien une co-visibilité importante avec la frange urbaine ouest. Ainsi le résultat attendu est que l'extension des constructions existantes situées dans la zone UEs ne s'avance pas vers la frange littorale Ouest. L'extension est autorisée sous réserve de ne pas créer une extension au-delà de la partie de construction (habitat) située au plus proche de la frange littorale ouest (caractérisée schématiquement au document des Orientations d'Aménagement et de Programmation). Toutefois, les constructions qui, pour des motifs d'ordres techniques (ou liés à la nécessité de bénéficier d'un l'ensoleillement naturel), ne peuvent répondre aux dispositions énoncées ci-dessus : une extension de la construction initiale pourra alors être envisagée en direction de la frange littorale Ouest pour une surface de plancher de 40 m² au maximum.

Atelier du MARAIS

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

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

Thèmes	Synthèses /constats	Enjeux et orientations à retenir pour le PADD	Traduction réglementaires
Garantir l'identité bocagère et arborée	• Des boisements : Sur les falaises on retrouve principalement de la lande avec des phénomènes d'anamorphose bien visible sur la strate arborée lorsque celle-ci est présente. Les boisements des vallées différent quelque peu, la vallée des Peintres est occupée par un mélange de futaie de feuillus et de taillis avec une dominance pour la futaie de feuillus (dominance du hêtre). La vallée de Lude est majoritairement occupée par un boisement de taillis (dominance du chêne) et de lande (dominance de l'ajonc et du genêt) Les 500 premiers mètres de l'ancienne voie ferrée depuis la vallée du Crapeux constituent un secteur boisé. • Des haies : Un recensement des haies a été réalisé par le Syndicat Mixte des Bassins versants des Côtiers Granvillais (SMBCG). On en distingue 5 types : les haies à vocation hydrologiques, les haies paysagères, les ripisylves, les haies secondaires isolées et courtes et les haies à créer ou à restaurer. Le maillage bocager est relativement dense sur l'arrière pays de CAROLLES jusqu'au talweg du Lude. La strate buissonnante et arbustive sont les éléments fondateurs des haies de CAROLLES	En sillonnant la commune, on évolue dans un paysage agricole qui su préserver son identité bocagère. La répartition relativement homogène du réseau bocage-boisement, concourt à produire la vision d'un bocage bien constitué. La perception de ce bocage repose sur un assemblage complexe entre les structures horizontales et les structures verticales. La pérennité physique de ce paysage agricole dépend de l'évolution de la trame arborée ainsi que des formes et de la densité des parcelles. L'intention communale est avant tout de conserver cette identité bocagère tout en autorisant une évolution du bocage. Il convient ainsi d'apporter une protection du bocage qui soit adaptée aux évolutions modernes de l'agriculture. La réglementation doit être souple pour répondre aux besoins de reconfigurations parcellaires. Il ne s'agit pas figer le maillage bocager mais d'apporter un regard et de mesures de protection sur la fonctionnalité des haies.	Les complexes bocages/ boisements identitaires de Carolles seront repérés au titre de l'article L 151-23.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

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

Thèmes	Synthèses /constats	Enjeux et orientations à retenir pour le PADD	Traduction réglementaires
Associer la trame bleue à la trame verte	• Un arrière-pays de bocage : Constitué de quelques champs cultivés et de nombreux prés enclos par des levées de terre ou talus portant des haies, ce paysage offre à la commune, la portion de ruralité qui l'inscrit pleinement dans son positionnement entre Terre et Mer. Ce territoire de bocage apporte des ressources naturelles complémentaires et est un vecteur indispensable de la trame verte et bleue. • Des zones humides : Sur les 424,25 ha de la commune, 11,75 ha sont en zones humides, soit 2,8 % de la superficie de CAROLLES.	Les zones humides jouent un rôle primordial dans la régulation des flux hydriques (soutien à l'étiage et écrêtement des évènements pluvieux), dans l'épuration de ces flux (rôle biogéochimique) ainsi que dans le développement d'une faune et flore singulière. Le repérage et l'association de cette trame bleue avec la trame verte a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques. Pour cela, le document d'urbanisme communal doit s'attacher à localiser les secteurs constituant les zones humides fonctionnelles d'intérêt local tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles.	L'association de la trame verte et bleue prend réglementairement forme au travers de l'identification d'espaces boisés, des zones humides, des cours d'eau et du reperage des haies au titre de l'article L.151-23.

Atelier du MARAIS

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

↘ Préserver la trame paysagère du bourg

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.

Atelier du MARAIS

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

↘ Préserver la trame paysagère du bourg et prendre en compte la position particulière de l'agglomération en accroche sur la trame bleue par l'intermédiaire du Lude, du Crapeux et de leurs affluents.

Thèmes	Synthèses /constats	Enjeux et orientations à retenir pour le PADD	Traduction réglementaires
Préserver le trame paysagère du bourg.	La trame végétale installée dans le tissu aggloméré participe à la diversité des paysages et à l'émergence d'une identité propre au bourg. La trame végétale dénommée trame paysagère, prend des apparences diverses mais procure au bourg une grande cohérence, une homogénéité et une identité paysagère forte, intimiste en contraste avec les grands horizons du bord de mer que le document d'urbanisme doit préserver. Au-delà de la préservation d'un patrimoine naturel (paysager et écologique), la trame paysagère permet d'obtenir une relative homogénéité, l'urbanisation s'intègre avec une certaine réussite. Le mitage du paysage a, dans l'ensemble, pu être évité, produisant un ensemble cohérent et homogène, sans coupure ni discontinuité, nommé Carolles-Bourg. Le document d'urbanisme devra s'attacher à identifier les éléments constitutifs de cette trame paysagère et à en assurer sa pérennité. Au-delà de l'aspect paysager, il s'agit de mettre en évidence la trame verte au sein du tissu aggloméré. C'est également en ce sens que les nouveaux secteurs de développements devront être développés ! Cette implantation particulière engendre des liens étroits entre l'agglomération et la trame bleue. Le développement de l'agglomération devra prendre en considération ces liens, les poursuivre et le cas échéant les améliorer. Cette volonté doit pouvoir préserver les éléments naturels présents dans l'agglomération et liés à la trame bleue et d'autre part engendrer la création d'espaces verts (équipements verts urbains). L'interconnexion de tous ces éléments est primordiale afin de respecter les continuités écologiques. Il convient en raison du lien privilégié entre le bourg et la trame bleue, de proposer des modes d'assainissement respectueux de cette trame bleue. Une réglementation particulière sera édictée afin de limiter toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque. Cette réglementation permettra également de préserver le champ d'expansion des crues, de conserver les capacités d'écoulement et d'éviter l'exposition des personnes et des biens.		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.

Corrélation entre le diagnostic /le PADD / la traduction réglementaire et la mise en place des OAP

Prise en compte de l'environnement Urbain

RAPPEL DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

↘ Organiser l'espace pour permettre un développement harmonieux

Thèmes	Enjeux et orientations inscrite au PADD
Lutter contre le mitage, éviter l'étalement urbain et assurer une gestion économe des sols	♦ **Envisager des perspectives d'évolution** qui tiennent compte de l'inscription de la commune dans son territoire (orientations du SCOT), de son contexte local spécifique, de sa double identité (Carolles-bourg et Carolles-plage) et des enjeux qui s'y rattachent compte tenu du positionnement privilégié de la commune en proximité immédiate du littoral. ♦ **Limiter la consommation de l'espace agricole** en réduisant les surfaces urbanisables à moins de 4,62 hectares*. Cet objectif de modération de la consommation de l'espace (pour l'accueil de constructions neuves) *s'appuie sur les besoins qui permettront* d'**assurer le renouvellement de la population et d'envisager l'accueil de nouveaux habitants** pour atteindre un objectif d'environ **935** habitants dans les 10 prochaines années. **Les hectares envisagés n'intègrent pas les secteurs liés aux développements des équipements et aux activités économiques et touristiques.*

La justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain inscrits au PADD est donnée dans le chapitre qui suit.

Atelier du MARAIS

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

↘ Organiser l'espace pour permettre un développement harmonieux

Thèmes	Synthèses /constats	Enjeux et orientations à retenir pour le PADD	Pistes réglementaires
Préserver l'identité communale et renforcer la centralité du bourg	Le **développement de l'agglomération s'est effectué par phases successives**, qui ont été conditionnées par les éléments structurants du grand paysage et par l'évolution historique de la commune. La **répartition spatiale** de l'occupation territoriale s'est essentiellement localisée sur la frange Nord du « bourg originel ». L'occupation territoriale par le bâti s'est principalement appuyée sur les traces du parcellaire originel, s'inscrivant dans le paysage. L'entité urbaine **« centre bourg »** a intégrée les éléments bâtis des **« quatre noyaux originels »** pour constituer son tissu urbain.	♦ **Affirmer la place prépondérante de Carolles-bourg comme le pôle d'urbanisation principal de la commune** en appréciant les possibilités de réaliser les projets de constructions au sein du tissu urbanisé existant afin de dimensionner au plus juste les éventuels besoins en extension. ♦ **Prendre en compte la particularité historique de Carolles** en reconnaissant la structure bâtie du secteur de La Lande. En effet, il s'agit d'un secteur urbanisé ancien qui est clairement identifié depuis l'époque Napoléonienne comme un **« noyau urbain » satellite du centre traditionnel.** L'évolution des habitations sur le reste du territoire sera autorisée sous réserve de : • Ne pas compromettre l'activité agricole ; • Respecter les conditions relatives à la zone dans laquelle se trouvent les constructions ; • Tenir compte des dispositions réglementaires relatives la protection du littoral, du paysage ou de l'environnement.	→ L'agglomération sera classée en zone U → La structure bâtie du secteur du hameau de la Lande sera classée en zone N et sera identifiable par le secteur **NP(4)** →Le règlement permettra aux constructions d'habitation existantes d'évoluer par extension, sous réserve des conditions de la zone dans laquelle elles se trouvent

Atelier du MARAIS

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

↘ Organiser l'espace pour permettre un développement harmonieux

Thèmes	Synthèses /constats	Enjeux et orientations à retenir pour le PADD	Pistes réglementaires
Préserver l'identité communale et renforcer la centralité du bourg	**Carolles-bourg possède une trame paysagère (végétale) d'une grande sensibilité, elle est prédominante et se dessine en semis, comme un canevas au cœur du tissu urbain.** Cette omniprésence du végétal confère un caractère intimiste qui permet au bâti de s'intégrer en toute discrétion. La trame végétale apporte ainsi un bon pouvoir tampon et permet au tissu bâti d'évoluer. Aussi, considérer l'ensemble des surfaces non construites comme « dents creuses » potentiellement constructibles, reviendrait à nier l'identité même de Carolles.	♦ **Le projet urbain** s'attachera à étudier le potentiel parcellaire disponible au cœur du tissu urbain de l'agglomération tout en **assurant la pérennité des jardins arborés qui font partis de l'héritage des générations précédentes** et qui ont construit peu à peu le cadre de vie « végétal » de **Carolles.** ♦ **Le potentiel d'évolution du tissu urbain** sera apprécié en effectuant le distinguo entre les parcelles qui participent au cadre végétal et celles qui peuvent être considérées comme potentiellement constructibles **« dents creuses »** dans le tissu urbain de l'agglomération. ♦ **Le renouvellement urbain** sera également assuré par la reconquête des bâtiments vacants ; il sera favorisé par la mise en place d'une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat). ♦ **L'offre relative au potentiel d'évolution du tissu aggloméré, sera complétée** en « projetant le développement urbain » sur la frange Est du centre bourg, dans la continuité du tissu urbain existant. L'objectif sera d'épaissir les franges arrières du centre traditionnel, tout en assurant un développement concentrique de l'agglomération. **La densité bâtie des secteurs susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions sera modérée**. Elle devra s'appuyer sur l'équilibre entre le végétal et le bâti et ne devra pas avoir pour effet d'homogénéiser un tissu urbain qui jusqu'à maintenant a su limiter l'impact visuel de l'urbanisation. L'objectif est de faire perdurer le tissu végétal, ou le cas échéant de le compléter afin de préserver et valoriser le cadre de vie des différents secteurs à urbaniser en intégrant l'habitat à l'environnement paysager.	→ La **trame paysagère** existante sera pérennisée en zones U de l'agglomération par la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques. Elle ne sera donc pas comptabilisée dans les surfaces relatives au potentiel de renouvellement du tissu urbain et les parcelles qui supportent la trame paysagère n'étant pas constructibles ne seront pas considérées comme « dents creuses » → Les **secteurs de renouvellement urbain** qui présentent des OAP seront inclus dans la zone UCr → Les **secteurs de développement urbain en extension** seront inclus dans la zone 1AUE , ils sont positionnés sur la frange Est du centre bourg et son situés en continuité de agglomération. → Le règlement littéral en appui sur le code de l'urbanisme 2016 s'attachera à définir des objectifs et les résultats attendus afin d'intégrer l'habitat existant et projeté à l'environnement paysager.

Atelier du MARAIS

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

↘ Organiser l'espace pour permettre un développement harmonieux

Thèmes	Synthèses /constats	Enjeux et orientations à retenir pour le PADD	Pistes réglementaires
Préserver **Le patrimoine communal**	**L'identité de Carolles nécessite d'assurer la protection du patrimoine** à double titre. En effet, le patrimoine des villas Balnéaires est très présent aussi bien sur Carolles-plage que sur Carolles-bourg ainsi que le patrimoine rural traditionnel, dont les constructions les plus identitaires sont localisées essentiellement au cœur des « noyaux urbains originels ».	♦ **Le patrimoine dans son ensemble fera l'objet d'une attention particulière concernant sa reconnaissance** afin que la règlementation puisse permettre aux constructions de continuer d'évoluer, tout en assurant qu'il n'y ait pas dénaturation de la qualité architecturale du bâti. – Plus spécifiquement, concernant le patrimoine balnéaire, la mise en place d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) est actuellement en cours de réflexion sur la commune de Carolles et les communes voisines (Jullouville, Granville, Saint Pair sur Mer…) – En complément des mesures de protection établies pour assurer la préservation architecturale du bâti et plus précisément des « villas balnéaires », un cahier de recommandations (volumétrie, coloris …) visant à promouvoir la qualité architecturale sera établi. **Préserver le patrimoine passe également par la prise en compte l'existence des sites archéologiques** recensés et des mesures relatives à l'archéologie préventive selon la réglementation en vigueur.	→ Les bâtiments possédant une architecture traditionnelle ou une architecture balnéaire seront identifiés au tire du **L. 151-19 .** Les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. → Il s'agit d'un document qui aura valeur de conseil et d'information en appui sur le règlement qui sera approuvé. → Les sites archéologiques recensées seront repérés sur les plans de zonages du PLU, et la liste sera incorporée dans une annexe « patrimoine archéologique ».

Atelier du MARAIS

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

↘ Conforter la vitalité de Carolles -Bourg et Carolles- Plage tout en assurant la mixité des fonctions urbaines

Thèmes	Synthèses /constats	Enjeux et orientations à retenir pour le PADD	Pistes réglementaires
Conforter la dynamique du pôle de vie centre	**Le camping est un lieu central** qui se révèle être un enjeu considérable pour la **dynamique du bourg ;** il s'agit d'un « espace » traversant qui permet une certaine perméabilité entre la rue des Jaunets et la rue de la Poste. Il possède une double fonction : – Hors période estivale, pour les usagers locaux, il s'agit d'un espace vert de respiration qui peut être assimilable à un « parc ». – En période estivale, il retrouve sa fonction de camping.	♦ **Conforter l'aire d'attractivité du centre de Carolles-bourg en conservant le camping au cœur du tissu urbain :** Lieu familial et convivial, il s'agit de conserver la **position actuelle** du camping pour affirmer son rôle dans la dynamique de répartition spatiale des équipements. Conserver le camping en cœur de bourg permet également de favoriser la mixité fonctionnelle du tissu urbain : habitat/travail/enseignement/culture/tourisme/loisirs/services liés à la santé/petite enfance… Toutefois, au regard de l'évolution de la cohabitation entre les fonctions urbaine (habitat, tourisme, santé…), le PLU ne devra pas s'opposer à la réalisation d'éventuels projets telle qu'une extension ou une relocalisation du camping. ♦ **Re-formaliser les emprises du camping** pour permettre l'accueil d'équipements et de services complémentaires et notamment la Maison d'Accueil Temporaire. Ce projet, positionné en proximité du pôle scolaire, permettra également de favoriser la mixité inter- générationnelle. ♦ **Tenir compte de la diversité des fonctions** à l'intérieur du tissu aggloméré en permettant le maintien, voire le développement des équipements, commerces, services et activités existantes et en anticipant les besoins des nouveaux habitants. ♦ **Garantir la mixité sociale** en proposant un programme d'habitats qui puisse permettre de diversifier l'offre de logements (*soit en termes de locatifs ou d'accession à la propriété).* La typologie du bâti *(petits collectifs, logements groupés, logements intermédiaires…)* pourra alors s'inspirer de l'architecture des constructions du centre bourg *(hauteur, gabarit, densité…)* tout en proposant une offre économe en foncier. Ces logements permettront également de renforcer la **centralité urbaine** du cœur de bourg. **Continuer d'assurer le développement du lien social** par la mise en valeur ou la création d'espaces publics propices à la convivialité (espaces verts, espaces publics…) en appui sur les sites déjà existants ou à créer, sur la mise en valeur de secteurs privilégiés ou bien sur le développement des connexions piétonnes.	→ Afin d'identifier la présence du camping en cœur de bourg ainsi que les emprises qui lui sont rattachées, il sera classé en **UCc** qui représente un secteur de la zone **UC** (zone urbaine qui identifie le centre traditionnel). → Afin d'anticiper une éventualité dont la date est non connue à ce jour , le sous-secteur **AP(1)** sera mis en place pour faire en sorte que le PLU ne s'oppose pas à l'évolution du camping . → La zone **UC** permettra d'assurer la **diversité des fonctions**: elle sera destinée aux constructions liées à l'habitat, aux commerces et activités de services, aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux activités compatibles avec l'habitat. → La mixité sociale sera garantie par la mise en place d'un **emplacement réservé en application du 4° de l'article L. 151-41** le programme de logement 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.

Atelier du MARAIS

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

↘ Conforter la vitalité de Carolles -Bourg et Carolles- Plage tout en assurant la mixité des fonctions urbaines

Thèmes	Synthèses /constats	Enjeux et orientations à retenir pour le PADD	Traduction réglementaires
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

Atelier du MARAIS

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

↘ Conforter la vitalité de Carolles -Bourg et Carolles- Plage tout en assurant la mixité des fonctions urbaines

Thèmes	Synthèses /constats	Enjeux et orientations à retenir pour le PADD	Pistes réglementaires
Favoriser les connexions évidentes entre Carolles-bourg et Carolles-plage	Au-delà des possibilités de liaisons existantes (ou à prolonger), il s'agit prioritairement **de renforcer les modes de déplacement doux entre Carolles-plage et le bourg** par la mise en œuvre d'une connexion évidente afin de diminuer les obligations de déplacement par les véhicules motorisés.	♦ **Assurer le lien entre Carolles-bourg et Carolles-plage** par **:** – La mise en évidence et le prolongement des connexions existantes ; – La <u>création d'une liaison piétonne et cyclable</u> confortable qui permettra de faciliter les déplacements entre les **deux pôles de vies.** ♦ **<u>Faciliter la liaison entre Carolles-bourg et Carolles-plage</u>** : il s'agit d'un axe de réflexion important. Si cette liaison existe aujourd'hui dans les faits, la topographie accidentée en amont du viaduc ne permet pas d'en facilité l'usage. Des emplacements réservés pourront être mis en place pour faciliter les déplacements : – Entre l'ancienne voie ferrée et le chemin ombragé. Ce nouvel itinéraire permettra de relier le bourg depuis l'arrière de l'église à **Carolles-plage** en proposant une liaison tout public ; – Depuis la Mazurie en direction de la liaison piétonne existante en rive droite du Crapeux sur Jullouville. ♦ **<u>Conforter la liaison entre Carolles-plage et le bourg au niveau de la Croix Paquerey</u>** : il s'agit d'envisager la réhabilitation des emmarchements assurant la jonction entre le stationnement du Pignon Butor et Carolles-plage.	→ Des emplacements réservé seront mis en place pour assurer le prolongement des connexions piétonnes

Atelier du MARAIS

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

↘ Conforter la vitalité de Carolles -Bourg et Carolles- Plage tout en assurant la mixité des fonctions urbaines

Thèmes	Synthèses /constats	Enjeux et orientations à retenir pour le PADD	Pistes réglementaires
Faciliter les déplacements à pieds et à vélos		♦ **Compléter les chemins existants** afin de faciliter la circulation piétonne et cyclable des usagers. Les nouveaux chemins pourront être complémentaires à la trame existante notamment en vue de faciliter les échanges entre Carolles-plage et Carolles-bourg. - **Anticiper la création de liaisons douces** (allées piétonnes, cheminements vert…) pour les secteurs de développement projetés, en appui sur les liaisons existantes ou/et à créer. Il s'agira d'assurer des relations inter-quartiers, tout en assurant le lien vers les équipements, commerces, services (existants ou projetés).	→ Des emplacements réservé seront mis en place pour assurer le prolongement des connexions piétonnes → Les **OAP sectorielles** permettront de schématiser les principes des connexions piétonnes à mettre en place
Anticiper l'évolution de la trame des voies de desserte dans le cadre d'une réflexion globale	Anticiper l'évolution de la trame viaire pour assurer des connexions inter quartier. Il s'agira également de faciliter les déplacements piétonniers entre les futur secteurs d'urbanisation , le cœur de bourg et ses équipements, commerces, services.	♦ **Mailler et organiser le réseau de voirie** de manière à structurer la desserte des secteurs de « projection en développement urbain » et à limiter les risques d'insécurité routière en : – Complétant le réseau de voiries pour mettre en œuvre une évolution urbaine en appui sur le prolongement des voies de dessertes existantes (et leur mutation éventuelle) ou/et à créer ; – Proposant la desserte des futurs secteurs de développement par le prolongement des rues existantes. ♦ **Offrir la possibilité de faire évoluer le réseau de voiries en :** – Conservant des emprises nécessaires pour assurer un prolongement de voie de desserte et pour la mise en place de chemins de liaisons piétonnes. – Anticipant le désenclavement des secteurs qui pourraient évoluer à plus long terme (au-delà des projections du PLU sur la frange Est).	→ Les **OAP sectorielles** permettront de schématiser les principes de voies de desserte à mettre en place pour les secteurs d'urbanisation maitriser sous la forme d'opération d'ensemble . Elles permettront également d'anticiper le désenclavement des secteurs qui pourraient évoluer à plus long terme sur la frange Est notamment les sous-secteurs Ap(2) et Ap (4) mis en place pour anticiper l'évolution de la frange Urbaine Est (ces sous-secteur Ap traduisent d'une intention et de la mise en place d'une mesure préparatoire par anticipation au delà des projection du PLU).
Mettre en place des actions visant à promouvoir une circulation apaisée		♦ **Adapter le profil des voies nouvelles** à leur niveau de desserte (desserte locale, liaisons inter-quartiers, réseau communal structurant) et au contexte local pour faciliter les usages et assurer une lisibilité dans la hiérarchie des voies (voies prioritaires, voie secondaires, voies tertiaires) ; ♦ **Proposer dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation des profils en travers type** afin d'affirmer la hiérarchie des voies mais aussi dans l'objectif de respecter l'identité de Carolles (voies de dessertes tertiaires étroites).	
Favoriser les transports collectifs	L'arrêt des cars est positionné **au niveau de la salle des fêtes.**	♦ **Maintenir l'offre des modes de transports collectifs** et prendre en compte le Plan Global de Déplacement	→ L'offre actuelle de transports collectifs sera conservé

Atelier du Marais

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

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

Thèmes	Synthèses /constats	Enjeux et orientations à retenir pour le PADD	Pistes réglementaires
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.)	→ Le sous-secteur **AP(3)** est une mesure préparatoire sera mis en place pour anticiper la révision du SCOT. (date d'approbation de la révision du SCOT non connue à ce jour)
Favoriser le dynamisme de l'économie agricole		♦ **Permettre le développement d'activités nouvelles** avec des pratiques cohérentes vis-à-vis du territoire (gestion extensive, fauche tardive…) et permettre la diversification des activités agricoles en place. ♦ **Ne pas créer de contraintes supplémentaires** pour les activités agricoles en place et plus particulièrement pour l'exploitation située dans le bourg. ♦ **Faire en sorte que le PLU ne s'oppose pas aux projets** d'activités équestres de loisirs (notamment le projet d'asinerie).	→ Le développement des activités agricoles sera autorisé dans la zone A, sous réserve des dispositions de la loi littoral (articles L. 121-1 à L. 121-51 du code de l'urbanisme)
Soutenir le commerce et le développement des activités de tourisme, de sports et de loisirs	L'enjeu touristique passera également par la mise en valeur du chemin d'accès à la Cabane Vauban et à la restructuration de l'aire de stationnement du Pignon-Butor.	♦ **Conforter la dynamique commerciale** en redonnant une place privilégiée à la circulation piétonne. La mise en œuvre de zones de circulation apaisées permettra le partage de la route (zone de rencontre) et favorisera la mixité des usages notamment en proximité des commerces de **Carolles-bourg et Carolles-plage**. ♦ **Conserver le camping dans le centre du bourg au cœur du tissu aggloméré**, cela **permettra d'affirmer la particularité touristique de Carolles**, tout en bénéficiant aux commerces. Sur Carolles-plage, le dynamisme sera conforté par l'accueil d'équipements légers liés aux sports nautiques non-motorisés (voile, surf…). ♦ **Développer la dimension touristique du territoire au travers des chemins de randonnées** ♦ **Prendre en compte les activités de sports et loisirs existantes sur l'ensemble du territoire communal et compléter l'offre en valorisant** la zone humide située au Nord des terrains de tennis. Cela peut être une opportunité pour **assurer sa préservation** tout en proposant des aménagements légers propices au développement du lien social et à la découverte (chemins de liaisons piétonnes, lieux de convivialité…).	→ Des emplacements réservé seront mis en place pour assurer le prolongement des connexions piétonnes → Le terrain de sport existant sera reconnu par la mise en place d'un secteur **NP(3)** → La zone humide sera valorisée par la mise en place d'un secteur **NP(1)** autorisant les équipements légers de loisirs, de tourisme dans la mesure où ils restent compatibles avec le caractère naturel du site.

Atelier du MARAIS

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

↘ Valoriser les entrées d'agglomération

Thèmes	Synthèses /constats	Enjeux et orientations à retenir pour le PADD	Pistes réglementaires
Valoriser les entrées d'agglomération	♦ **L'identité paysagère du bourg de Caroles réside dans l'assemblage complexe que le tissu bâti entretien avec la trame végétale.** ♦ **Continuer d'assurer la qualité paysagère des entrées de l'agglomération, notamment en intégrant avec qualité l'urbanisation projetée dans son environnement.** ♦ **Valoriser l'entrée de l'agglomération** depuis la RD 61 en : – **Limitant l'impact visuel des futures constructions** de la frange Est en proposant une insertion paysagère sur « un travail d'alcôve » ; – Assurant un traitement qualitatif des marges relatives à la route départementale. ♦ **Affirmer la notion de « porte urbaine »** en proposant un « habitat diversifié » en proximité de la résidence des Jaunets. ♦ **Requalifier et valoriser** l'entrée depuis la route de la Chevalerie. ♦ **Proposer des actions en faveur de la réduction de la vitesse.** Ces actions seront en appui sur le programme de réduction de la vitesse actuellement en cours de réalisation.		→ Les **OAP thématiques** permettront de reconnaitre schématique la présence de la trame paysagère et d'en assurer la pérennité. → Les **OAP sectorielles** permettront de garantir une bonne insertion du bâti dans son environnement. → Les haies repérées au titre du L151-23 située en périphérie des zones 1AUE seront préservées afin de limiter l'impact visuel des futures constructions sur la frange Est. → L'habitat diversifié sera assuré par la mise en place d'un **emplacement réservé en application du 4° de l'article L. 151-41** → Le règlement du PLU n'interdit pas la mise en œuvre d'actions en faveur de la réduction de la vitesse

Atelier du MARAIS

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

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

Thèmes	Synthèses /constats	Enjeux et orientations à retenir pour le PADD	Pistes réglementaires
Contenir les besoins énergétiques		♦ **Sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du patrimoine balnéaire et rural et sous réserve d'apporter une vigilance particulière aux projets d'extension pour des constructions situées dans les espaces proches du rivage :** – Permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique de bâtiments, notamment l'isolation extérieure ; – Faire en sorte que le PLU ne s'oppose pas à la mise en œuvre de matériaux énergétiques novateurs permettant l'amélioration des performances.	→ **Le règlement autorisera** la mise en œuvre de systèmes à énergies renouvelables sous réservent des dispositions spécifique de chaque zone
Participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre	L'utilisation de l'automobile reste importante, compte tenu de la morphologie de l'agglomération (Carolles –bourg / Carolles –plage) et du positionnement des équipements principaux en périphérie de l'ilot central du bourg.	♦ **Diminuer les obligations de déplacements par les véhicules motorisés** et développer les modes de déplacements alternatifs (piétons/cycles) ♦ **Favoriser l'utilisation de tous types de transports collectifs** (notamment pour les échanges domicile-travail, transports scolaires, transports de loisirs…) ♦ **Limiter l'impact des secteurs d'urbanisation projetés** sur le circuit actuel des transports collectifs	→L'accueil des futurs habitants se fera principalement dans le tissu urbanisé et pour une faible part en continuité de l'agglomération (1AUE) → Des emplacements réservés seront mis en place pour com-
La production d'énergies renouvelables		♦ Même s'il n'existe pas de projet connu à ce jour, **faire en sorte que le document d'urbanisme ne s'oppose pas à d'éventuels projets relatifs à la production d'énergie renouvelable** sous réserve de ne pas remettre en cause :les principes de protection de la loi littoral; le développement de l'activité agricole ; la spécificité communale qui passe par l'équilibre entre la trame végétale et le tissu urbanisé.	→ En dehors des secteurs mentionnés ci-contre, le règlement n'interdit pas les projets relatifs à la production d'énergie renouvelable
La prise en compte des communications numériques		♦ **Prendre en compte le Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique.** ♦ **Permettre le développement des communications numériques et de la fibre optique.**	→ Les projets sont autorisés sous réserve des dispositions réglementaires de la zone dans laquelle ils seront situés

Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain inscrits au PADD

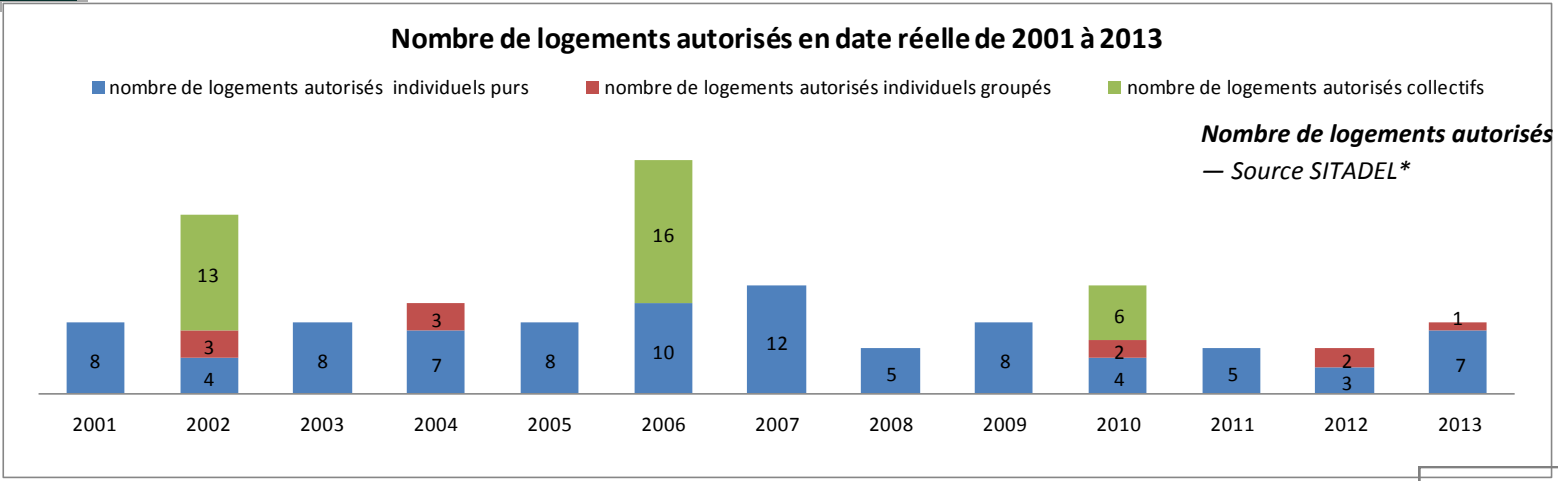
RAPPEL DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

↘ Organiser l'espace pour permettre un développement harmonieux

Thèmes	Enjeux et orientations inscrite au PADD
Lutter contre le mitage, éviter l'étalement urbain et assurer une gestion économe des sols	♦ **Envisager des perspectives d'évolution** qui tiennent compte de l'inscription de la commune dans son territoire (orientations du SCOT), de son contexte local spécifique, de sa double identité (Carolles-bourg et Carolles-plage) et des enjeux qui s'y rattachent compte tenu du positionnement privilégié de la commune en proximité immédiate du littoral. ♦ **Limiter la consommation de l'espace agricole** en réduisant les surfaces urbanisables à moins de 4,62 hectares*. Cet objectif de modération de la consommation de l'espace (pour l'accueil de constructions neuves) *s'appuie sur les besoins qui permettront* d'**assurer le renouvellement de la population et d'envisager l'accueil de nouveaux habitants** pour atteindre un objectif d'environ **935** habitants dans les 10 prochaines années. **Les hectares envisagés n'intègrent pas les secteurs liés aux développements des équipements et aux activités économiques et touristiques.*

Evaluation des besoins et prospectives de développement

↘ Synthèse sur la dynamique de construction (rappel du diagnostic)



** Les données SITADEL relatives à la construction de logements font mention de « logement collectifs », ils sont liés principalement aux résidences de villégiatures.*

Ce mode d'urbanisation reste marginal pour le logement en résidences principales.

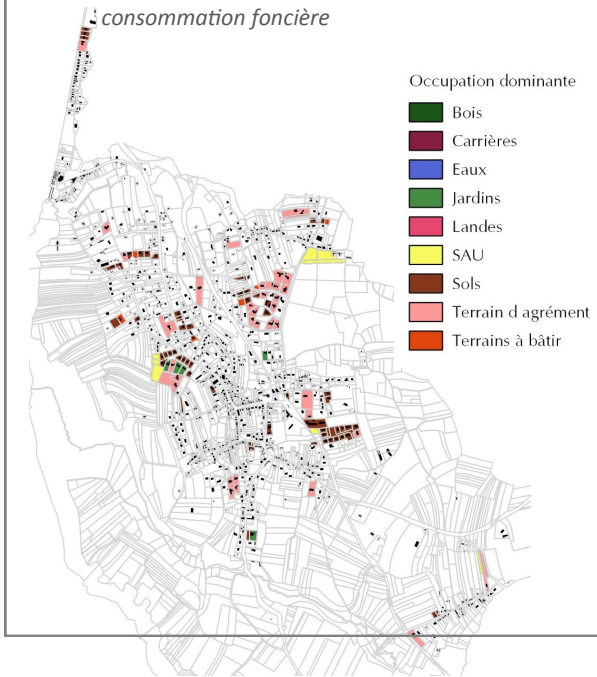
➔ L'évolution du nombre de logements autorisés entre 2001 et 2013:

- Sur la période 2001 - 2006: **80** logements nouveaux (dont 45 en individuels purs / 29 en collectifs/ 6 individuel groupés)
- Sur la période 2007– 2012: **47** logements nouveaux (dont 37 en individuels purs / 6 en collectifs/ 4 individuel groupés)
- **135** logements au global sur la période 2001-2013 qui comprend l'ensemble des constructions neuves réalisées, sous la forme d'habitats individuel, individuel groupés ou sous la forme collective

➔ Le nombre global de logements individuels (réalisés sur 10 années) en considérant la période 2003 - 2013 représentent 70 logements neufs en individuels soit un rythme moyen de **7** par an.

➔ Pour rappel le diagnostic a montré que la consommation foncière sur la période « après 2000 » représentait 14,31 hectares *(il s'agit du total parcellaire ayant supporté une construction sans tenir compte du zonage et de la présence ou non de la trame paysagère).*

Extrait du diagnostic concernant la consommation foncière



↘ 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%

➔ Période 1999 –2007:

- En 2007 un gain de **+67** habitants par rapport à 1999 : le **TVAM* de la population entre 1999 et 2007 est de + 1,20 %**
- En 2007 un gain de **+173** logements dont **+55** en Résidences Principales , **+126** en Résidences Secondaires et une baisse de **-8** logements vacants: Le **TVAM* du total des logements est + 2,50 %**

➔ Période 2007–2012:

→ En 2012 un gain de **+85** habitants par rapport à 2007 : le **TVAM * de la population entre 2007et 2012 est de + 2,30 %**

→ En 2012 un gain de **+20** logements dont **+27** en Résidences Principales , une baisse de **-26** en Résidence Secondaires et une augmentation de **+19** en logements Vacants: le **TVAM * du total des logements est + 0,41 %**

Taux de Variation Annuel

↘ Définition des paramètres pour l'élaborations de scénarios prospectifs

➔ **LE CALCUL du POINT MORT période 2007-2012: Le point mort:** est le seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal sur une période donnée (valeur théorique) . Il s'agit donc, dans un premier temps d'évaluer le point mort sur la période 2007 – 2012 afin de connaître quels ont été les besoins en termes de logements pour ne pas perdre de population.

CALCUL DU POINT MORT suivant les donnés (A) /(B) /(C) de la période 2007 –2012	Évolution 2007 –2012
(A) Renouvellement (Parc de logement total en T0+ logements construits T1-logements T1)	27
(B) Variation (Evolution des R.secondaires + Evolution L.vacants)	-7
(C) Desserrement (pop. des R.principales T0/Tx d'occupation T1)-Nombre R.principales T0)	-14
POINT MORT (A) + (B) + (C)	6

Pour pouvoir obtenir le point mort, il est nécessaire de tenir compte de trois critères:

→ **(A) le renouvellement du parc :**

Il s'agit de prendre en considération l'évolution des constructions, aussi bien sous l'angle de leur état (destruction, insalubrité...) que sous celui de leur vocation (changement de destination des bâtiments). Ainsi, si un ancien commerce demeure vacant et qu'il est transformé en résidence principale, il contribuera à faire baisser les besoins en terme de logement puisqu'il permettra d'accueillir un ménage. Le renouvellement du parc a donc une influence sur les besoins en terme de logement.

→ **(B)** la **variation des résidences secondaires et des logements vacants*** :

Ce critère consiste à analyser l'augmentation ou la diminution de ce type de logements et leur influence sur les besoins. En effet, si un logement vacant devient résidence principale, il contribuera à faire baisser le besoin en logement.

→ **(C)** le **desserrement de la population** :

Il s'agit d'un phénomène de diminution de la taille des ménages qui vise à considérer qu'une variation du taux d'occupation des résidences principales entraîne une évolution des besoins en logement. En effet, les modes de vies évoluant (divorces, départs des jeunes du foyer familial….), le nombre de personnes par logement change. Si on considère que l'effectif de la population reste stable, l'évolution du taux d'occupation entraîne une augmentation ou une diminution du besoin en logement. Par exemple, la décohabitation d'une population donnée tend à créer un besoin en logements.

Selon l'INSEE, un logement vacant est un logement inoccupé à la date du recensement se trouvant dans l'un des cas suivants :
- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...)

La vacance joue un rôle déterminant dans le fonctionnement du parc de logements car elle conditionne l'offre disponible à un moment donné, c'est pourquoi un minimum de vacance est indispensable pour permettre là la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.

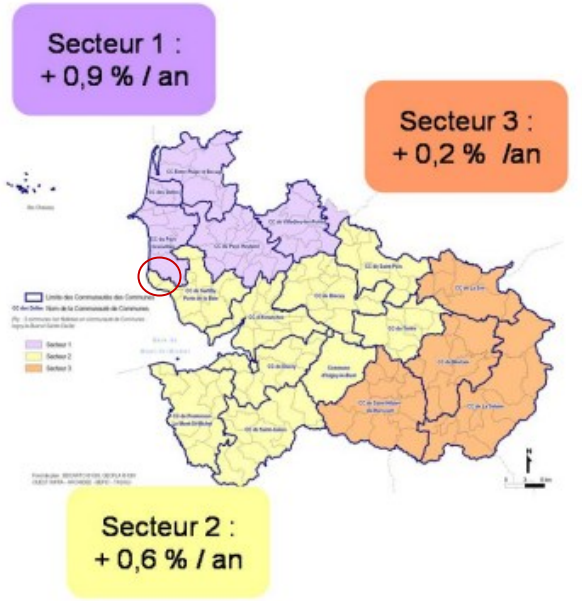
** Les futurs résidents de la maison d'accueil temporaire ne seront pas comptabilisés au titre de la projection de population envisagée en 2025.*

Rappel des données issues du SCOT

↘ Hypothèse d'évolution démographique

Secteur	Population 2006 (INSEE)	Population 2020 (1)	Croiss. Ann. (1)	occupants par logement (2)	Nombre de résidences principales 2020 (3)	Nombre de résidences principales 2006	Résidences principales à réaliser (3) Total	/ an	*Prévision total logements neufs retenue par le SCOT /an (4)*
1	50 260	56 800	+0,93%	2,0	28 400	22550	5 850	420	*487*
2	60 570	65 600	+0,60%	2,1	31 200	26 200	5 000	357	*377*
3	28 740	29 600	+0,20%	2,1	14 100	12 800	1 300	93	*125*
Total	139 570	152 000	+0,62%	2,06	73 700	61 550	12 150	870	*989*

(1) Choix conseil syndical novembre 2009 - Pour le secteur 3, il s'agit de reprendre la population de 1999 et de la maintenir.
(2) Prolongation des tendances 1999-2006
(3) Résidences principales théoriques
(4) Voir Schémas de secteurs - Logements neufs mobilisant du foncier, résidences secondaires comprises, toutes situations confondues (agglomération et écarts, dents creuses et extensions urbaines), sur la base du nombre de logements neufs 2003 – 2009. Pour comparaison, le total annuel constaté pour 2003 – 2005 (source SITADEL- période moins dynamique) s'élève à 920, et l'année 2011 comptabilise plus de 1000 logements neufs... Pour le mode de calcul, voir plus loin. Les tableaux par communauté de communes sont donnés dans les schémas de secteurs.



Au moment de la réalisation du SCOT, la commune de CAROLLES est localisée en secteur 2, désormais partie de la Communauté de Communes de Granville Terre et Mer et se positionne sous ***l'aire d'influence du secteur 1 .***

L'hypothèse d'évolution démographique selon les secteurs déterminés par le Pays de la Baie du Mont Saint Michel résulte d'un choix politique appuyé sur les tendances récentes et les volontés de développement communal ou intercommunal. Le nombre d'occupants par logement prolonge la tendance constatée depuis de nombreuses années. Compte tenu de la difficulté d'établir des prévisions réalistes dans le cadre d'une faible croissance démographique globale avec des portions de territoire négatives, les chiffres présentés ne constituent pas un engagement du SCoT, mais offrent une base pour apprécier les prochaines évolutions réellement constatées.

Concernant les logements vacants, il y aura lieu de tendre vers une valeur ne dépassant pas 5 à 6% du parc total, sachant qu'en 2006, celle-ci dépassait 7% en moyenne pour le Pays, et atteignait jusqu'à 12% pour certaines communauté de communes…

➔ PARAMETRES DEFINIS POUR LA MISE EN PLACE DE SCENARIOS PROSPECTIFS

Les paramètres de projection du point mort:

Le calcul du point mort prospectif sera établi sur deux scénarios, « l'hypothèse Théorique zone d'influence » et l'hypothèse retenue en appui sur le « profil tendanciel » observé de la commune et la volonté politique des élus, à savoir projeter une diminution du nombre de logements vacants (une tendance observée entre 1999 et 2007) et prendre en compte le phénomène de diminution du nombre de résidences secondaires (une tendance qui s'inscrit dans le profil communal depuis 2007 certaines rentrant dans le parc des résidences principales). Toutefois, ces paramètres même s'ils sont chiffrés sont théoriques et peuvent être variables en fonction du contexte économique. Le constat étant que desserrement des ménages est le paramètre qui impact le plus le calcul du point mort projeté.

- **Logements construits:** au regard du diagnostic , on peut considérer que le rythme de 7 constructions neuves par an soit maintenu, soit une projection de **70** logements construits pour les 10 prochaines années.
- **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.
- **T1** est une variable qui sera calculée en fonction du nombre d'habitants projeté et du taux d'occupation par logement, à savoir :

  → l'hypothèse « théorique zone d'influence», envisagera un Taux de Variation Annuel Moyen de 0.93 , sur la base d'une légère baisse de la TVAM, tout en conservant une croissance positive mais ralentie. La population projetée sera portée à 914 habitants (soit + 110 habitants supplémentaires).

  – Si on considère 2.05 habitants par logements, il faudra 54 nouveaux logements (hors point mort) soit le nombre de logements projeté T1 = 1038

  – Si on considère 2 habitants par logements, il faudra 55 nouveaux logements (hors point mort) soit le nombre de logements projeté T1 = 1039

  → l'hypothèse « profil communal », envisagera une TVAM de **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. La population projetée sera portée à 933 habitants (soit + 129 habitants supplémentaires).

  – Si on considère 2.05 habitants par logements, il faudra 63 nouveaux logements (hors point mort) soit le nombre de logements projeté T1 = 1047

  – Si on considère 2 habitants par logements, il faudra 65 nouveaux logements (hors point mort) soit le nombre de logements projeté T1 = 1049
- Le nombre de logements vacants sera porté à 5% (donnée hypothétique mais qui affirme la tendance observée)
- Le nombre de résidences secondaires sera évalué en diminution à 51% (donnée hypothétique mais qui affirme la tendance observée)

HYPOTHESE « théorique de la zone d'influence » SCENARIO 1— calcul du point mort projeté

STABLE		Projection pour les dix prochaines années
Nombre d'occupants par logements stable: 2.05 habitants par logements		
(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		Projection pour les dix prochaines années
Desserrement des ménages en passant à 2 habitants par logements		
(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	**1039**	100,00%
Résidences principales	**457**	43,98%
Logements vacants (Nb/tx)	**52**	5,00%
Résidences secondaires et occasionnelles (Nb/tx)	**530**	51,01%

Les paramètres de projection sont des hypothèses envisagées pour approcher une tendance dans l'évolution du point mort. Dans tous les cas et sans tenir compte du renouvellement (A) et de la variation (B), on constatera une augmentation du point mort lié automatiquement au desserrement des ménages (C) si le nombre d'occupant passe à 2 habitants par logement. Le point mort projeté sera dans tous les cas au minimum de 10 pour compenser la diminution du nombre d'occupant par logement.

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%

Les paramètres de projection sont des hypothèses envisagées pour approcher une tendance dans l'évolution du point mort. Dans tous les cas et sans tenir compte du renouvellement (A) et de la variation (B), on constatera une augmentation du point mort lié automatiquement au desserrement des ménages (C) si le nombre d'occupant passe à 2 habitants par logement. Le point mort projeté sera dans tous les cas au minimum de 10 pour compenser la diminution du nombre d'occupant par logement.

↘ Les objectifs programmés au regard du profil communal et de son inscription dans le territoire

➔ RECAPITULATIF des SCENARIOS PROSPECTIFS sur la base des données de la zone d'influence (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 THEORIQUE zone d'influence 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**

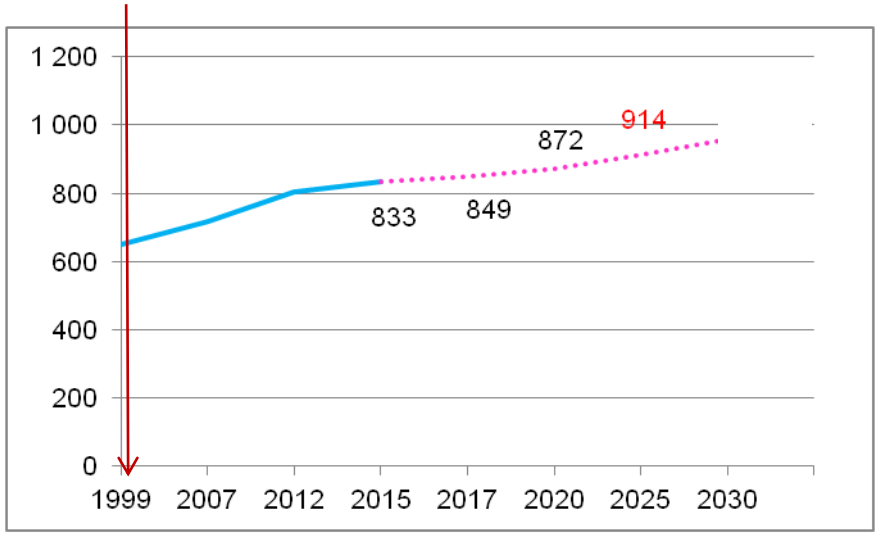
SYNTHESE DES SCENARIOS PROSPECTIFS sur la base des données de la zone d'influence (1) et du profil communal (2) :

➔ HYPOTHESE 1 « théorique zone d'influence »(projeté hypothétiquement sur les 10 prochaines années) :

→ **Projection 1** soit au total **+60** logements avec TVAM de 0,93 % et 2.05 occupant par logements

→ **Projection 2** soit au total **+70** logements avec TVAM de 0,93 % et 2occupant par logements

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



➔ Sur la période projetée le taux de variation annuel moyen est porté à **0.93%, sur la base d'une légère baisse de la TVAM, tout en conservant une croissance positive mais ralentie.**

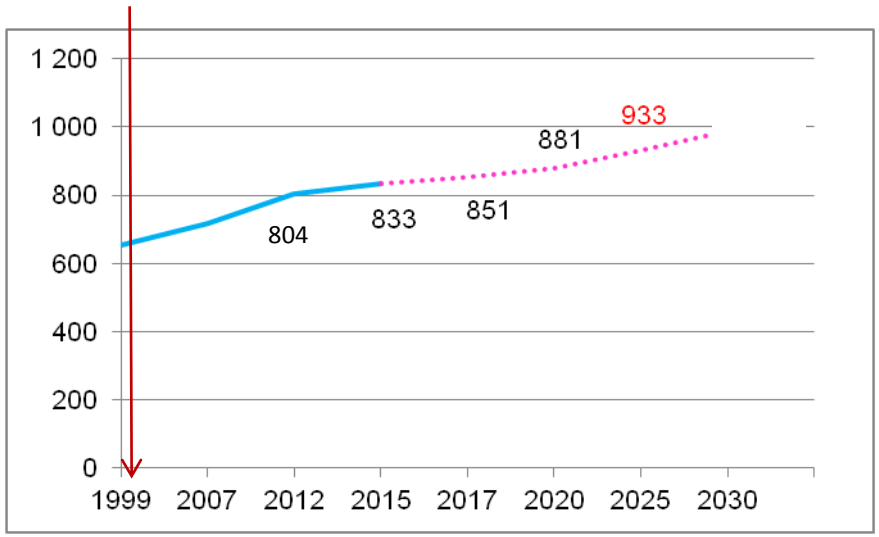
➔ Paramètres intégrés: une stabilité dans le nombre de personnes par logement soit **2,05**

➔ 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

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



➔ 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.**

↘ Evaluation des besoins en terme de consommation foncière contenu de l'évolution démographique, des besoins en terme de logements et de la spécifié morphologique de la commune et notamment de la présence de la trame paysagère

Au regard des projections envisagées en appui sur les scénarios prospectifs:

- **La population envisagée**: entre **914** et **933** habitants à l'horizon 2025
- **Des besoins en termes de logements estimés**: en prenant la moyenne des scénarios prospectifs relatif au « profil communal », on peut considéré que les besoins sont estimés à environ **70** logements nouveaux pour l'accueil des futurs habitants pour les dix prochaines années.

➔ PARTICULARITES DE CAROLLES au regard de la densité *(présenté dans la phase diagnostic)*

Parcelles bâties pendant le XIXème / début XXème

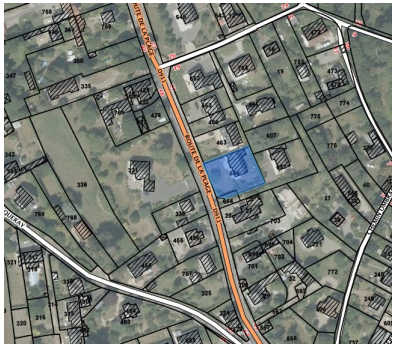
(exemple La Mazurie)

Emprise au sol *de l'occupation bâtie environ :* ***15%***

Parcelles bâties pendant la deuxième moitié du XXème sous la forme de pavillon individuel

Surface 500m²

Emprise au sol *de l'occupation bâtie environ :* ***15%***



Parcelles bâties pendant la deuxième moitié du XXème sous la forme de pavillon individuel/ année 1980

Surface 700m² à plus de 1300 m²

Emprise au sol *de l'occupation bâtie environ :* ***10 %à 20 %***

Surface 4400 m²

Emprise au sol *de l'occupation bâtie environ :* ***5%***

soit environ 220 m² d'emprise au sol

La masse arborée *représente* ***60 %***

soit environ 2640m²

Les espaces verts non arborés *représente 35 %*

→ **En rapportant le ratio du potentiel d'occupation parcellaire que constitue les « espaces verts non arborés », avec l'emprise au sol du bâti, le rapport s'établir entre un parcellaire de 1540 m² pour une occupation bâtie de 220 m², soit environ 15% de la parcelle hors « masse arborée ».**

➔ **PARTICULARITES DE CAROLLES :** la consommation de l'espace nécessaire pour l'accueil des nouveaux logements doit être appréciée au regard de la superposition de la trame paysagère et de l'emprise moyenne occupée par le bâti.

➔ **La spécificité du profil de la commune** (présence forte de la trame paysagère qui sera retranchée du calcul dans la mesure où il ne s'agit pas d'un espace permettant l'accueil de construction) **nécessite de mettre en œuvre des paramètres identitaires pour le calcul des besoins en foncier**:

- Une occupation du bâti estimée à la parcelle entre **10 et 20 %** (hors trame paysagère/ pourcentage issus de la phase diagnostic et analyse du tissu urbain existant), projetant ainsi une moyenne globale sur le tissu aggloméré qui s'établi à environ 15 % de l'occupation du bâti estimé à la parcelle (hors trame paysagère) .
- Une surface bâtie en emprise au sol moyenne de 96 m² par construction, on peut alors considérer que la surface moyenne parcellaire qui accueille la construction (hors trame paysagère) est d'environ 640 m² (sans création de voirie puisqu'il s'agit de comblement de dent creuse).
- Dans les secteurs d'extension urbaine, il sera nécessaire de considérer qu' une moyenne de 15 % de la surface parcellaire est potentiellement utilisé assurer la desserte de la zone (voirie). En considérant une surface bâtie en emprise au sol moyenne de 96 m² par construction, on peut alors considérer que la surface moyenne parcellaire qui accueille la construction (hors trame paysagère) est d'environ 640 m² (auquel on doit soustraire 15% en voirie, ce qui portera la taille de la parcelle à environ 545 m²

➔ **En considérant les besoins en logements sur la base moyenne d'environ 70 logements, une application ''théorique'' est mise en place pour définir les besoins en terme de foncier** (par comblement des « dents creuses » à l'intérieur du tissu aggloméré existant + extension dans la continuité de l'agglomération). **Ainsi , il pourra être envisagé que plus de la moitié des besoins en logements pourront être construits à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle par le réinvestissement des espaces:**

- **70 %** de logements créés par comblement de dents creuses * soit 49 logements sur la base des besoins estimés x 640 m² (*hors trame paysagère car reconnue comme identitaire du tissu aggloméré et mesure de préservation mises en place aux OAP) .

  ➲ Le besoin de foncier est estimé à environ 31 570 m²

- **30 %** de logements créés sur les secteurs de développement en extension soit environ 21 logements sur la base des besoins estimés x 545 m²

  ➲ Le besoin de foncier est estimé à environ 11 445 m² + 1716 m² (correspondant au 15 % voirie) + 1144 m² (10 % équipements) = 14305 m²

➔ **Les « besoins théoriques », projettent une surface globale (**comblement de « dents creuses » + extension) **nécessaire estimée à environ 45 876 m².**
Ces besoins estimés tiennent également **compte** du phénomène de rétention foncière.

↘ Répartition des besoins en terme de foncier pour répondre aux besoins en terme de logements et de la spécifié morphologique de la commune

➔ **PARTICULARITE DE CAROLLES au regard de son tissu urbain :** la spécificité communale concerne l'équilibre entre le « végétal » et les « parcelles urbanisées », il s'agit d'effectuer un distinguo entre une parcelle non bâtie et une parcelle qui support la trame paysagère afin que les parcelles qui supportent la trame paysagère ne soient pas considérées comme « potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain de l'agglomération »

Le diagnostic à montrer l'importance de la trame paysagère dans la composante du tissu urbain de Carolles-bourg. **Cette trame paysagère est installée dans le tissu aggloméré et participe à la diversité des paysages et à l'émergence d'une identité propre au bourg.** 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 variés. Cette diversité repose sur un assemblage complexe entre le tissu bâti et la trame végétale (ou paysagère) composée d'ilots boisés, d'anciens talus plantés, de fond de jardins arborés…

La trame paysagère est d'une grande sensibilité, elle est prédominante et se dessine en semis, comme un canevas au cœur du tissu urbain. Cette omniprésence du végétal confère un caractère intimiste qui permet au bâti de s'intégrer en toute discrétion. Cette omniprésence du végétal confère un caractère intimiste qui permet au bâti de s'intégrer en toute discrétion. La trame végétale apporte ainsi un bon pouvoir tampon et permet au tissu bâti d'évoluer. Aussi, considérer l'ensemble des surfaces non construites comme « dents creuses » potentiellement constructibles, reviendrait à nier l'identité même de Carolles. La trame végétale prend des apparences diverses mais procure au bourg une grande cohérence, une homogénéité et une identité paysagère forte, en contraste avec les grands horizons du bord de mer que le document d'urbanisme doit préserver. Au-delà de la préservation d'un patrimoine naturel (paysager et écologique), la trame végétale permet d'obtenir une relative homogénéité, l'urbanisation s'intègre aujourd'hui avec une certaine réussite. Le mitage du paysage a, dans l'ensemble, pu être évité, produisant un ensemble cohérent et homogène, sans coupure ni discontinuité, nommé Carolles-bourg.

➔ **PARTICULARITE DE CAROLLES :** la mise en évidence de la trame paysagère. Une première étape avant d'évaluer le « potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain de l'agglomération »

En conséquence, à l'intérieur du tissu urbain, ne seront pas considérées comme « dents creuses potentiellement constructibles» rentrant dans le calcul de la surface de foncier nécessaire à la création de logements neufs, les parcelles suivantes:

- Les parcelles affectées par une protection particulière (zone humide, zone inondable, L151-23…) ou qui permettent d'assurer la « préservation de l'identité paysagère du bourg » sur Carolles, il s'agit de la trame paysagère identitaire présentée schématiquement aux OAP et pour laquelle des mesures de préservation spécifiques ont été mises en place;
- Les parcelles dont la constructibilité est susceptible d'apporter une gêne supplémentaire à l'activité agricole ;
- Les parcelles de jardins potagers ou de jardins cultivés ;
- Les parcelles de jardins (non bâties) qui supportent des sujets remarquables ;
- Les parcelles qui supportent la trame végétale composante essentielle de l'armature de l'agglomération ;
- De même, pour les parcelles de grande taille, le potentiel de division sera évalué de manière à continuer d'assurer l'équilibre être le végétal et l'occupation par le bâti.

Les parcelles ci-dessous, bien qu'elles ne soient pas bâties, ne rentreront pas non plus dans le calcul estimatif de la surface de foncier disponible pour l'accueil de constructions neuves :

- Les parcelles qui supportent un emplacement réservé
- Les parcelles non bâties qui sont destinées à une autre occupation que celle de l'habitat (équipements, services…)
- Les espaces verts qui représentent un reliquat obtenu à l'issue d'une division foncière pour lequel il n'existe pas d'enjeu en termes de renouvellement urbain, ne seront pas considérés comme potentiel constructible.
- Les parcelles qui ne possèdent pas d'accès sur une voie publique ou privée ne seront pas considérées comme un potentiel constructible.
- Les parcelles agricoles qui seront présentées dans le cadre du PLU comme non constructibles (Ap) et qui seront mises en place pour anticiper des projets dont la date n'est pas connue à ce jour, ou bien lorsque leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une révision du SCOT

↘ Les étapes pour évaluer les besoins en terme de foncier pour répondre aux besoins en terme de logements et de la spécifié morphologique de la commune

ETAPE 1 : reconnaître la présence de la trame paysagère dans le tissu aggloméré

- Il s'agit de préserver le cadre de vie dans le tissu urbain qui se traduit par la présence, d'une végétation diversifiée et plus particulièrement dans le tissu aggloméré.
- Ces espaces inclus dans la trame paysagère sont parfois perceptibles depuis l'espace public et sont pour certains source de richesse pour le maintient de la biodiversité au sein du tissu urbain.
- L'objectif **de la mise en place de la trame paysagère est de coordonner le renouvellement urbain et la protection du cadre de vie paysager,** par conséquent elle sera traduite schématiquement aux **O**rientation d'**A**ménagement et de **P**rogrammation au titre de « la mise en valeur de l'environnement et des paysages » , les opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement seront prescrites dans ce document et le règlement en assurera l'application.

ETAPE 2 : recenser les parcelles non bâties sur la Base partenariale EPF/ SAFER sur la consommation foncière - fichier de formes

(crédits EPF Normandie—SAFER Bassa Normandie)

ETAPE 3: définir le potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain de l'agglomération:

- Les « dents creuses » seront ainsi définies dans l'agglomération en appui sur la base de données: **par la mise en évidences des secteurs « non bâtis »** sur lesquels la trame paysagère a été appliquée, le **potentiel constructible** en sera la résultante.

ETAPE 4: définir les surfaces nécessaires par extension en continuité de l'agglomération:

- Les « besoins théoriques », projettent une surface globale (par comblement des « dents creuses » à l'intérieur du tissu aggloméré existant + extension dans la continuité de l'agglomération) nécessaire estimée à environ **45 876 m².** Les besoins exprimés en terme d'extension seront déterminés par la soustraction des surfaces recensées (ETAPE 3) comme potentiel constructible « dents creuse hors trame paysagère », ainsi les surfaces nécessaires en seront la résultante.

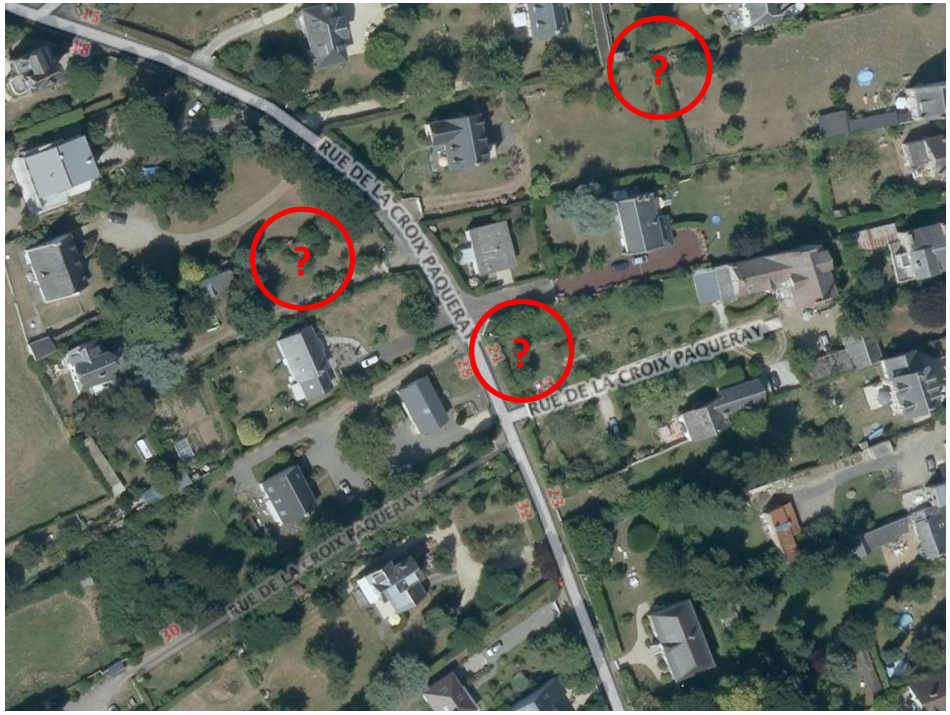
ETAPE1 : reconnaître la présence de la trame paysagère dans le tissu aggloméré

↘ Défintion et méthodologie

La trame boisée très présente dans le tissu bâti ceinture l'ensemble du bourg. L'assemblage de cette trame arborée avec l'ensemble du bâti est complexe. Afin de préserver cette identité propre à Carolles, il convient de **schématiser finement** l'ensemble de cette trame végétale de manière exhaustive.

Lors de l'évocation des paysages culturels dans la phase diagnostic, on ressentait fortement le moutonnement végétal qui venait s'insérer dans le tissu urbain (cf image ci-contre).

Cependant, la problématique lors de l'identification d'un tel ensemble est de le réaliser de manière équitable sur l'ensemble du tissu aggloméré du bourg de Carolles. La photo aérienne ci-dessous souligne la complexité de cette trame et le morcellement multiple qui en ressort. Force est de constater qu'il est difficile de poser une limite évidente sur cet ensemble végétal.



↘ Défintion et méthodologie

L'idée est donc de caractériser cette trame arborée au travers de sa densité de végétation. Plus cette dernière sera importante, plus elle sera susceptible d'abriter une trame arborée caractéristique. En effet, calculer cette densité revient à exprimer la biomasse végétale. Plus celle-ci est élevé, plus le secteur concerné est susceptible d'abriter des arbres avec un houppier développé contribuant ainsi au « moutonnement végétal » de Carolles.

L'importance de la biomasse d'un couvert végétal peut être mis en évidence par sa teneur en chlorophylle (principal pigment assimilateur des végétaux photosynthétiques). Plusieurs sources de données permettent de caractériser finement cette teneur en chlorophylle, dont les orthophotos Infra-Rouge Couleur (IRC) qui sont des images à 3 bandes spectrales : proche infra-rouge (PIR), rouge (R) et vert (V). A partir de ces 3 bandes, de nombreux indices sont à disposition pour évaluer cette biomasse.

Le plus couramment utilisé est le NDVI (Normalised Difference Vegetation Index). Cet indice permet de résumer en une seule variable la quantité et la vigueur de la végétation. Il présente de plus l'avantage d'être relativement robuste aux variations d'angles d'observation et aux effets atmosphériques. Ainsi :

$$NDVI = \frac{Bande\ PIR - Bande\ R}{Bande\ PIR + Bande\ R}$$

Echantillon de l'image IRC de la commune de Carolles

Les valeurs du NDVI sont comprises en théorie entre -1 et +1, les valeurs négatives correspondant aux surfaces autres que les couverts végétaux, comme la neige, l'eau ou les nuages, pour lesquelles la réflectance dans le rouge est supérieure à celle du proche infrarouge. Pour les sols nus, les réflectances étant à peu près du même ordre de grandeur dans le rouge et le proche infrarouge, le NDVI présente des valeurs proches de 0. Les formations végétales quant à elles, ont des valeurs de NDVI positives, généralement comprises entre 0,1 et 0,7 - les valeurs les plus élevées correspondant aux couverts les plus denses.

↘ Défintion et méthodologie

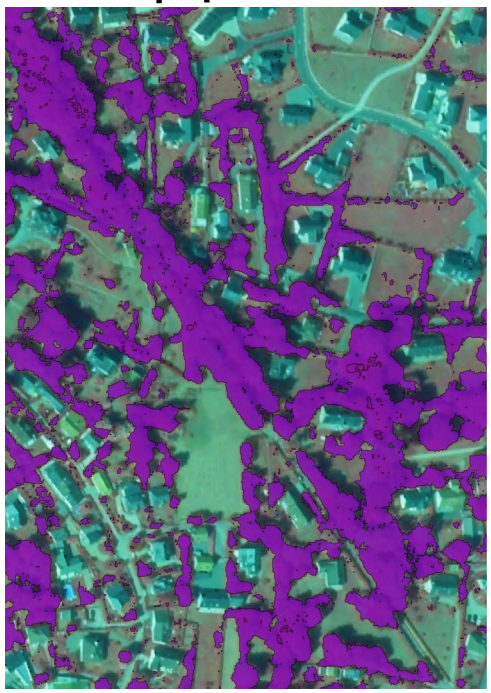
Le traitement de l'image est réalisé comme suit:

Application de l'indice de végétation NDVI sur le bourg de Carolles

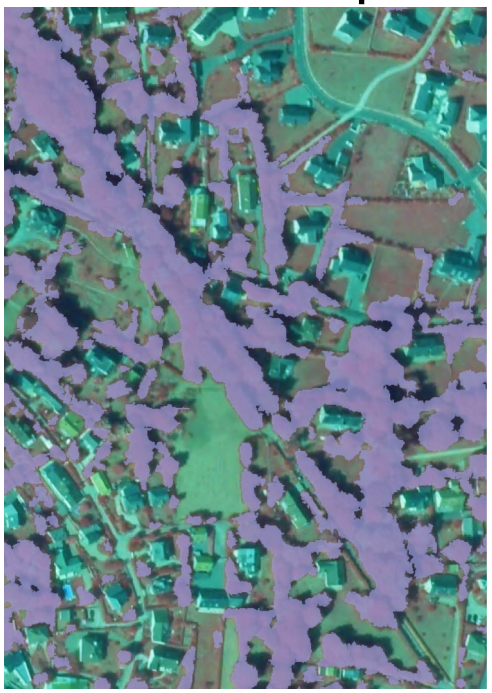
Nettoyage des éléments trop fragmentés et de trop petites tailles (exemple cercle blanc ci-dessus) ou d'éléments non-pertinents

Lissage de l'extraction pour une obtenir une schématisation plus homogène

Photo aérienne IRC



Extraction brute (NDVI > 0,1)



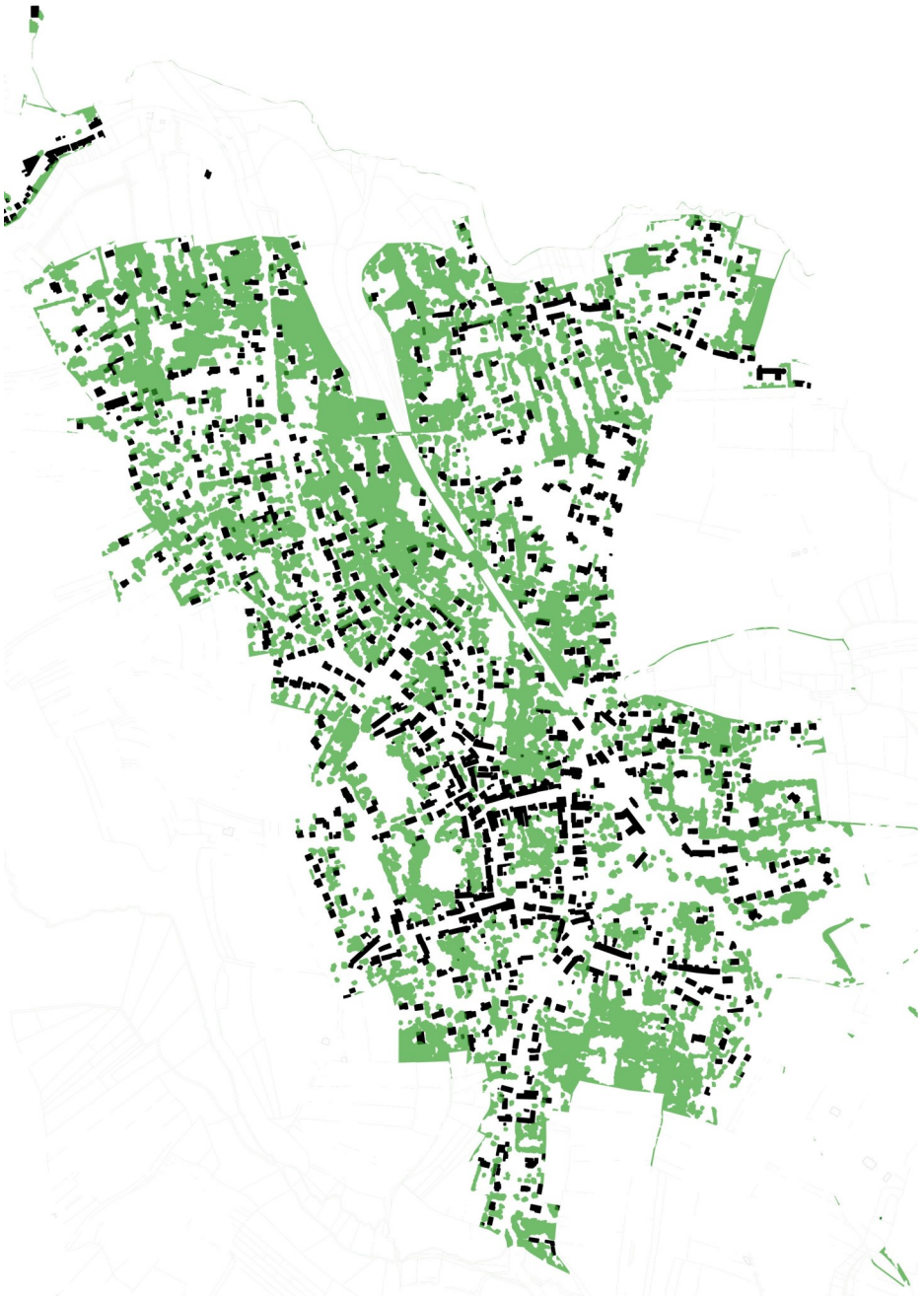
Exctration brute nettoyée

Trame paysagère du bourg de Carolles

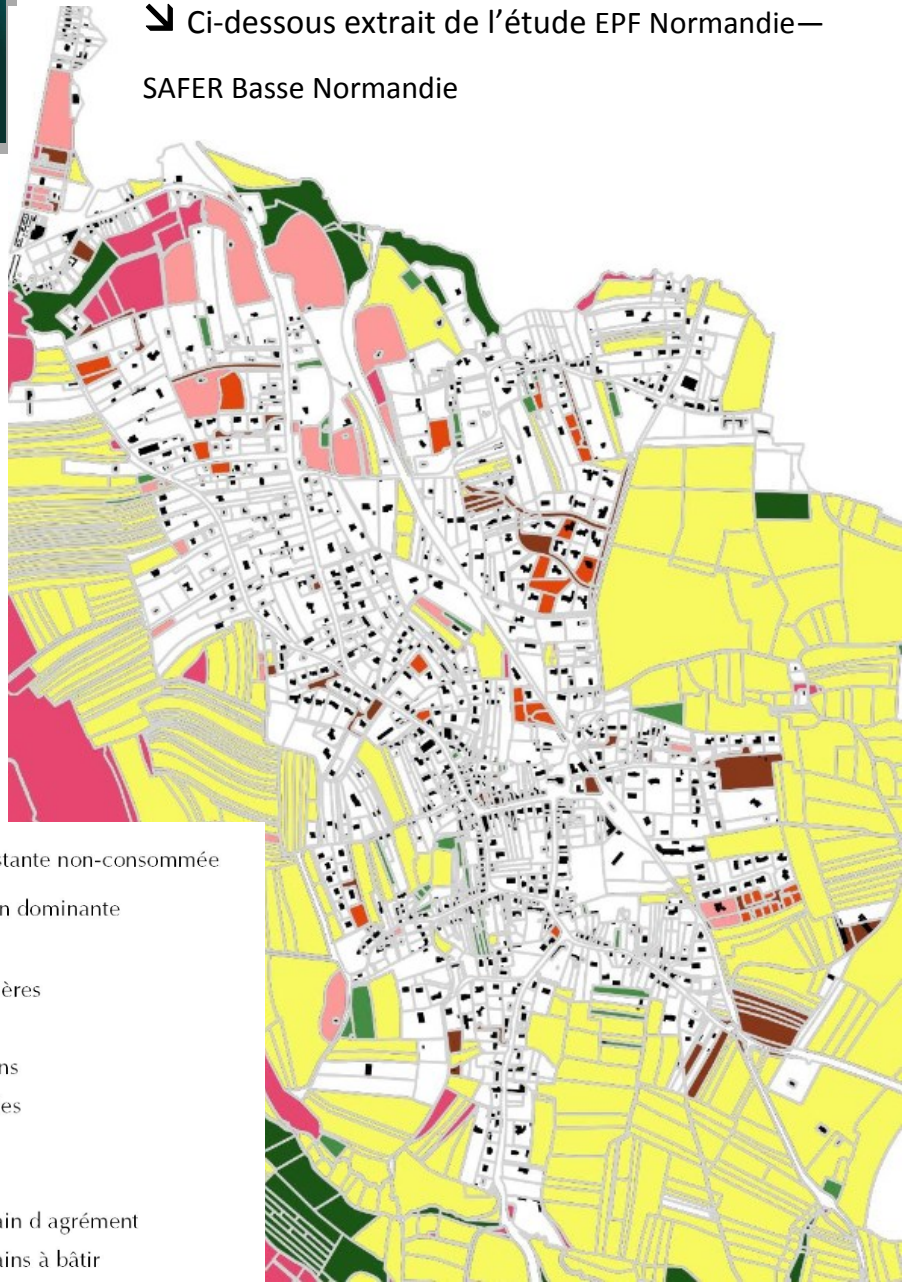
Détermination

↘ Résultats

La schématisation de la trame paysagère a été réalisée uniquement au sein de la zone urbaine de Carolles. Elle représente environ 34 % de cette zone urbaine.



↘ Ci-dessous extrait de l'étude EPF Normandie—SAFER Basse Normandie



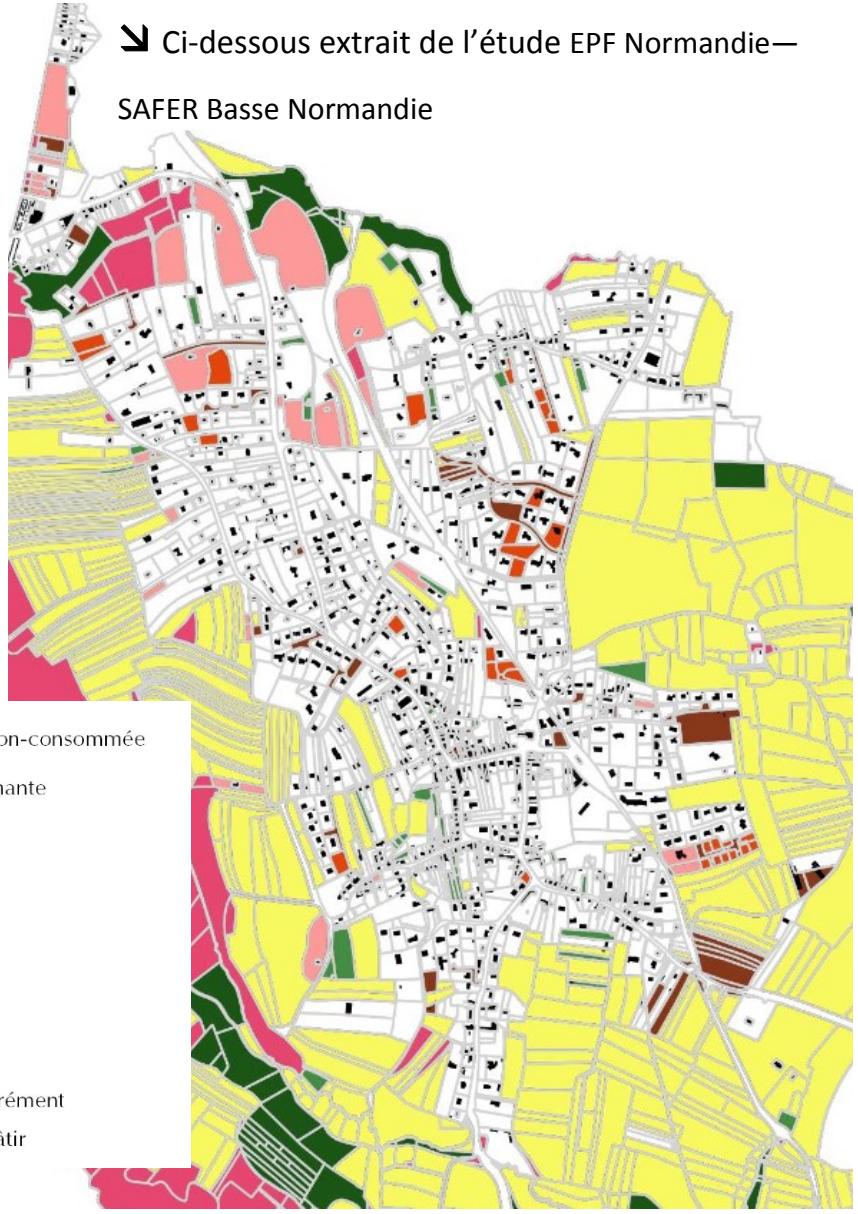
ETAPE 2 : Analyse des capacités de densification par le recensement des parcelles non bâties sur la Base partenariale EPF/ SAFER sur la consommation foncière - fichier de formes (crédits EPF Normandie—SAFER Basse Normandie)

Le recensement EPF/ SAFER, à mis en évidence un certain nombre de parcelles non bâti situées au sein de l'agglomération. Ce travail a constituer une base de réflexion pour envisager un « potentiel » théorique pour l'accueil de constructions neuves. Cependant toutes ces parcelles recensées par l'EPF /SAFER ne seront pas considérées comme potentiel effectif, car toutes ne seront pas en mesure d'accueillir de nouvelles constructions, dans la mesure où :

- Il n'existe pas de voie de desserte suffisante pour permettre l'accueil d'une nouvelle construction ou bien les futurs accès aux parcelles pourraient engendrer des points de conflits d'usage sur les voies existantes
- Elles sont couvertes en totalité par la «trame paysagère »
- Elles ne sont pas desservit par le réseau d'assainissement collectif
- Elles supportent des contraintes topographiques importantes

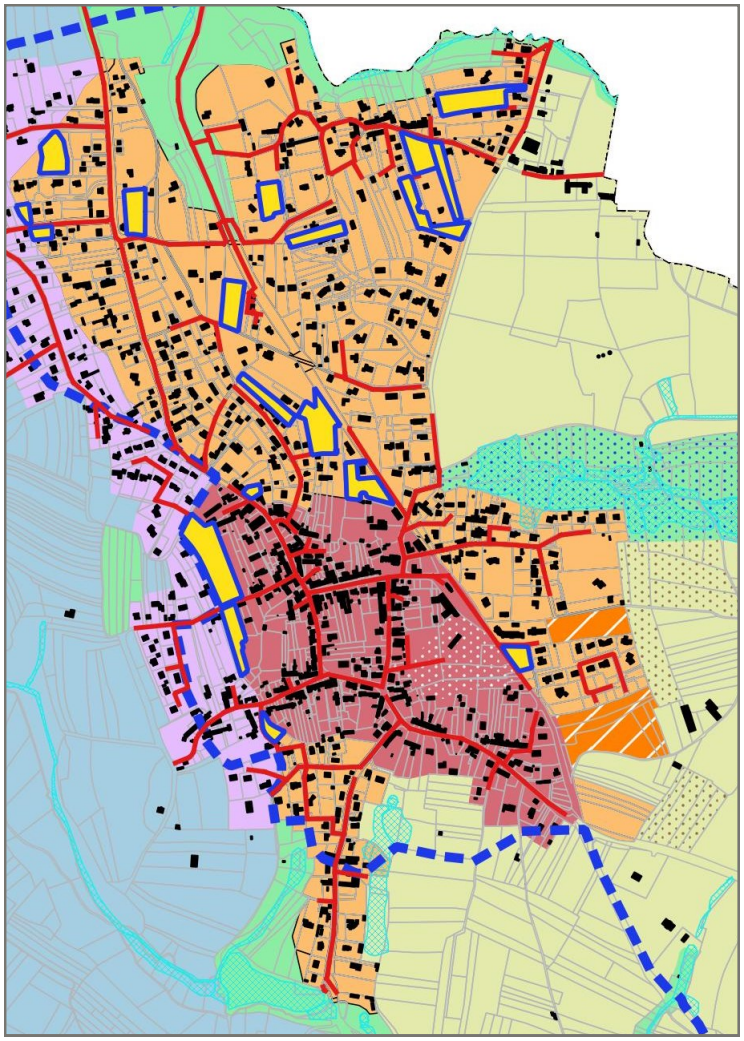
Evaluation du potentiel "dents creuses théorique "pour assurer la mutation du tissu urbain

↘ Ci-dessous extrait de l'étude EPF Normandie— SAFER Basse Normandie



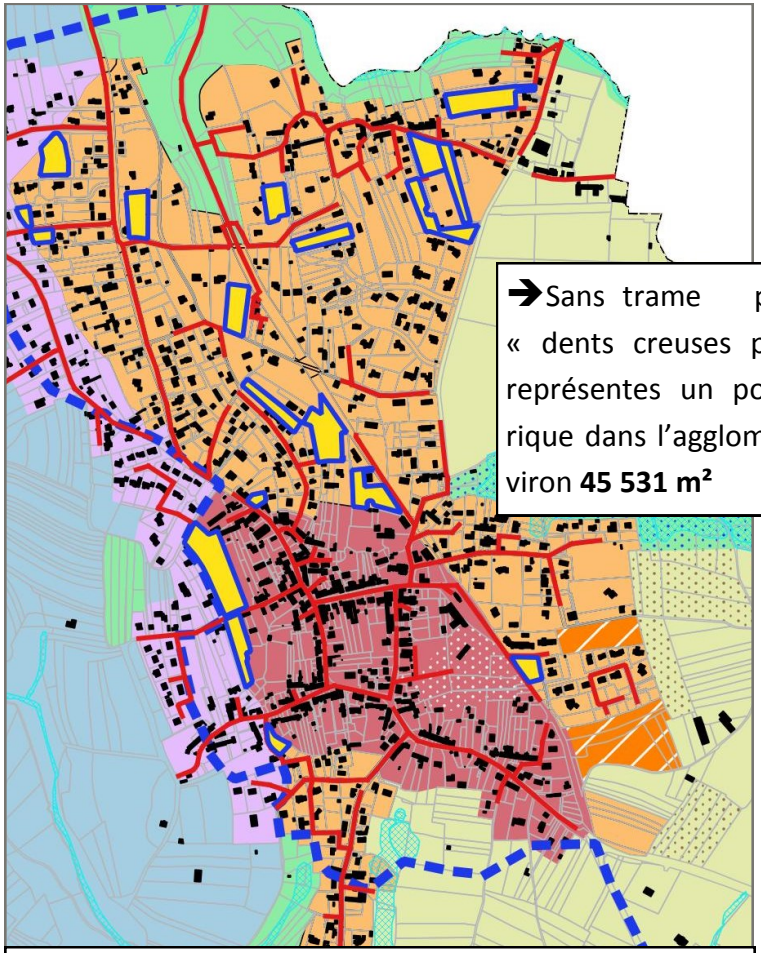
↘ Report du potentiel « dents creuses» **théorique**

Le détail du resencement des densts creuses est présenté en annexe du rapport de presentation.



Evaluation du potentiel "dents creuses effectives"" pour assurer la mutation du tissu urbain

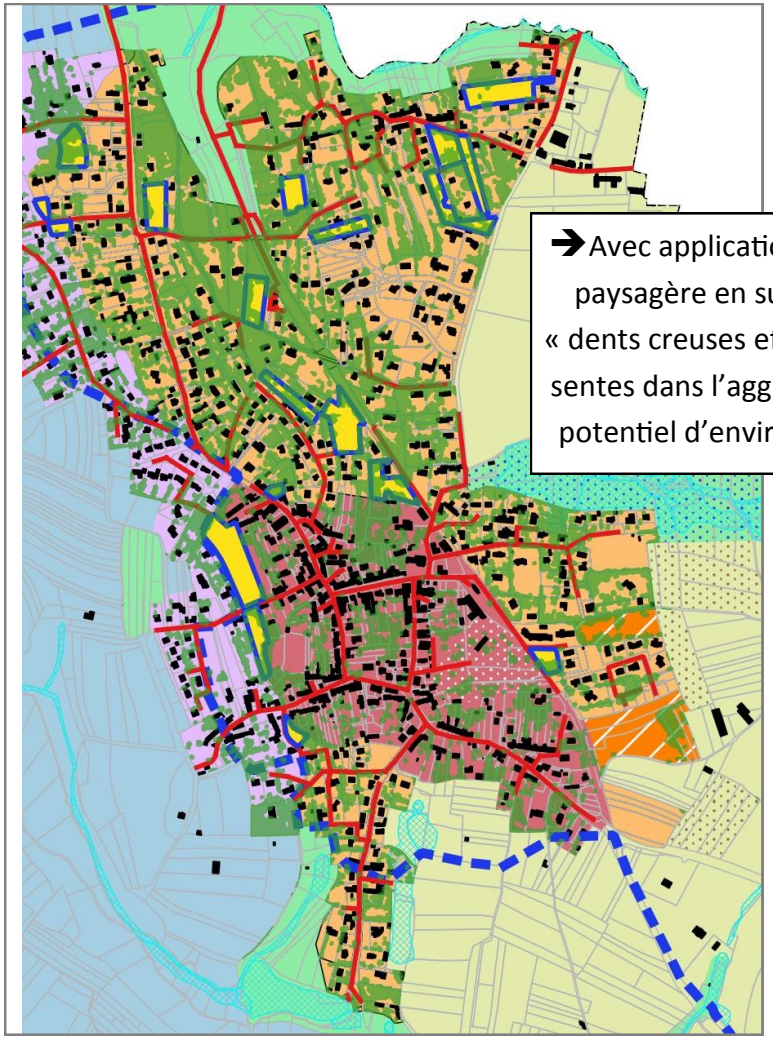
↘ Report du potentiel « dents creuses» **théorique**



➔Sans trame paysagère les « dents creuses potentielles » représentes un potentiel théorique dans l'agglomération d'environ **45 531 m²**

Le détail du resencement des densts creuses est présenté en annexe du rapport de presentation.

↘ Report du potentiel « dents creuses» **effectif**



➔Avec application de la trame paysagère en superposition « dents creuses effectives » présentes dans l'agglomération un potentiel d'environ **28 954 m²**

ETAPE 3 : définir le potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain de l'agglomération:

Au regard de la méthode mise en place, certaines parcelles ont été mises en évidence comme « potentiel » théorique pour l'accueil de constructions neuves, hors au regard de leur spécificité et des contraintes qu'elles supportent, elles ne pourront pas être considérées comme « potentiel de dent creuse » effectif dans les cas suivants:

- Il n'existe pas de voie de desserte suffisante pour permettre l'accueil d'une nouvelle construction ou bien les futurs accès aux parcelles pourraient engendrer des points de conflits d'usage sur les voies existantes
- Elles sont couvertes en totalité par la «trame paysagère »
- Elles ne sont pas desservit par le réseau d'assainissement collectif
- Elles supportent des contraintes topographiques importantes

A L'INTÉRIEUR DU TISSU AGGLOMÉRÉ	**Superficie**
Potentiel théorique	45 531 m²
Dents creuses effectives (surface non affectées par la trame paysagère)	28 954 m²
Part interceptée par la trame paysagère	36%

➔ **Afin de respecter l'identité du tissu urbain existant, la surface qui supporte la trame paysagère n'est pas considérée comme constructible, elle est donc soustraite de la surface de potentiel théorique.**

ETAPE 4 : définir les surfaces nécessaires par extension en continuité de l'agglomération

↘ Evaluer les besoins en foncier en terme d'extension urbaine

Au regard des besoins fonciers exprimés pour l'accueil des nouvelles constructions permettant de répondre aux besoin en terme de logements, pour l'accueil des futurs habitants:

- Les besoins ont été évalués à environ **45 876 m²** (hors trame paysagère qui n'est pas à inclure dans les besoins constructibles)
- Compte tenu du recensement du potentiel de « dents creuses effective » évalué à environ **28 954 m²** (hors trame paysagère)
- Il est nécessaire d'envisager le développement de l'agglomération en extension pour environ **16 922 m² . Les secteurs en extensions seront représentés au plan par les zones 1AUE Nord et sud.**

COMPATIBILITÉ DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE EXPRIMÉ DANS LE PADD DU PLU AU REGARD DU SCOT

Rappel des données issues du SCOT

↘ La maîtrise foncière et la gestion économe du sol

- Pour la commune de Carolles: une surface plafond a été fixée au ScOT à **4,62 hectares** pour la construction de logements neufs sur 10 ans. Elle comprend:

  → Uniquement les surfaces nécessaires pour assurer l'accueil de constructions neuves pour l'habitat, ils n'intègrent pas les secteurs liés au développement des équipements et activités économiques.

  → Les espaces non encore urbanisés et « dents creuses » en espaces urbains existants,

  → Les « dents creuses » en secteurs constructibles des écarts,

  → les zones d'extensions urbaines, la surface de ces dernières étant calculée par la différence entre le besoin de croissance d'habitat et les possibilités offertes par les espaces constructibles précédents.

La surface plafond ne comprend pas :

  → Les terrains supportant des constructions autorisées en voie de réalisation (permis de construire + déclaration d'ouverture de chantier) avant l'arrêt du projet de PLU ne sont plus considérés comme «foncier nu».

  → Dans le cas d'unités foncières de taille importante supportant une seule construction, seule une partie du terrain référencée différemment de celle supportant la construction au plan cadastral est à considérer comme dent creuse.

  → Un certain nombre de sites pourront n'être pas comptabilisés dans la surface « à consommer » : terrains enclavés, parcs et jardins (y compris jardins cultivés) à préserver, espaces identifiés comme non constructibles (par exemple zones humides), ...

- Bonification possible de 25% portée à en cas de définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les zones 1AU, avec notamment des orientations concernant les formes urbaines et la densité minimum (15 log/ha) et parallèlement elle limite l'urbanisation dans les hameaux.
- Les densités indiquées s'appliquent aux espaces concernés par les orientations d'aménagement (zone AU)
- Concernant les logements vacants, il y aura lieu de tendre vers une valeur ne dépassant pas 5 à 6% du parc total, sachant qu'en 2006, celle-ci dépassait 7% en moyenne pour le Pays, et atteignait jusqu'à 12% pour certaines communauté de communes…
- Les chiffres donnés par le SCOT en termes de consommation d'espace pour l'habitat sont **globaux** et intègrent non seulement les zones d'extensions urbaines, mais également les surfaces déjà urbanisées non encore bâties, les voiries et les espaces collectifs.

COMPATIBILITÉ DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE EXPRIMÉ DANS LE PADD DU PLU AU REGARD DU SCOT

RAPPEL des Orientations du SCOT sur la maîtrise foncière et la gestion économe du sol	**COMPATIBILITE du PLU**
Pour la commune de Carolles: une surface plafond a été fixée au ScOT à **4,62 hectares** pour la construction de logements neufs sur 10 ans. Les chiffres donnés par le SCOT en termes de consommation d'espace pour l'habitat sont **globaux** et intègrent non seulement les zones d'extensions urbaines, mais également les surfaces déjà urbanisées non encore bâties, les voiries et les espaces collectifs. La surface comprend: → Uniquement les surfaces nécessaires pour assurer l'accueil de constructions neuves pour l'habitat, ils n'intègrent pas les secteurs liés au développement des équipements et activités économiques. → Les espaces non encore urbanisés et « dents creuses » en espaces urbains existants, → Les « dents creuses » en secteurs constructibles des écarts, → les zones d'extensions urbaines, la surface de ces dernières étant calculée par la différence entre le besoin de croissance d'habitat et les possibilités offertes par les espaces constructibles précédents. **Une Bonification possible de 25% en cas de définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les zones 1AU, avec notamment des orientations concernant les formes urbaines et la densité minimum (15 log/ha) et parallèlement elle limite l'urbanisation dans les hameaux. Les densités indiquées s'appliquent aux espaces concernés par les orientations d'aménagement (zone AU).**	Le projet communal de Carolles **envisage** une population située entre **914** et **933** habitants à l'horizon 2025 . **Les besoins en termes de logements sont estimés**: en prenant la moyenne des scénarios prospectifs relatif au « profil communal », on peut considéré qu'environ **70** logements nouveaux seront nécessaires pour l'accueil des futurs habitants pour les dix prochaines années. Les « besoins théoriques » pour assurer la réalisation d'environ 70 logements tout en préservant la spécificité communale projettent une surface globale nécessaire estimée à environ **45 876 m².** Ces besoins estimés tiennent également compte du phénomène de rétention foncière et intègrent non seulement les surfaces déjà urbanisées non encore bâties « dents creuses » (définies par les ETAPE 2 et ETAPE 3), mais également les zones d'extensions urbaines (ETAPE 4).

A noter que la commune **n'envisage pas** l'accueil de construction neuve dans le hameau de la Lande, elle **n'envisage pas** non plus la mise en place du bonus de 25 %. Les OAP seront mises en place sur des zones (AU) ou (U) et feront part d'un nombre de logements minimum à programmer. Toutefois sans demande de bonus, cette densité programmée en indiquant un nombre minimum de logement reste un choix vertueux de la commune sans pour autant être une application stricte.

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

COMPATIBILITÉ DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE EXPRIMÉ DANS LE PADD DU PLU AU REGARD DU SCOT

RAPPEL des Orientations du SCOT sur la maîtrise foncière et la gestion économe du sol	**COMPATIBILITE du PLU**
La surface plafond ne comprend pas : → Les terrains supportant des constructions autorisées en voie de réalisation (permis de construire + déclaration d'ouverture de chantier) avant l'arrêt du projet de PLU ne sont plus considérés comme «foncier nu». → Dans le cas d'unités foncières de taille importante supportant une seule construction, seule une partie du terrain référencée différemment de celle supportant la construction au plan cadastral est à considérer comme dent creuse. → Un certain nombre de sites pourront n'être pas comptabilisés dans la surface « à consommer » : terrains enclavés, parcs et jardins (y compris jardins cultivés) à préserver, espaces identifiés comme non constructibles (par exemple zones humides), ...	A l'intérieur du tissu urbain, ne seront pas considérées comme « dents creuses potentiellement constructibles» rentrant dans le calcul de la surface de foncier nécessaire à la création de logements neufs, les parcelles suivantes: → Les parcelles affectées par une protection particulière (zone humide, zone inondable, L151-23…) ou qui permettent d'assurer la « préservation de l'identité paysagère du bourg » sur Carolles, il s'agit de la trame paysagère identitaire (ETAPE 1) présentée schématiquement aux OAP et pour laquelle des mesures de préservation spécifiques ont été mises en place; → Les parcelles dont la constructibilité est susceptible d'apporter une gêne supplémentaire à l'activité agricole ; → Les parcelles de jardins potagers ou de jardins cultivés ; Les parcelles de jardins (non bâties) qui supportent des sujets remarquables ; → Les parcelles qui supportent la trame végétale composante essentielle de l'armature de l'agglomération ; De même, pour les parcelles de grande taille, le potentiel de division sera évalué de manière à continuer d'assurer l'équilibre être le végétal et l'occupation par le bâti. → Les parcelles qui supportent un emplacement réservé → Les parcelles non bâties qui sont destinées à une autre occupation que celle de l'habitat (équipements, services…), les espaces verts qui représentent un reliquat obtenu à l'issue d'une division foncière (de type lotissement) pour lequel il n'existe pas d'enjeu en termes de renouvellement urbain, il ne seront pas considérés comme potentiel constructible → Les parcelles qui ne possèdent pas d'accès sur une voie publique ou privée ne seront pas considérées comme un potentiel constructible (terrain enclavé) → Les parcelles agricoles qui seront présentées dans le cadre du PLU comme non constructibles (Ap) et qui seront mises en place pour anticiper des projets dont la date n'est pas connue à ce jour, ou bien lorsque leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une révision du SCOT

La nécessité des règles édictées par le règlement et par la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour la mise en œuvre du PADD

Du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

à la traduction réglementaire

Le règlement graphique

Le règlement littéral

Conformité

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP THEMATIQUES sur la trame paysagère et sur la frange littorale Ouest

OAP SECTORIELLES sur la trame paysagère et sur la frange littorale Ouest

Compatibilité

LES **O**rientations d'**A**ménagements et de **P**rogrammation (OAP) constituent une déclinaison des orientations du PADD. Ainsi, l'OAP est réalisée dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, qu'elle applique et précise ; la politique d'aménagement portée par l'OAP est donc être exprimée dans le PADD. Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme en termes de **"compatibilité"**, c'est- à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

Article L151-6:

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement

Article L151-7:

Les orientations d'aménagement et de programmation **peuvent notamment** :
1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Pour la commune de CAROLLES :

Les **O**rientations d'**A**ménagements et de **P**rogrammation (OAP) se déclineront sous deux formes:

Les **OAP « thématiques »:**

→ Elles seront mises en place pour définir les actions permettant d'assurer la mise en valeur de l'environnement spécifique de Carolles (littoral) et son identité particulière au regard notamment de la présence de la trame paysagère à l'intérieur du tissu aggloméré de Carolles-bourg

Ainsi les OAP thématiques permettront:

→ d'expliciter la notion de « frange littorale Ouest » et de définir les actions nécessaires pour assurer sa préservation et concerneront les zones **« UES»** de **Carolles - bourg.**

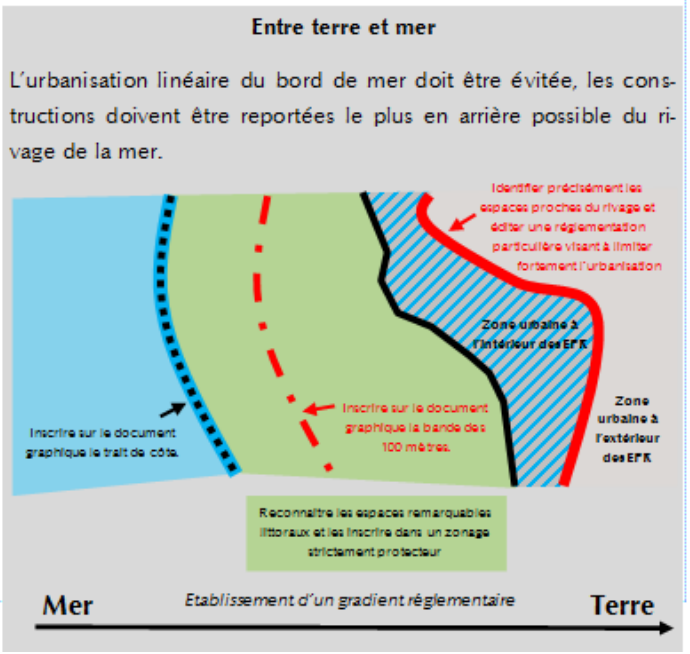
→ de définir les actions nécessaires pour pérenniser la trame paysagère identitaire de Carolles et concerneront les zones **« U»** de **Carolles - bourg.**

Les **OAP « spatialisées sur secteurs »:**

→ Elles seront présentes sur la zone **« UCr »** et sur les zones **« 1AUE »,** afin d'orienter les principes d'aménagement pour l'accueil de constructions nouvelles, pour assurer une cohérence dans la desserte routière et les déplacements piétonniers. Il s'agira également d'assurer une bonne insertion des constructions dans leur environnement.

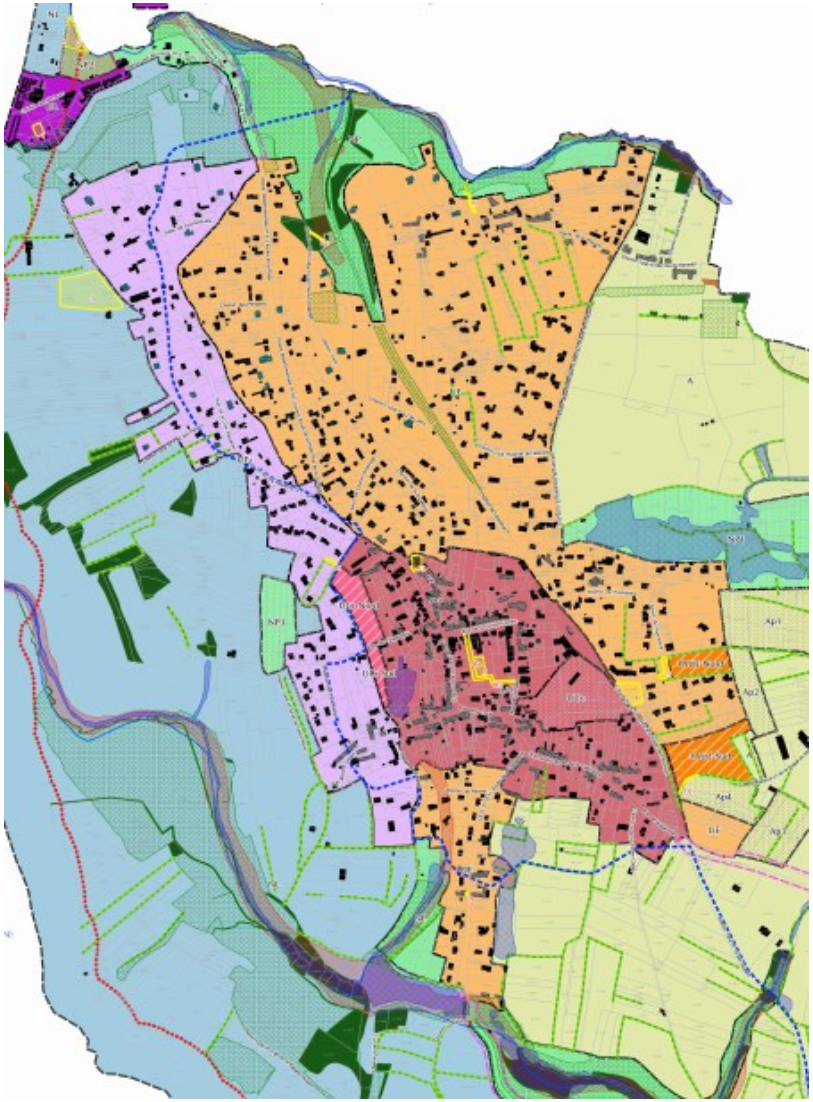
Justification de la traduction concernant la reconnaissance d'un gradient entre mer et terre sur la frange littorale Ouest schématisée aux OAP

↘ Les OAP THEMATIQUES sur la schématisation de la frange littorale Ouest pour les dispositions relatives à la zone urbaine UEs

Orientations développées dans le PADD qui donnent lieu	Traduction dans les OAP Thématiques :
→Limiter la pression urbaine sur le front de mer et la frange littorale Depuis le début du 19ème siècle l'intensification urbaine a systématiquement mis une pression sur le milieu en le dégradant et en le supprimant. Cette intensification s'est toujours faite au détriment des espaces naturels et donc des ressources à enjeux (eaux, zones humides, milieux dunaires…). L'amoindrissement de ces ressources naturelles tend à s'accentuer au fil du temps et des interventions humaines. <u>Il convient alors de limiter fortement l'intensification urbaine sur les secteurs balnéaires mais aussi sur la frange urbaine située à proximité du littoral (rivage).</u> 	**L'objectif que la mise en œuvre des OAP thématique :** Au-delà de la protection des espaces littoraux remarquables, il s'agit à travers le document d'urbanisme de prendre en considération les co-visibilités entre la frange littorale et la frange urbaine ouest. Le règlement fait référence à la frange littorale Ouest vers laquelle les extensions de construction existantes de la zone UEs ne devront pas s'avancer. **La frange littorale Ouest est schématisée au document des OAP afin de:** • **Eviter que l'urbanisation vienne en avancée vers la frange littorale ;** • **Préserver la silhouette urbaine (par une maitrise de l'évolution du bâti en place) visible depuis les sentiers littoraux et notamment depuis le rocher du Sard;** • **Garantir une évolution « limitée » de la frange urbaine faisant face à la frange littorale ouest**

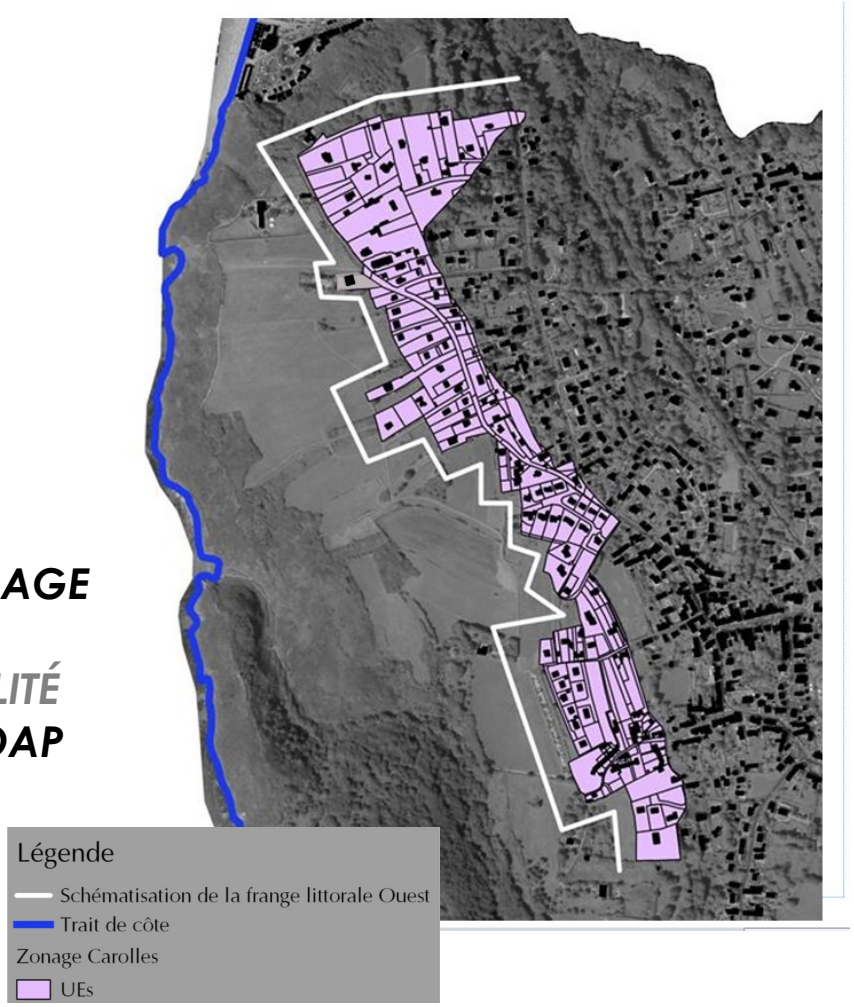
↘ **Une lecture croisée** entre le règlement littéral et le plan présent aux Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques pour préserver le gradient entre mer et terre

La proposition de ZONAGE de Carolles –bourg ↓



PLAN DE ZONAGE
+
COMPATIBILITÉ AVEC LES OAP

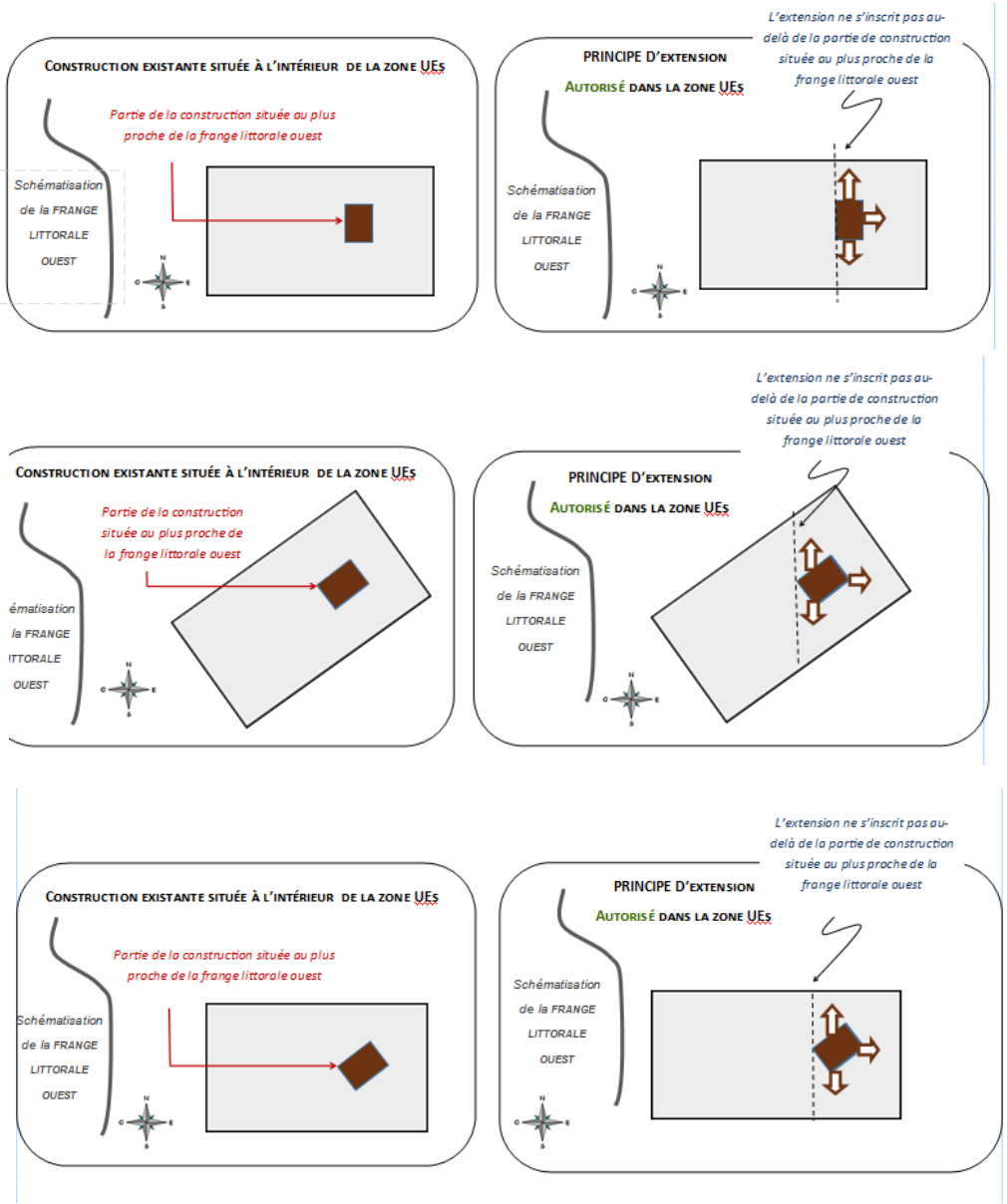
Extrait de la schématisation de la frange littorale Ouest pour les dispositions relatives à la zone urbaine **UEs** et à de Carolles – bourg ↓



Le règlement littéral indique pour les parcelles situées à l'intérieure de la zone UEs ↓

- Dans cette zone l'objectif, est de protéger le paysage littoral ouest qui entretien une co-visibilité importante avec la frange urbaine ouest caractérisée par la zone UEs. Ainsi le résultat attendu est que l'extension des constructions existantes* situées dans la zone UES ne s'avance pas vers la frange littorale Ouest. L'extension est autorisée sous réserve de ne pas créer une extension au-delà de la partie de construction (habitat) située au plus proche de la frange littorale ouest (caractérisée schématiquement au document des Orientations d'Aménagement et de Programmation).
- Toutefois, les constructions qui, pour des motifs d'ordres techniques (ou liés à la nécessité de bénéficier d'un l'ensoleillement naturel), ne peuvent répondre aux dispositions énoncées ci-dessus: une extension de la construction initiale pourra alors être envisagée en direction de la frange littorale Ouest pour une surface de plancher de 40 m² au maximum.

Schémas (non exhaustifs) présentés à titre d'illustration au règlement pour exprimer que **l'extension doit s'effectuer sans créer d'avancée au-delà de la partie de construction** (habitat) **située au proche de la frange littorale ouest.** (Pour rappel: la frange littorale Ouest est caractérisée schématiquement au document des **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation).



Justification de la traduction concernant la préservation de la trame paysagère schématisée aux OAP

↘ La trame paysagère du bourg

Sensibilité Physique	Sensibilité Biologique	Problématiques liées aux activités humaines	Gestion actuelle
Très forte	**Forte**		
Il convient d'aborder la sensibilité physique selon deux approche suivantes : • **La trame végétale présente une grande sensibilité**, toute suppression de ces composantes internes engendrera une modification de la perception du bourg ainsi qu'une mise en avant du tissu bâti au détriment de ladite trame végétale et de la discrétion de la silhouette villageoise. • La présence d'une trame végétale dense permet au bâti de s'intégrer en toute discrétion. **La trame végétal apporte ainsi un bon pouvoir tampon** et permet au tissu bâti d'évoluer sereinement sous réserve de préserver ladite trame végétale.	En raison de sa densité et de la continuité de ses composantes internes, la trame végétale du bourg est partie prenante de la trame verte à l'échelle du territoire. Elle assure : • Des connexions entre les unités paysagères extérieures au bourg, • Le maintien des connexions biologique à l'intérieur du tissu aggloméré.	Les problématiques sont liées aux modifications des rapports entre la trame végétale et le tissu bâti. Elles se remarques principalement dans le nouvelles opérations et sont inhérentes : • À une densification (suppression d'un fond de jardin arboré) • À une extension (pas de nouvelles plantations) • A une suppression des éléments arborés (trame vieillissante et non renouvelée).	Le document d'urbanisme actuel répertorie et protège certaines structures arborées : • Les talus boisés de l'ancienne voie ferrée et quelques ilots boisés s'y rattachant. • Quelques lignes bocagères sur la frange Est à proximité de la Mazurie. • Quelques lignes bocagères sur la frange Ouest à proximité de de la Croix Paqueray. • Quelques boisements et lignes bocagères sur la frange Sud, en accroche sur la vallée du Lude. Si la trame végétale périphérique à l'agglomération semble être bien prise en compte, on ne remarque aucune mesure visant à maintenir les liens entre le tissu bâti interne et la trame végétale

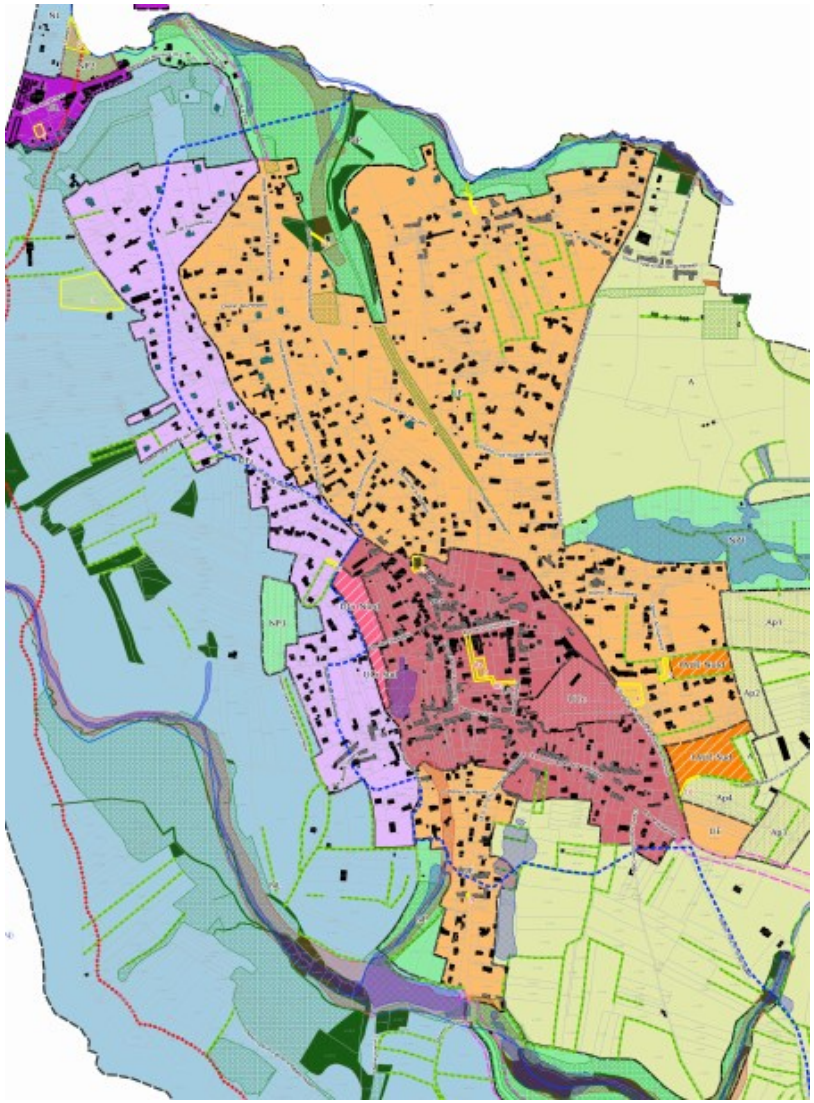
↘ Les OAP THEMATIQUES sur la trame paysagère

Orientations développées dans le PADD qui donnent lieu	Traduction dans les OAP Thématiques :
→Garantir l'identité bocagère et arborée En sillonnant la commune, on évolue dans un paysage agricole qui su préserver son identité bocagère. La répartition relativement homogène du réseau bocage-boisement, concourt à produire la vision d'un bocage bien constitué. La perception de ce bocage repose sur un assemblage complexe entre les structures horizontales et les structures verticales. La pérennité physique de ce paysage agricole dépend de l'évolution de la trame arborée ainsi que des formes et de la densité des parcelles. L'intention communale est avant tout de conserver cette identité bocagère tout en autorisant une évolution du bocage. Il convient ainsi d'apporter une protection du bocage qui soit adaptée aux évolutions modernes de l'agriculture. La réglementation doit être souple pour répondre aux besoins de reconfigurations parcellaires. Il ne s'agit pas figer le maillage bocager mais d'apporter un regard et de mesures de protection sur la fonctionnalité des haies.	**L'objectif que la mise en œuvre des OAP thématique sur la trame paysagère:** • Préserver le taux de la trame paysagère du bourg (maintien d'une surface à caractère arboré : arbre, arbrisseau, arbuste fort…) • Concilier la protection du patrimoine végétal, composante majeure du paysage urbain, et la valorisation des terrains concernés La notion de conciliation et le caractère évolutif de la trame paysagère nous conduisent à édicter des mesures réglementaires « souples » et une inscription schématique aux OAP afin d'en permettre une évolution. Le classement en EBC ou le repérage au titre de l'article L 151-19 ou de l'article L 151-23 obligent à fixer strictement une trame sur le règlement graphique (plan de zonage). Ce caractère stricte va à l'encours du dialogue passé, existant et à venir entre le bâti et la trame paysagère. Ainsi, 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'agira pas de considérer la trame paysagère comme un élément figé, mais comme une présence végétale en mouvement au cœur de l'urbanisation. C'est pourquoi, **toute intervention** visant à faire évoluer la trame paysagère (coupes et abatages) devra être en cohérence avec le maintien de la trame paysagère schématisé (à la date d'approbation du PLU) et pourra conduire à des remplacements ou de nouvelles plantations . Des renvois seront effectués entre le règlement et les OAP.

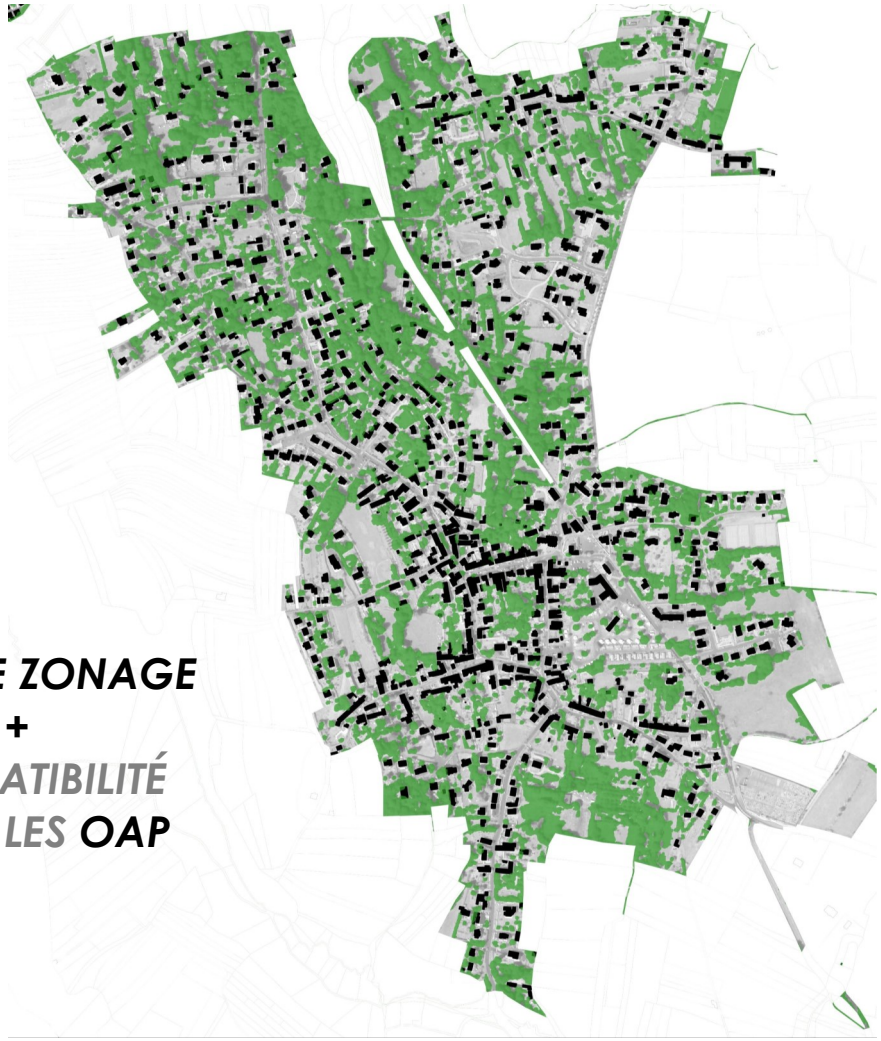
Atelier du MARAIS

↘ **Une lecture croisée** entre le plan de zonage et le plan des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques pour préserver la trame paysagère

La proposition de ZONAGE de Carolles –bourg ↓



La schématisation de la trame arborée aux **OAP** a été réalisée uniquement au sein de la zone urbaine de Carolles ↓



PLAN DE ZONAGE
+
COMPATIBILITÉ AVEC LES OAP

Atelier du MARAIS

↘ Outils d'application au réglement littéral

Imposition des contraintes réglementaires sur les terrains faisant l'objet d'opérations de construction ou d'aménagement

Dans le cadre d'un projet de construction

Cf. OAP

Fixation des règles applicables à tous les terrains indépendamment de la réalisation d'opérations de construction ou d'aménagement

Dans le cadre d'un entretien courant (hors projet de construction)

Règle générale :

- Indépendamment des projets de construction ou d'aménagement , la suppression de tout ou partie de la trame paysagère identifiée aux OAP est interdite ainsi que le défrichement ou tous travaux de nature à porter atteinte à l'intégrité ou à la pérennité de la trame paysagère. (Le rabattage drastique et les coupes à blanc sont assimilés à une suppression partielle ou totale de la trame paysagère).

Exceptions :

- Les travaux de tailles visant à l'entretien et au maintien de la trame paysagère.
- Enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
- La suppression de la trame paysagère (en totalité ou pour partie) peut être admise pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité, ou encore des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants, le prélèvement destiné au chauffage. Ces interventions ne sont autorisées que sous réserve de remplacement conformément aux mesures compensatoires comme mentionnées aux OAP

Mesures compensatoires :

- Nature des remplacements :
  - Les remplacements devront s'effectuer dans le respects de l'environnement immédiat
  - Remplacement par des essences arborées (arbres ou arbrisseaux) (hors essence végétale inscrite sur la liste des plantes invasives :
- Espèces invasives avérées en Basse-Nomandie
  - Séneçon en arbre
- Espèces invasives potentielles en Basse-Normandie
  - Arbre-aux-papillons, lilas de Chine
  - Robinier faux-acacia

Le règlement littéral indique pour les parcelles situées à l'intérieur de dans la trame paysagère ↓

- Avant chaque travaux d'entretien ou de réalisation d'une extension ou d'une construction neuve, il convient de consulter le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation, afin de tenir compte de la trame paysagère existante pour en assurer le maintien dans les conditions prévues aux OAP. Un état des lieux de la trame paysagère devra être réalisé par le pétitionnaire avant tout projet de construction.

- Indépendamment des projets de construction ou d'aménagement, la suppression de tout ou partie de la trame paysagère identifiée aux OAP est interdite ainsi que le défrichement ou tous travaux de nature à porter atteinte à l'intégrité ou à la pérennité de la trame paysagère (le rabattage drastique et les coupes à blanc sont assimilés à une suppression partielle ou totale de la trame paysagère).

- Pour les parcelles concernées par la trame paysagère, les haies et espaces plantés devront prioritairement être conservées.

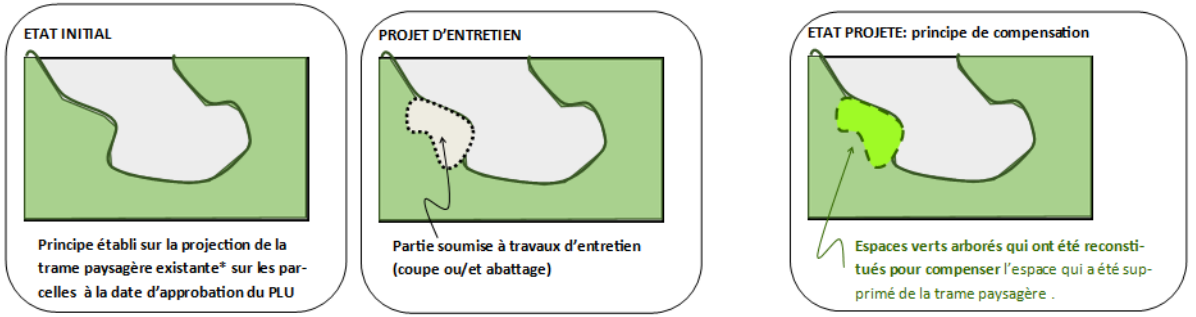
Exceptions :

- Les travaux de tailles visant à l'entretien et au maintien de la trame paysagère.
- L'enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
- La suppression de la trame paysagère (en totalité ou pour partie) peut être admise pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité, ou encore des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants, le prélèvement destiné au chauffage. Ces interventions ne sont autorisées que sous réserve de remplacement conformément aux mesures compensatoires comme mentionnées aux OAP (cas n°1).
- Lorsqu'un défrichement ou un arasement s'avère nécessaire pour permettre la réalisation de la construction: Les transformations réalisées à l'intérieur de la trame paysagère devront compenser l'espace qui aura été prélevé sur la trame en reconstituant l'état arboré présent aux OAP à la date d'approbation du PLU. 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.

Les OAP évoquent les principes de compensation lorsqu'il y a prélèvement sur la trame paysagère↓

Mesures mises en place pour compenser les interventions sur la trame paysagère présente à la date d'approbation du PLU :

Il peut être admis pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité, ou encore des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants que des interventions viennent à supprimer des portions de la trame paysagère (raisons sanitaires et/ou de sécurité, ou encore des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants, le prélèvement destiné au chauffage). **La nature des remplacements devra s'effectuer dans le respect de l'environnement immédiat et par des essences arborées** (arbres ou arbrisseaux) **et ne devra pas comporter d'essence végétale inscrite sur la liste des plantes invasives indiquée ci-dessous:**



Espèces invasives avérées en Basse-Nomandie
* Séneçon en arbre

Espèces invasives potentielles en Basse-Normandie
* Arbre-aux-papillons, lilas de Chine
* Robinier faux-acacia

Espèces introduites à surveiller
* Erable négundo
* Faux-vernis du Japon, frêne puant
* Laurier palme
* Lyciet commun

Le règlement littéral indique pour les parcelles situées à l'intérieure de dans la trame paysagère↓

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.

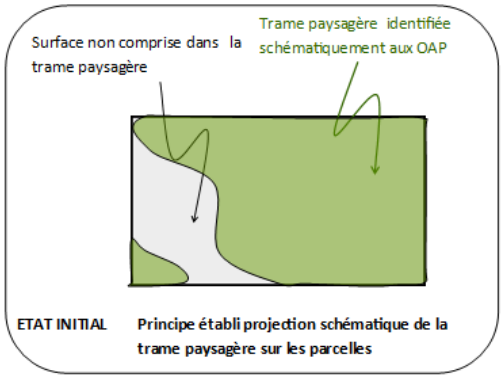
Toutefois, pour des raisons techniques, de forme parcellaire ou liées à l'ensoleillement, il sera possible d'adapter le périmètre des surfaces non affectées par la trame paysagère afin de dégager une surface suffisante pour permettre l'accueil de la construction neuve.

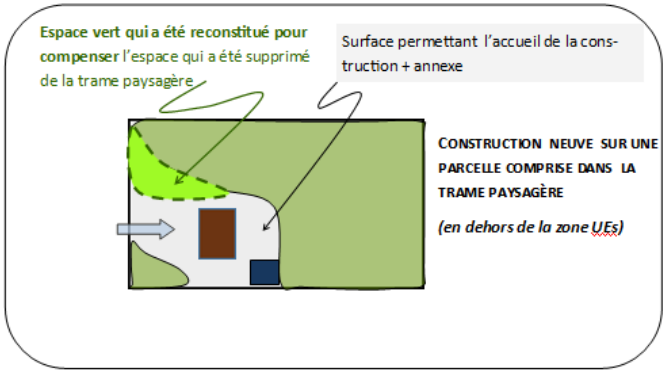
Cette modification sera possible sous réserve de compenser les effets sur le paysage en reconstituant l'espace et le caractère arboré qui aura été prélevé sur la trame paysagère. Pour les propriétés foncières communales qui supportent la trame paysagère et qui nécessitent une adaptation, la compensation pourra s'effectuer sur une autre parcelle communale.

Les OAP évoquent les principes de compensation lorsqu'il y a prélèvement sur la trame paysagère ↓

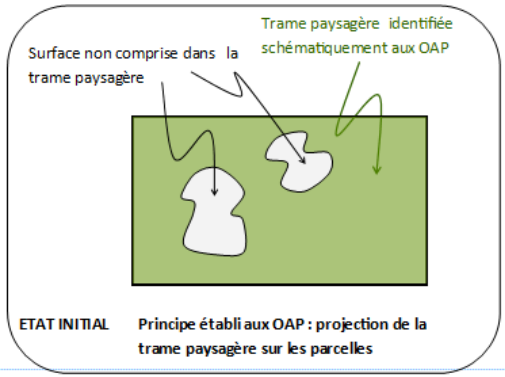
Exemples de compensation présentés aux OAP ↓

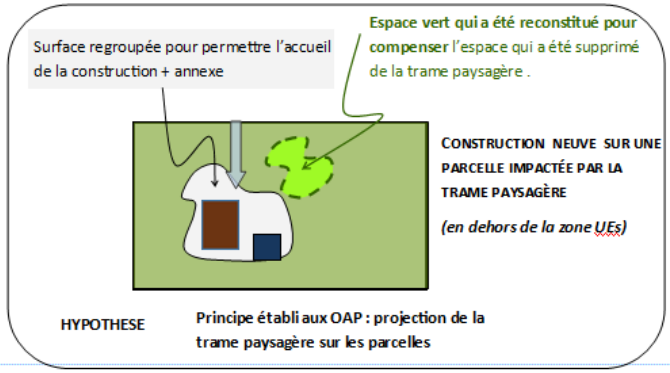
HYPOTHESE 1 – Adaptation du périmètre des surfaces non affectées par la trame paysagère





HYPOTHESE 2 – Regroupement des surfaces non affectées par la trame paysagère



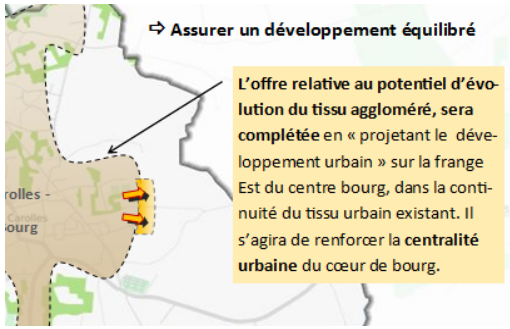


↘ Les OAP spatialisées par secteurs

Elles seront présentes sur la zone **« UCr »** et sur les zones **« 1AUE »,** afin d'orienter les principes d'aménagement pour l'accueil de constructions nouvelles, pour assurer une cohérence dans la desserte routière et les déplacements piétonniers. Il s'agira également d'assurer une bonne insertion des constructions dans leur environnement.

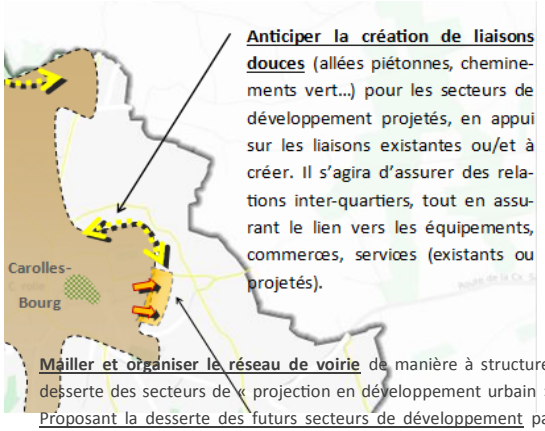
Orientations développées dans le PADD qui donnent lieu	Traduction dans les OAP :
• **Faciliter les déplacements à pieds et à vélos** • **Anticiper l'évolution de la trame des voies de desserte dans le cadre d'une réflexion Globale. Mettre en place des actions visant à promouvoir une circulation apaisée** • **Continuer d'assurer la qualité paysagère des entrées de l'agglomération, notamment en intégrant avec qualité l'urbanisation projetée dans son environnement.** • **La densité bâtie des secteurs susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions sera modérée**. Elle devra s'appuyer sur l'équilibre entre le végétal et le bâti et ne devra pas avoir pour effet d'homogénéiser un tissu urbain qui jusqu'à maintenant a su limiter l'impact visuel de l'urbanisation. L'objectif est de faire perdurer le tissu végétal, ou le cas échéant de le compléter afin de préserver et valoriser le cadre de vie des différents secteurs à urbaniser en intégrant l'habitat à l'environnement paysager.	→ des orientations seront mises en place pour assurer le prolongement de la trame piétonne → des orientations seront mises en place pour anticiper le désenclavement des parcelles contiguës, afin de ne pas bloquer d'éventuels projet d'urbanisation ultérieurs (dont la date n'est pas connue à ce jour) → des orientations seront mises en place pour garantir une densité minimale par secteur

Rappel des Illustrations du PADD (à tire informatif)



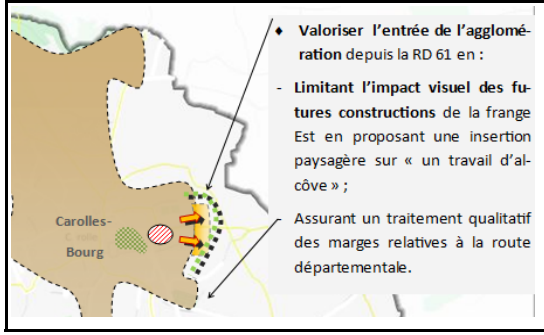
⇨ **Assurer un développement équilibré**

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



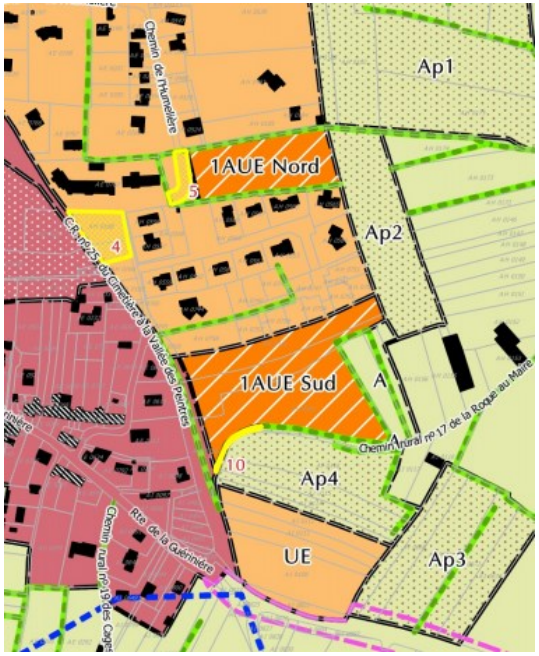
Anticiper la création de liaisons douces (allées piétonnes, cheminements vert...) pour les secteurs de développement projetés, en appui sur les liaisons existantes ou/et à créer. Il s'agira d'assurer des relations inter-quartiers, tout en assurant le lien vers les équipements, commerces, services (existants ou projetés).

Mailler et organiser le réseau de voirie de manière à structurer la desserte des secteurs de « projection en développement urbain » en Proposant la desserte des futurs secteurs de développement par le prolongement des rues existantes tout en respectant l'identité de Carolles (voies de dessertes tertiaires étroites).



- **Valoriser l'entrée de l'agglomération** depuis la RD 61 en :
- **Limitant l'impact visuel des futures constructions** de la frange Est en proposant une insertion paysagère sur « un travail d'alcôve » ;
- Assurant un traitement qualitatif des marges relatives à la route départementale.

Extrait du plan de zonage ↓



Traduction schématiques aux OAP

1AUE- secteur Nord ↓

1AUE- secteur Sud ↓

L'urbanisation de la zone 1AUE Nord devra comporter **au minimum 4 constructions et 14 au minimum pour la 1AUE sud**

Chemins piétonnier existants (à conserver)

Une trame piétonnière à compléter pour assurer des relations avec les secteur contigus . Elle prendra naissance en appui sur les amorces laissées libres dans l'opération résidentielle contiguë et permettra de regagner les chemins existants.

Les voies de dessertes seront effectuées à partir de l'amorce laissée libre dans les opérations résidentielles contiguës et permettront de désenclaver l'ensemble des secteurs. Pour la zone 1AUE Nord , la voie de desserte viendra longer la haie repérée au titre L151-23 situé dans la zone UE

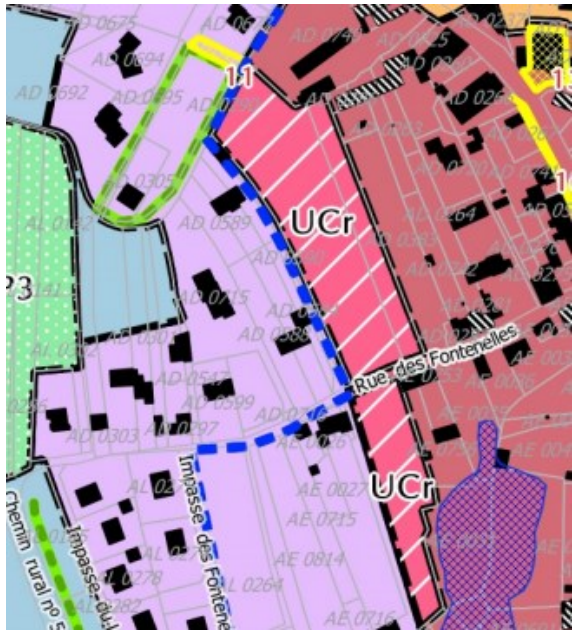
Elles devront permettre d'anticiper le désenclavement des secteurs contigus (même projetés au-delà du PLU) .

La desserte des constructions sera effectuée à partir des voies nouvelles créées.

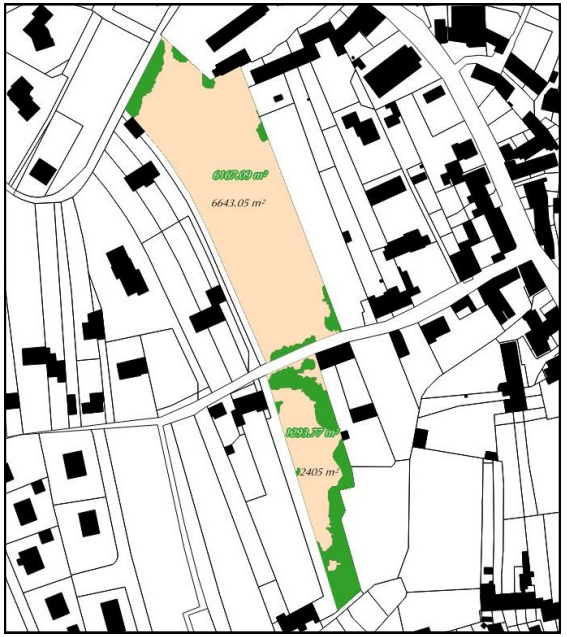
Orientations d'aménagement et de programmation pour les zones UCr (continuité du centre bourg)

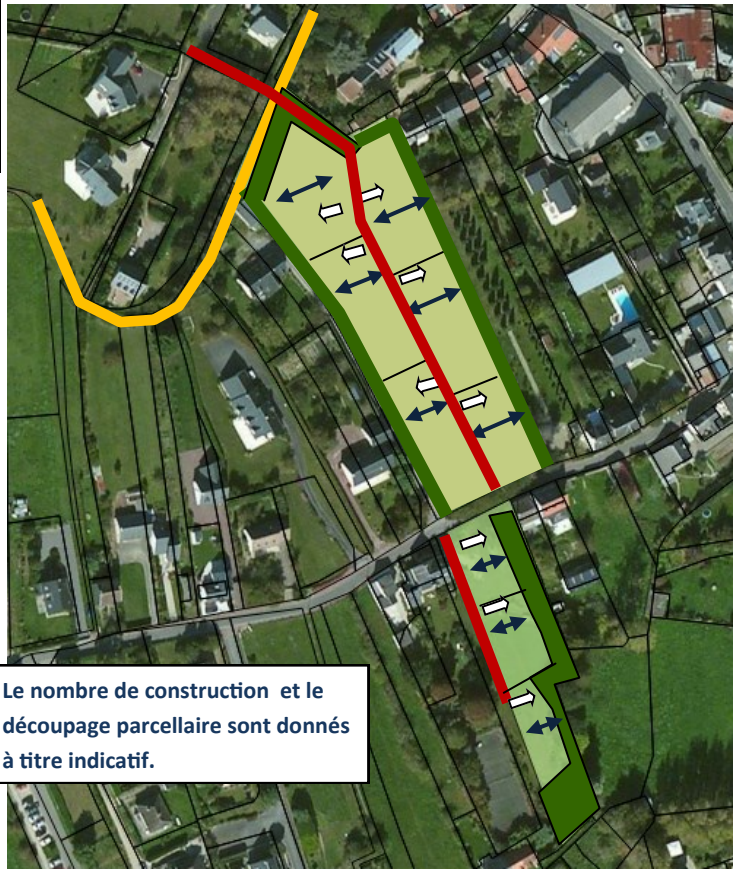
L'urbanisation de la zone devra comporter **au minimum 4 constructions sur la zone UCr** au Nord de la rue des Fontenelles et **au minimum 2 constructions sur la zone UCr** au Sud de la rue des Fontenelles. L'urbanisation de la zone devra être réalisée en privilégiant les opérations d'ensemble de type permis d'aménager ou permis de construire groupés. L'urbanisation de la zone pourra s'effectuer en plusieurs opérations, à condition de ne pas compromettre l'accès ultérieur des secteurs contigus.

Extrait du plan de zonage UCr



Extrait du plan des OAP Thématiques





Le nombre de construction et le découpage parcellaire sont donnés à titre indicatif.

Chemins piétonnier existants

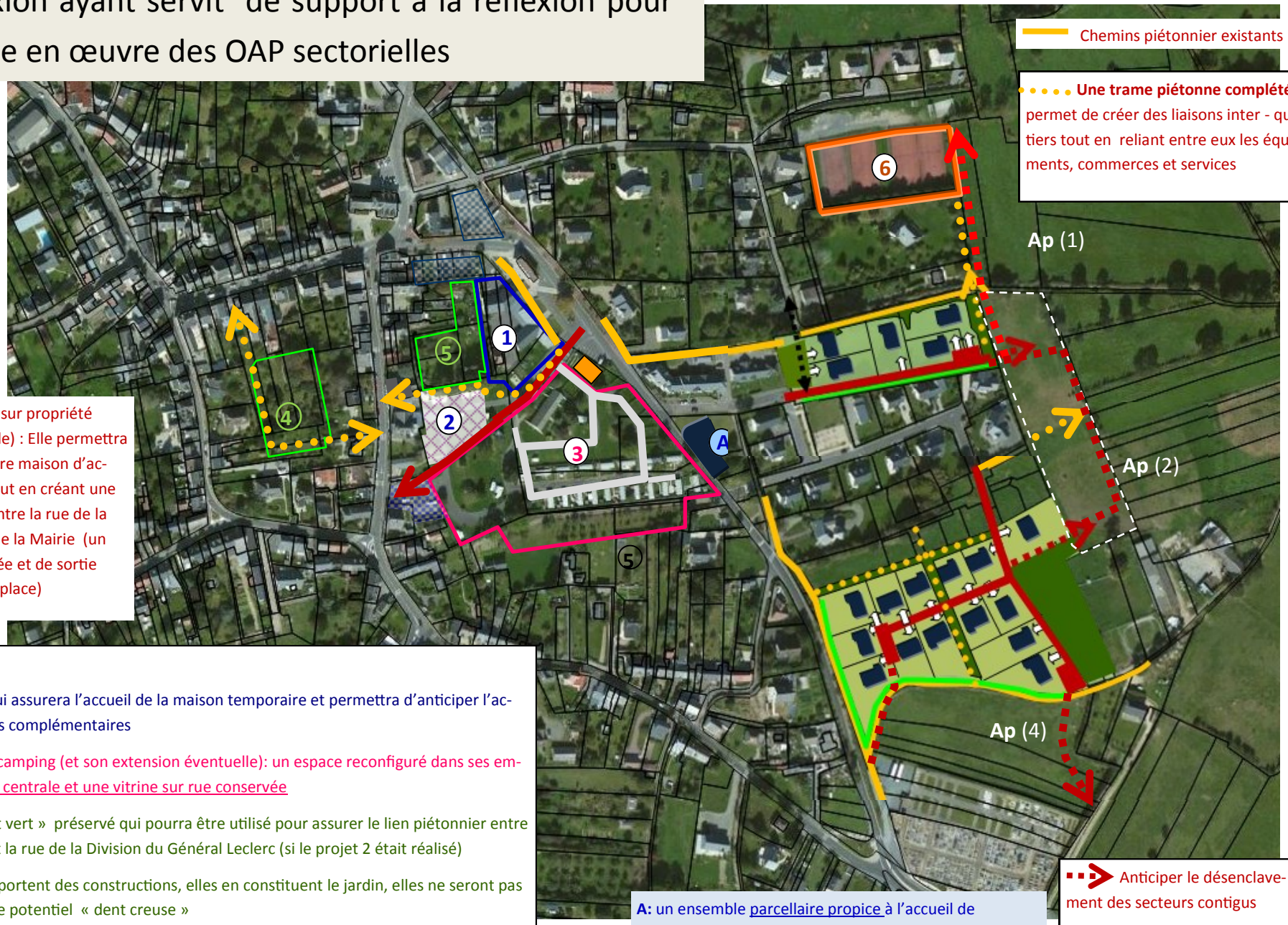
La voie de desserte des secteurs à urbaniser prendra naissance en un point sur la rue des Fontenelles (emplacement non figé) et assurera le raccordement avec la rue du Roncier par le biais de l'emplacement réservé n°11 indiqué au plan de zonage.

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

Réflexion ayant servit de support à la réflexion pour la mise en œuvre des OAP sectorielles



Voie nouvelle n°1 (sur propriété foncière communale) : Elle permettra de desservir la future maison d'accueil temporaire tout en créant une voie de bouclage entre la rue de la Poste et l'Avenue de la Mairie (un sens unique d'entrée et de sortie pourra être mis en place)

1 . Pôle scolaire

2 . Espace mixte qui assurera l'accueil de la maison temporaire et permettra d'anticiper l'accueil d'équipements complémentaires

3. Espace dédié au camping (et son extension éventuelle): un espace reconfiguré dans ses emprises, une position centrale et une vitrine sur rue conservée

4. Un cœur « d'ilot vert » préservé qui pourra être utilisé pour assurer le lien piétonnier entre la rue de la Poste et la rue de la Division du Général Leclerc (si le projet 2 était réalisé)

5. Les parcelles supportent des constructions, elles en constituent le jardin, elles ne seront pas comptabilisé dans le potentiel « dent creuse »

A: un ensemble parcellaire propice à l'accueil de « l'habitat diversifié» sous la forme de logements locatifs

Justification et délimitation des zones

Urbaines « U »

↘ Zone urbaine «U»

Les zones urbaines sont dites «zones **U**». Elles comprennent des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le document d'urbanisme initial effectuait un distinguo dans la zone urbaine en s'appuyant sur une analyse de la densité d'occupation du bâti par rapport au parcellaire, ce qui a engendré un découpage de l'agglomération en secteur Ue et Up et des sous-secteurs Up1 et Up2. Certaines autres constructions qui appartiennent à l'agglomération avaient été classées en Nh. Ce découpage a eut pour conséquence de morceler le zonage des constructions qui font face au littoral et de mettre en place des règles de densité sans tenir compte et des spécificités identitaires de la commune et notamment de la présence de la trame paysagère.

Le PADD au travers de ses différentes orientations s'attache à mettre en avant la volonté d'assurer la pérennité de la trame paysagère au sein du tissu aggloméré. Aussi, le zonage du futur PLU à pour objectif d'harmoniser sur Carolles –bourg la reconnaissance du tissu aggloméré en zone U et de mettre en place des règles équitables qui s'appuieront sur une logique d'objectif à atteindre et notamment celui de pérenniser la trame paysagère présente dans le tissu aggloméré. En complément du zonage des zones urbaine de Carolles-bourg et du règlement littéral , des **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation thématiques seront mises en place pour définir les principes permettant d'assurer le maintien de la trame paysagère. Par conséquent, ce n'est plus la mise en place d'un coefficient d'emprise qui assurera la gestion de la densité, mais dans le cadre du futur PLU, mais c'est bien la combinaison entre les dispositions du règlement littéral et la présence ou non de la trame paysagère schématisée aux OAP, ainsi que les dispositions assurant son maintien qui permettront de gérer les possibilités de densification parcellaire. L'objectif est de faire perdurer le tissu végétal, ou le cas échéant de le compléter afin de préserver et valoriser le cadre de vie des différents secteurs à urbaniser en intégrant l'habitat à l'environnement paysager.

L'objectif sera donc dans le cadre du futur PLU:

- de définir la zone Urbaine en s'appuyant sur les limites définissant le tissu aggloméré de Carolles –bourg et de Carolles –plage
- en complément du zonage des OAP seront mises en place pour définir les principes permettant d'assurer le maintien de la trame paysagère.

Dans le cas du PLU de Carolles, quatre **types de zones U** ont été mises en place, il s'agit des zones **UC** , **UE**, **UES** et **UL** , afin de répondre aux objectifs du PADD:

L'ensemble du tissu urbain la partie agglomérée de Carolles – bourg sera intégré en zone U: la zone UC permet d'en identifier le centre traditionnel , la zone UE sera complémentaire de la zone UC et permettra de reconnaitre les 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. Enfin, la zone UES sera mise en place pour établir le gradient entre « terre et mer » et mettre en place des mesures visant à Limiter la pression urbaine sur le front de mer et la frange littorale. Enfin la zone UL permettra d'identifier les espaces urbanisés du littoral.

↘ Caractéristiques de la ZONE UC :

La zone UC est une **zone urbaine qui comprend le centre urbain ancien,** caractérisé notamment par ses alignements bâtis et sa densité **:**

Cette zone est essentiellement réservée aux destinations et sous-destinations de construction liées à l'habitat, aux commerces et activités de services, aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux activités compatibles avec l'habitat. Les règles définies pour cette zone tiennent comptent de l'existant et permettront d'en assurer le développement, tout en gérant le renouvellement urbain. La zone UC reconnait le tissu traditionnel et la mixité des fonctions qui s'y rattachent. La mise en place de cette zone permet de répondre aux objectifs du PADD en tenant **compte de la diversité des fonctions** à l'intérieur du tissu aggloméré en permettant le maintien, voire le développement des équipements, commerces, services et activités existantes et en anticipant les besoins des nouveaux habitants.

La zone **UC** possède deux sous-secteurs :

- Un sous-secteur de type **UCc** qui correspond aux emprises destinées à l'accueil du camping et de ses extensions éventuelles. La mise en en place de ce secteur permet d'identifier le camping et les espaces qui lui sont rattachés afin de répondre aux objectifs du PADD sur le principe de conforter l'aire d'attractivité du centre de Carolles-bourg en conservant le camping au cœur du tissu urbain. Il s'agira également de re-formaliser les emprises du camping actuel pour permettre l'accueil d'équipements et de services complémentaires et notamment la Maison d'Accueil Temporaire. Ce projet, positionné en proximité du pôle scolaire, permettra également de favoriser la mixité inter- générationnelle.

  Par conséquent, le **périmètre de la zone UCc** sera légèrement différents des emprises actuelles du camping, dans la mesure où le projet d'accueil de la maison temporaire est programmé sur une partie du camping existant. Aussi, les emprises projetées pour le camping dans le cadre du PLU intégreront les fonds de jardins de certaines parcelles, afin d'anticiper un éventuel remaniement des emplacements du camping. Toutefois, la construction de bâtiment annexes aux habitations existantes de la zone UC restera autorisée sous réserve des dispositions réglementaire de la zone **UC.**

  Aussi, le **règlement littéral** autorisera l'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs. Les bâtiments nécessaires au bon fonctionnement du camping (sanitaires, accueil, gardiennage…). De même, dans la de la zone UCc, les bâtiments annexes liés aux constructions à usage d'habitation existantes dans la zone urbaine UC limitrophe seront autorisés.

- Un secteur de type **UCr** qui correspond à un secteur de renouvellement urbain (espace non encore urbanisé). La mise en place de ce secteur permet de répondre aux orientations du PADD dans la mesure où les parcelles classées en UCr ont été préalablement identifiées comme potentiellement constructibles **« dents creuses »** dans le tissu urbain de l'agglomération et plus particulièrement au sein de la zone UC. Conformément aux orientations du PADD, le potentiellement d'évolution du tissu urbain a été apprécié en effectuant le distinguo entre les parcelles qui participent au cadre végétal et celles qui peuvent être considérées comme potentiellement constructibles.

Ces « dents creuses » intégrées en secteur UCr sont spécifiques. En effet, elles possèdent une position stratégique pour permettre d'assurer la transition entre le tissu plus dense du centre traditionnel représenté par la zone UC et les constructions de la zone UES situées face au littoral. Ces parcelles constituent des espaces non bâti situés au cœur du tissu aggloméré de la zone UC. Elles participeront au renouvellement urbain et sont classées en UCr dans la mesure où elles possèdent les réseaux nécessaires à leur desserte. Ce secteur UCr fera l'objet d'Orientation d'Aménagement et de programmation, dans la mesure où l'objectif est ici :

- de maîtriser l'urbanisation par la réalisation d'opérations d'ensemble afin de permettre une urbanisation rationnelle et harmonieuse,
- de mettre en place un nombre de logement minimum par opération tous en assurant une densité transitoire entre celle de la zone UC et celle de la zone UES .

Le secteur UCr est dissocié en deux , l'un est positionné au Nord de la rue des Fontenelles, l'autre secteur est situé au Sud de cette même rue.

Pour ces deux sous-secteur du secteur UCr: les constructions d'habitation seront autorisées à condition d'être intégrées dans une réflexion d'ensemble qui reprendra les principes énoncés au document des **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation (schémas à respecter dans l'esprit) et les dispositions particulières qui s'y rattachent. L'urbanisation des secteurs UCr également s'effectuer en plusieurs opérations, à condition de ne pas compromettre l'accès ultérieur au reste du secteur non bâti et de reprendre les principes énoncés au document des orientations d'aménagement et de programmation.

En complément des OAP, un emplacement réservé n° 11 a été mis en place au plan de zonage afin d'assurer le raccordement de la voie nouvelle de desserte du secteur UCr (Nord) qui prend naissance sur la rue des Fontenelle, avec la rue du Roncier. L'objectif étant de limiter les conflits d'usages en sortie de la voie nouvelle sur la rue des Fontenelle et ainsi de proposer une alternative en envisageant un bouclage avec la rue du Roncier.

Afin de répondre aux orientations du PADD sur le maintien de la trame paysagère en zone UC , en complément du règlement graphique et du règlement littéral , des **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation thématiques seront mises en place pour définir les principes permettant d'assurer le maintien de la trame paysagère identitaire de Carolles-bourg.

Zone Uc :

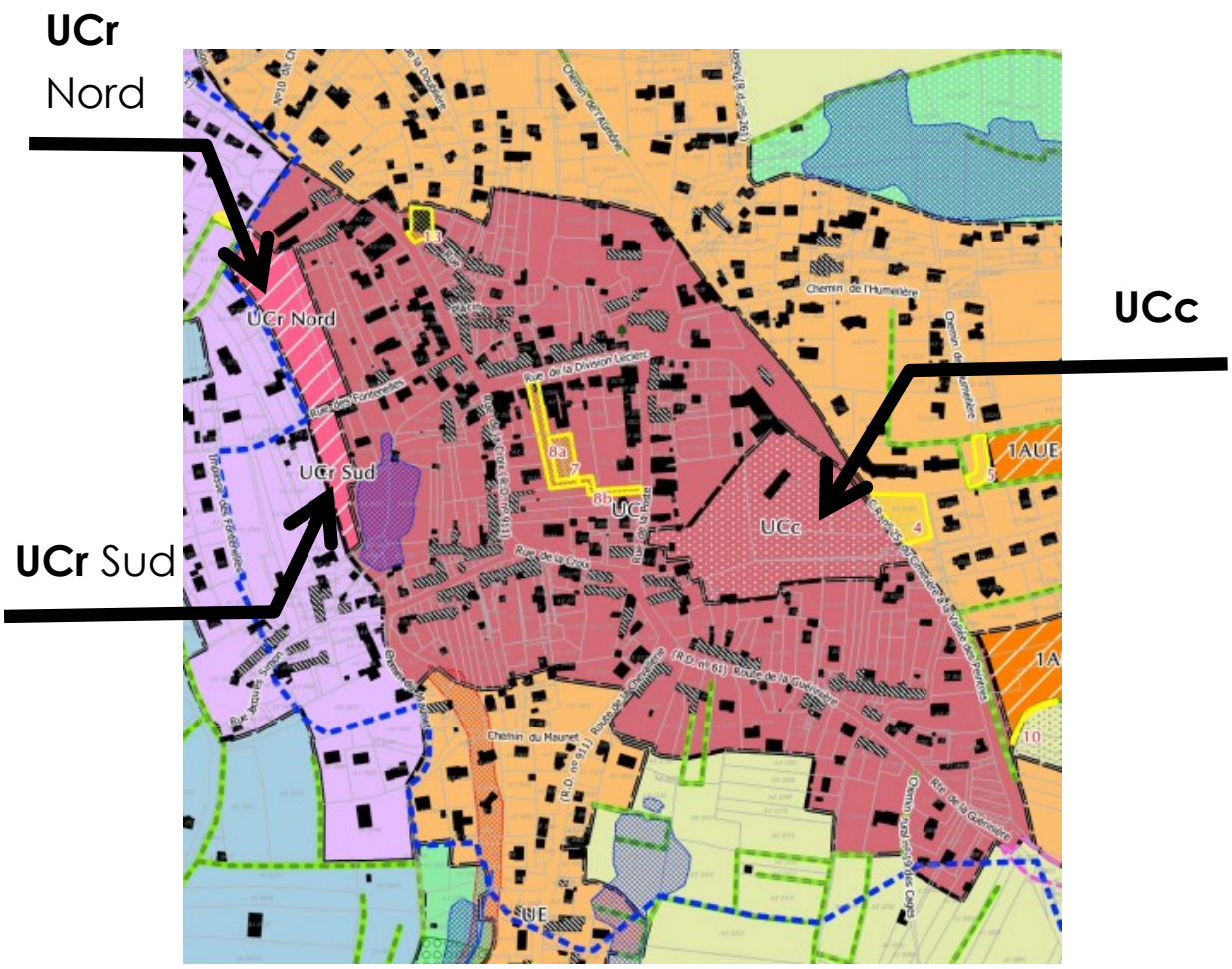
La zone UC est une **zone urbaine qui comprend le centre urbain ancien,** caractérisé notamment par ses alignements bâtis et sa densité **:**

La zone UC reconnait le tissu traditionnel et la mixité des fonctions qui s'y rattachent. La mise en place de cette zone permet de répondre aux objectifs du PADD en tenant compte de la diversité des fonctions à l'intérieur du tissu aggloméré en permettant le maintien, voire le développement des équipements, commerces, services et activités existantes et en anticipant les besoins des nouveaux habitants.

La zone **UC** possède deux sous-secteurs :

- Un sous-secteur de type **UCc** qui correspond aux emprises destinées à l'accueil du camping et de ses extensions éventuelles.
- Un secteur de type **UCr** qui correspond à un secteur de renouvellement urbain (espace non encore urbanisé).

DELIMITATION DE ZONAGE



↘ Caractéristiques de la ZONE UE :

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 reconnait 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. Elle est essentiellement réservée aux destinations et sous-destinations de constructions liées à l'habitat, mais n'interdit pas les commerces et activités de services, les équipements d'intérêt collectif et services publics et les autres activités compatibles avec l'habitat. L'emprise du cimetière est également incluse dans cette zone.

- Les règles définies pour cette zone tiennent comptent de l'existant et permettront d'en assurer le développement, tout en gérant le renouvellement urbain (accueillir de nouvelles construction à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée). La zone UE reconnait le tissu urbain actuel et la mixité des fonctions qui s'y rattachent. La mise en place de cette zone permet de répondre aux objectifs du PADD en tenant **compte de la diversité des** fonctions à l'intérieur du tissu aggloméré en permettant le maintien, voire le développement des équipements, commerces, services et activités existantes et en anticipant les besoins des nouveaux habitants. Elle répond également aux objectifs du PADD en ce qu'elle permet d'affirmer la place prépondérante de Carolles-bourg comme le pôle d'urbanisation principal de la commune en appréciant les possibilités de réaliser les projets de constructions au sein du tissu urbanisé existant afin de dimensionner au plus juste les éventuels besoins en extension. Conformément au SCOT et à la reconnaissance de la partie agglomérée, le périmètre de la zone UE situé sur la frange Nord-est de l'agglomération ne sera pas matérialisée au-delà de la route de Groussey . Pour assurer la mixité sociale, les parcelles qui supportent un emplacement réservé en application du 4° de l'article L. 151-41: le programme de logement 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.

La zone UE, possèdent des parcelles qui ont été préalablement identifiées comme potentiellement constructibles **« dents creuses »** dans le tissu urbain de l'agglomération, elles participeront au renouvellement urbain (accueillir de nouvelles construction à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée). Conformément aux orientations du PADD, le potentiellement d'évolution du tissu urbain a été apprécié en effectuant le distinguo entre les parcelles qui participent au cadre végétal (notamment la trame paysagère) et celles qui peuvent être considérées comme potentiellement constructibles.

Afin de répondre aux orientations du PADD sur le maintien de la trame paysagère en zone UE , en complément du règlement graphique et du règlement littéral , des **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation thématiques seront mises en place pour définir les principes permettant d'assurer le maintien de la trame paysagère identitaire de Carolles-bourg.

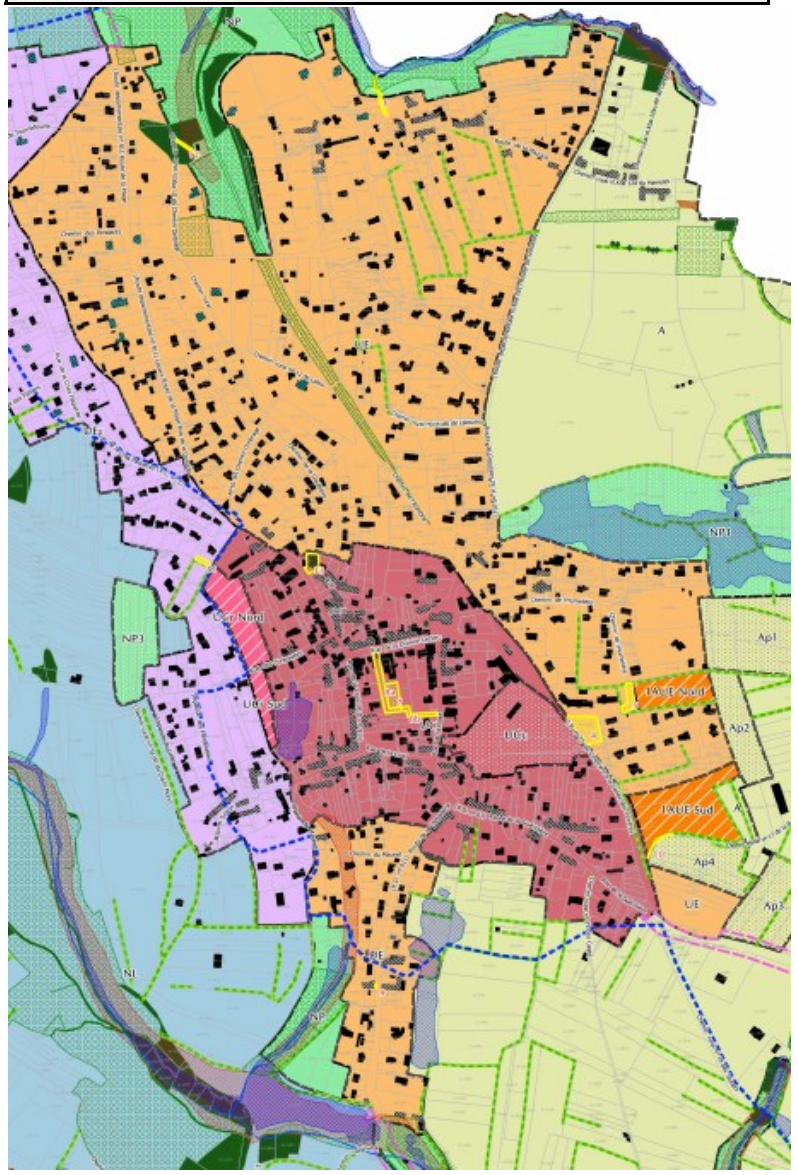
Zone UE :

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 reconnait 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.

Elle est essentiellement réservée aux destinations et sous-destinations de constructions liées à l'habitat, mais n'interdit pas les commerces et activités de services, les équipements d'intérêt collectif et services publics et les autres activités compatibles avec l'habitat.

DELIMITATION DE ZONAGE



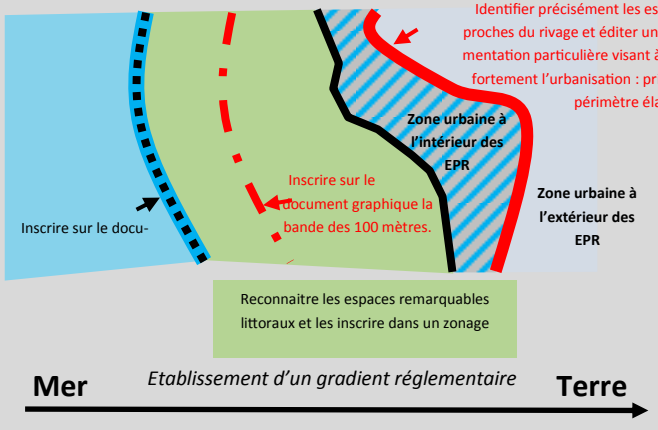
↘ Caractéristiques de la ZONE UES :

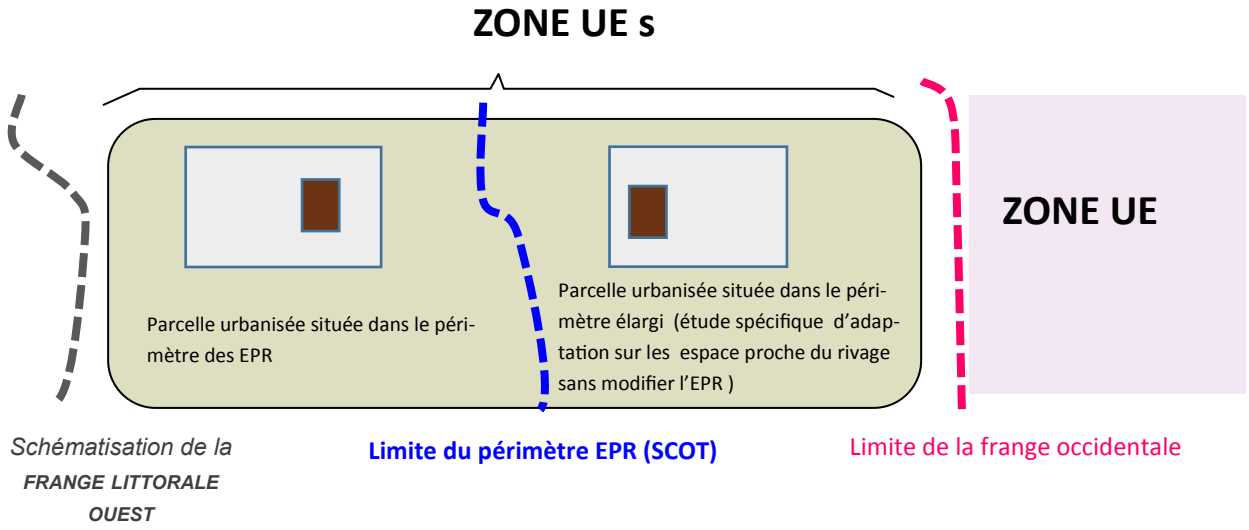
La zone **UES** est une **zone urbaine spécifique qui intègre et reconnait le tissu urbain actuellement urbanisé exposé face au littoral,** pour lequel des dispositions spécifiques doivent être mises en place pour assurer une bonne prise en compte de l'évolution des constructions dans le grand paysage. La mise en place de cette zone UEs permet de répondre aux objectifs énoncés au orientations du PADD et notamment pour **limiter la pression urbaine sur le front de mer et la frange littorale** en réduisant fortement l'intensification urbaine sur les secteurs balnéaires mais aussi sur la frange urbaine située à proximité du littoral (rivage).

Les secteurs inclus dans la zone UES peuvent comporter des parcelles bâties ou non situées en totalité ou pour partie à l'intérieur des espaces proche du rivage (EPR).

La mise en place d'une zone UES permettra de répondre aux orientations du PADD, en ce qu'elle permettra d'établir la transition entre « mer et terre » , à savoir entre la zone naturelle NL et la zone urbaine située sur les franges arrières UC et UE. Le zonage du futur PLU à également pour objectif de ne pas morceler le zonage des parcelles urbanisées situées sur la frange urbaine occidentale et de mettre en place des dispositions règlementaires équitables pour les parcelles inclus dans cette zone.

Entre terre et mer: L'urbanisation linéaire du bord de mer doit être évitée, les constructions doivent être reportées le plus en arrière possible du rivage de la mer.

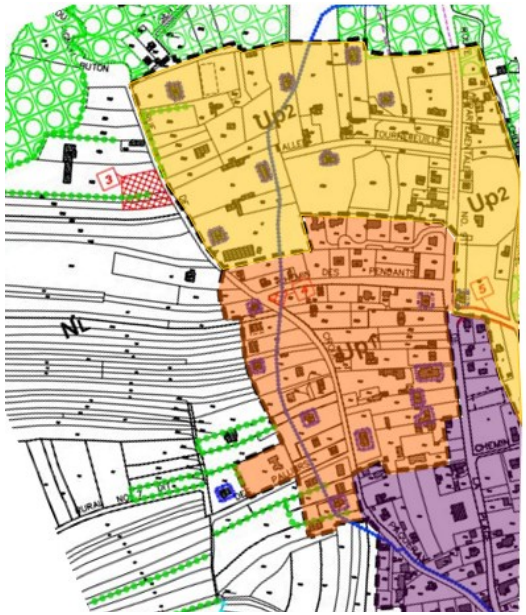




Principes de délimitation de la Zone UES : il s'agit de s'appuyer sur les parcelles urbanisées et sur le périmètre qui définit la frange urbaine occidentale: cette frange entretient des relations visuelles privilégiées avec la frange littoral Ouest, elle permet d'assurer un gradient perpendiculaire au littoral et harmoniser les règles. La délimitation précise des parcelles incluses dans la zone UES s'appuie sur la délimitation fine faite dans le VOLET C: environnement littoral ''la perception des franges urbaines depuis le littoral - détails)

Ci-dessous extrait schématique pour expliciter comment le zonage permet de mettre en évidence le principe de mise en place du « gradient entre terre et mer », ainsi la zone UES permet de ne plus morceler le zonage pour la frange urbaine qui fait face au littoral.

Extrait du Plan du PLU initial

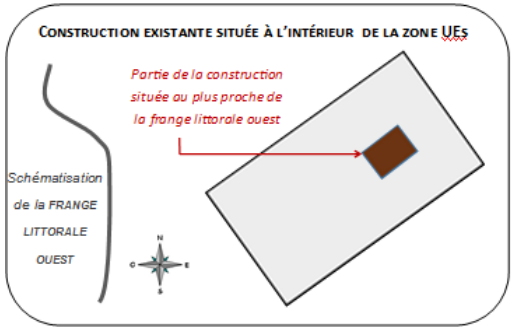


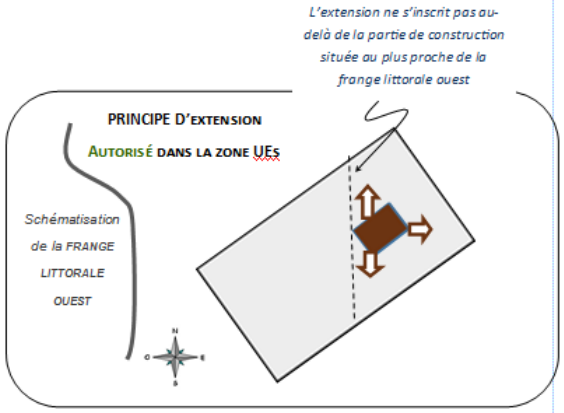
Extrait de plan de la zone UES au futur PLU

La zone UEs représente un gradient entre mer et terre, c'est pourquoi le règlement de la zone UES autorisera uniquement les extensions mesurées des constructions existantes et la réalisation de bâtiments annexes sous conditions.

La traduction réglementaire s'appuiera sur une logique d'objectif à atteindre et notamment celui de de ne pas s'avancer vers la frange littorale. Les schémas présentés à tire d'illustration (non contractuel) dans la partie du règlement littéral , permettront d'expliciter cette notion. En complément du zonage de la zone UES et du règlement littéral , des **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation thématiques seront mises en place pour définir schématiquement la frange littorale Ouest .

La zone UES l'objectif, est de protéger le paysage littoral ouest qui entretien une co-visibilité importante avec la frange urbaine ouest caractérisée par la zone UEs. Dans cette zone les constructions neuves de logements ne seront pas autorisées seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation seront permises à condition de ne pas s'avancer en direction de la frange littorale Ouest. L'extension est autorisée sous réserve de ne pas créer une extension au-delà de la partie de construction (habitat) située au plus proche de la frange littorale ouest (caractérisée schématiquement au document des Orientations d'Aménagement et de Programmation). Les constructions de bâtiments annexes aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont par ailleurs autorisées.





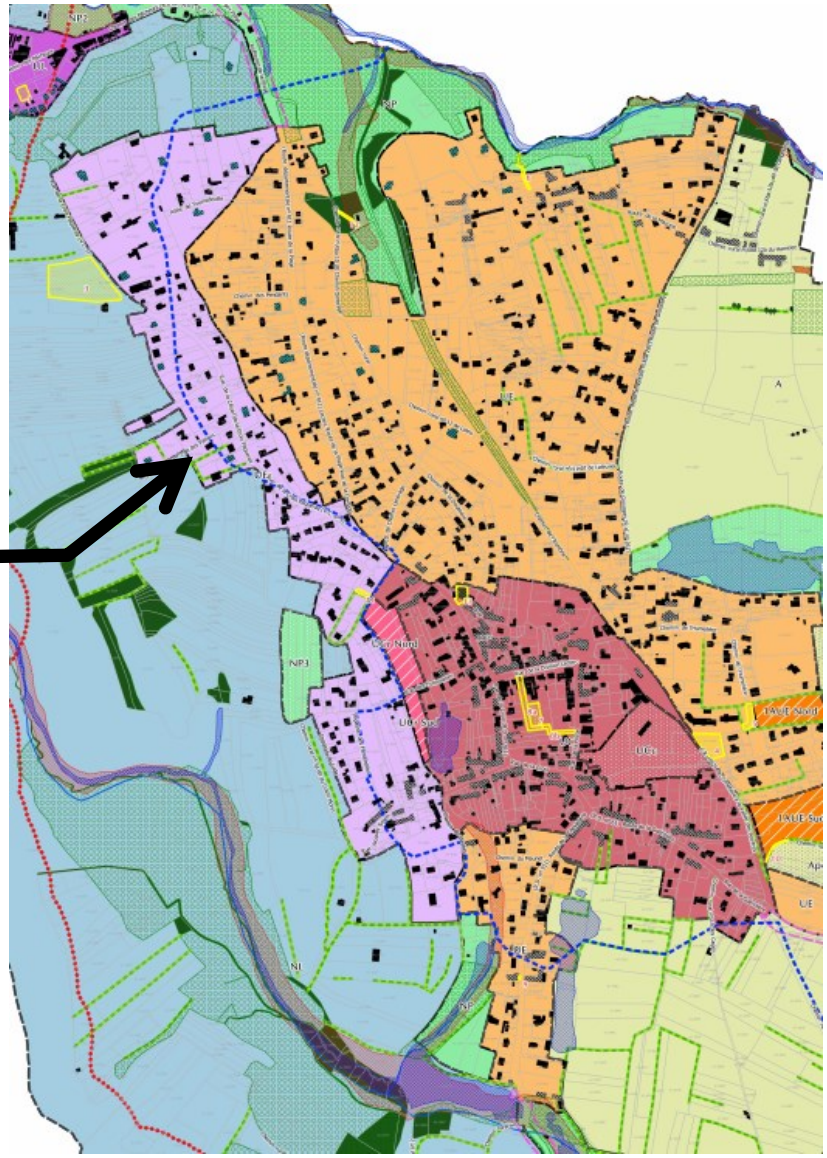
Zone UES :

ZONE UES: il s'agit d' une est une **zone urbaine spécifique qui intègre et reconnait le tissu urbain actuellement urbanisé exposé face au littoral,** pour lequel des dispositions spécifiques doivent être mises en place pour assurer une bonne prise en compte de l'évolution des constructions dans le grand paysage. La mise en place de cette zone UEs permet de répondre aux objectifs énoncés au orientations du PADD et notamment pour **limiter la pression urbaine sur le front de mer et la frange littorale** en réduisant fortement l'intensification urbaine sur les secteurs balnéaires mais aussi sur la frange urbaine située à proximité du littoral (rivage). Les secteurs inclus dans la zone UES peuvent comporter des parcelles bâties ou non situées en totalité ou pour partie à l'intérieur des espaces proche du rivage (EPR).

La mise en place d'une zone UES permettra de répondre aux orientations du PADD, en ce qu'elle permettra d'établir la transition entre la zone naturelle N et la zone urbaine située sur les franges arrières UC et UE.

DELIMITATION DE ZONAGE

UES



↘ Caractéristiques de la ZONE UL :

La zone UL est une zone qui **caractérise le secteur urbain correspondant au secteur de Carolles-Plage:**

Il s'agit essentiellement des constructions implantées en pied de falaise ainsi que les espaces urbanisés balnéaires situés au Nord de la Dune de l'agriculture. Il existe donc deux zones UL sur le secteur de Carolles -Plage. Cette zone est essentiellement réservée aux destinations et sous-destinations de construction liées à l'habitat, aux commerces et activités de services, aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux activités compatibles avec l'habitat. Les constructions à destination ou sous–destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureau, de service public ou d'intérêt collectif peuvent également être autorisées.

La zone **UL** possède des « zones basses situées à moins de un mètre au-dessus du niveau marin de référence » pourraient être soumises à des submersions d'eaux marines ou continentales à court terme lors d'événement de fréquence plus que centennale et, à plus long terme (prévision à 100 ans), à des submersions plus fréquentes en raison de l'élévation du niveau de la mer. Dans ces zones des mesures doivent être prises en termes de planification et d'application du droit des sols. La zone NL est touchée pour partie par ce risque de submersion marine, la reconstruction des bâtiments à l'identique pourra être autorisé après sinistre sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil initial du bâtiment et sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à la submersion. La zone UL est située à l'intérieur des Espaces Proche du Rivage.

DELIMITATION DE ZONAGE

Compatibilité du zonage des zones « U » et « AU » au regard des objectifs du Schéma de Cohérence Territorial

***La circulaire** parue le **7 décembre 2015 au journal officiel,** identifie les principaux moyens d'action de l'Etat pour la bonne intégration des dispositions de la loi Littoral dans les documents d'urbanisme, et à ce titre fait une place de choix au SCoT (à l'instar de la loi portant Engagement National pour l'Environnement dite ENE ou loi Grenelle II du 12 juillet 2010 et du SCoT « intégrateur » codifié aux articles L.131-1 à L.131-3) ; la circulaire indique en effet clairement que : « Le schéma de cohérence territoriale reste l'outil à privilégier pour décliner les principes de la loi Littoral. En effet, son échelle permet de concevoir une urbanisation associant interface terre-mer, zone côtière et espaces rétro-littoraux, en dépassant une logique strictement communale. En outre, son objet lui permet de concilier de nombreuses politiques publiques sectorielles qui ont un impact sur l'aménagement. »*

COMPATIBILITÉ DES ZONES U DU PLU AU REGARD DU SCOT

Ci-dessous extrait des Orientations Générales du SCOT

a) Définition

Une agglomération, une ville, un bourg, ou un front de mer important, disposant des équipements, services et espaces publics répondant au moins aux besoins de la population résidente, constituent une « agglomération ».

Il en est de même pour les zones d'activités économiques non accolées à d'autres espaces urbanisés

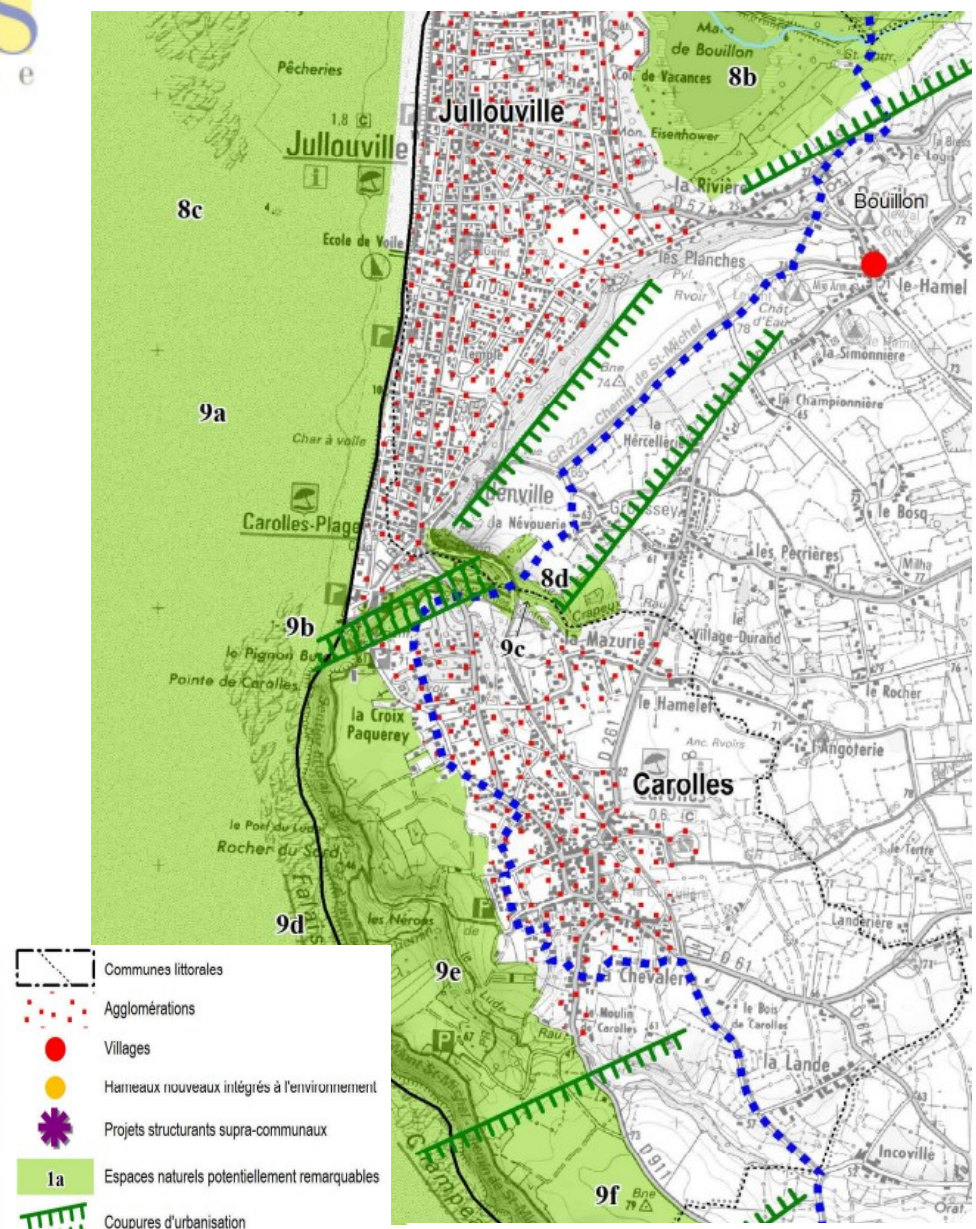
Les villages répondant à la définition donnée précédemment sont signalés par une pastille rouge, sans délimitation d'un contour (celle-ci relève du niveau du Plan Local d'Urbanisme) .

La cartographie extraite des orientations générales du SCOT

reconnait :

- **Carolles – Plage:** Un secteur qui s'inscrit dans le prolongement urbain de Julouville. Ce secteur aggloméré est reconnu au SCOT
- **Carolles – Bourg:** Un secteur urbain aggloméré. A noter qu'au moment de l'élaboration de la cartographie le lotissement de la frange Nord—Est n'est pas représenté. Par ailleurs, sur cette même frange, la partie agglomérée n'est pas représentée au-delà de la route de Groussey. La zone U et plus précisément UE s'appuiera donc sur cette limite.

↘ La définition des secteurs agglomérés



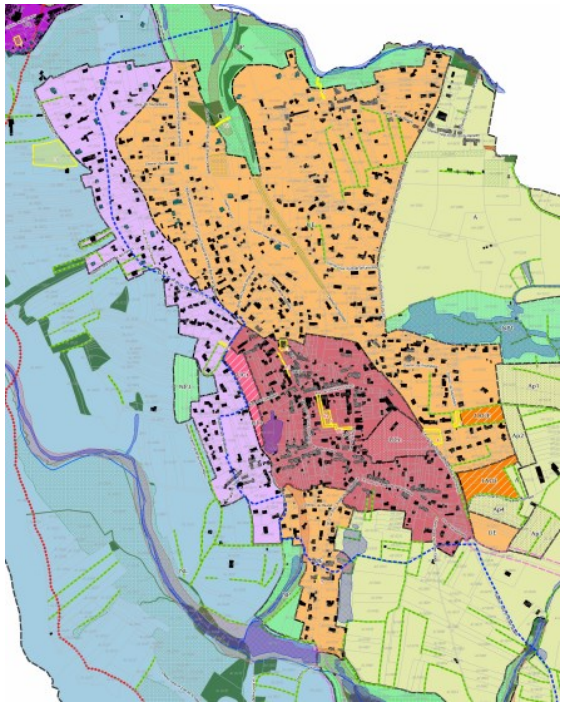
Document d'Orientations Générales
Cartographies A3 Loi 'Littoral'
Les espaces naturels potentiellement remarquables

↘ La définition des secteurs agglomérés : Carolles—bourg

L'analyse morphologique présentée dans la phase diagnostic a fait apparaître que le **développement de l'agglomération s'est effectué par phases successives**, qui ont été conditionnées par les éléments structurants du grand paysage et par l'évolution historique de la commune. Le **tissu actuellement urbanisé comprend le centre bourg traditionnel** ainsi que 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.

Ci-dessous extrait du plan d'analyse concernant les caractéristiques morphologiques urbaine

Ci-dessous extrait du plan de zonage du PLU

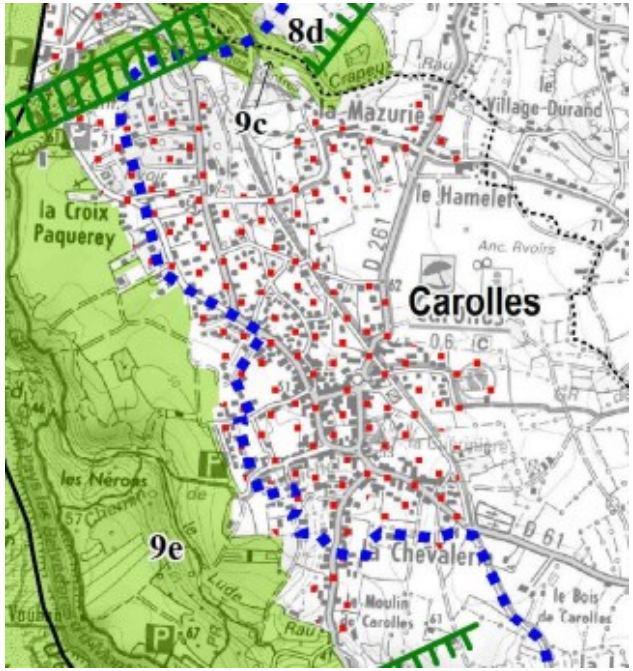


La zone UC caractérise le centre urbain ancien

La zone UE caractérise le tissu actuel correspondants aux quartiers résidentiels comprenant différents types de constructions

La zone UES reconnait le tissu urbain exposé face au littoral

L'agglomération de Carolles-bourg est caractérisée au PLU par les zones UE, UES et UC. La reconnaissance au PLU de l'ensemble de la structure urbaine de Carolles-bourg en tant que **secteur aggloméré** est **compatible** avec les dispositions du SCOT dans la mesure où l'enveloppe agglomérée est reconnue sur la cartographie A3 littoral.



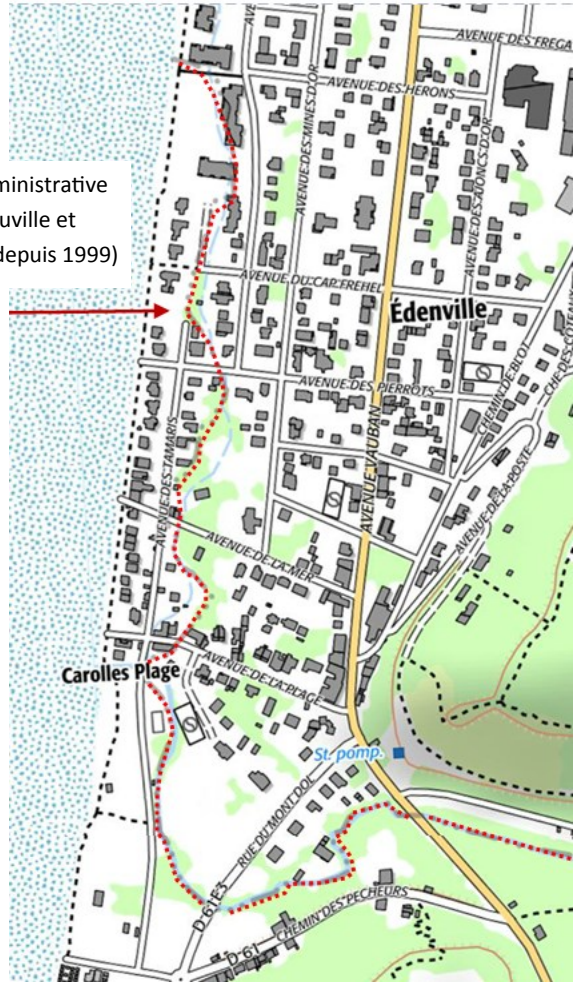
Document d'Orientations Générales
Cartographies A3 Loi 'Littoral'
Les espaces naturels potentiellement remarquables

↘ La définition des secteurs agglomérés : Carolles—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.

Ci-dessous extrait du plan d'analyse

Limite administrative entre Julouville et Carolles (depuis 1999)

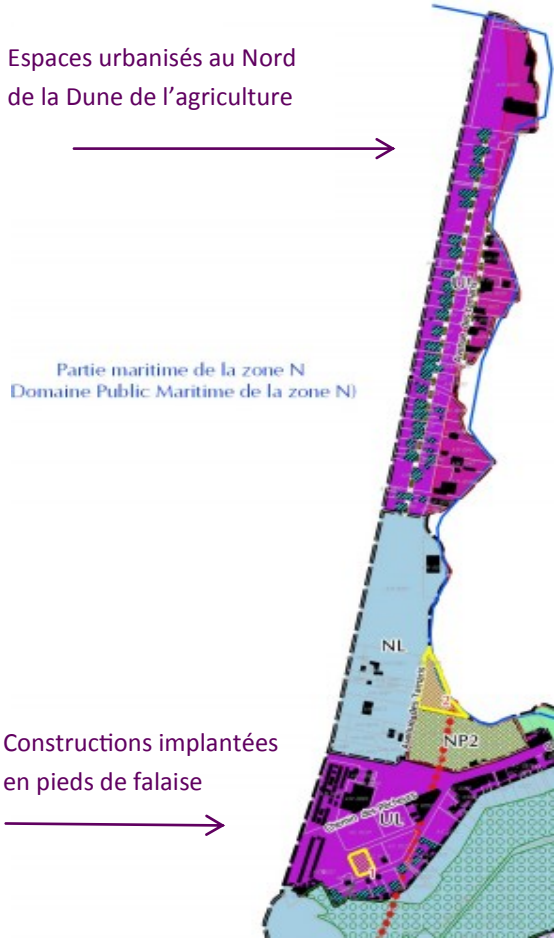


Ci-dessous extrait du plan de zonage du PLU

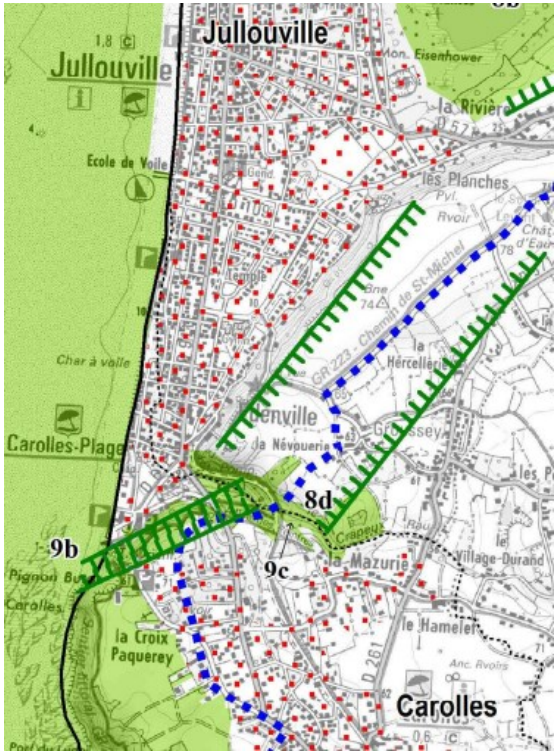
Espaces urbanisés au Nord de la Dune de l'agriculture

Partie maritime de la zone N
Domaine Public Maritime de la zone N)

Constructions implantées en pieds de falaise



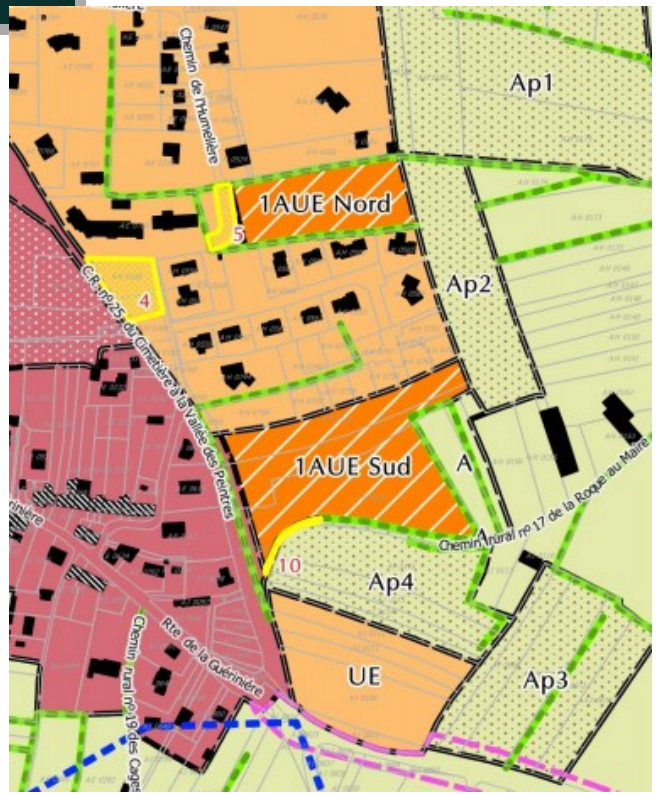
<u>La zone UL caractérise le secteur urbain</u> correspondant au secteur de Carolles-Plage. Sa reconnaissance au PLU en tant que **secteur aggloméré** est **<u>compatible</u>** avec les dispositions du SCOT dans la mesure où l'enveloppe agglomérée est reconnue sur la cartographie A3 littoral.



Document d'Orientations Générales
Cartographies A3 Loi 'Littoral'
Les espaces naturels potentiellement remarquables

Justification et délimitation des zones A urbaniser « AU »

↘ Caractéristiques des ZONES 1AUE :



La zone **1AUE** est destinée aux constructions liées à l'habitat, mais n'interdit pas les commerces et activités de services, les équipements d'intérêt collectif et services publics et les autres activités compatibles avec l'habitat. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. Pour Carolles, les règles édictées sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Il existe deux zone de type 1AUE sur le territoire de la commune (1AUE nord et 1AUE sud) , elles sont situées sur la frange Est de l'agglomération, dans la continuité du tissu urbanisé et reconnu en zone UE.

L'aménagement des zones **1AUE** devra tenir compte des principes énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation (schémas à respecter dans l'esprit) et des dispositions particulières qui s'y rattachent. Sauf dispositions spécifiques mentionnées au document des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP),** l'urbanisation des zones 1AUE :

- devra privilégier les opérations d'ensemble type permis d'aménager ou permis de construire groupés, afin d'éviter la construction d'une seule construction par zone.
- les constructions sont autorisées à condition d'être intégrées dans une réflexion d'ensemble qui reprend les principes énoncés au document des orientations d'aménagement et de programmation.
- L'urbanisation de la zone pourra s'effectuer en plusieurs opérations, à condition de ne pas compromettre l'accès ultérieur au reste de la zone non bâtie et de reprendre les principes énoncés au document des orientations d'aménagement et de programmation.

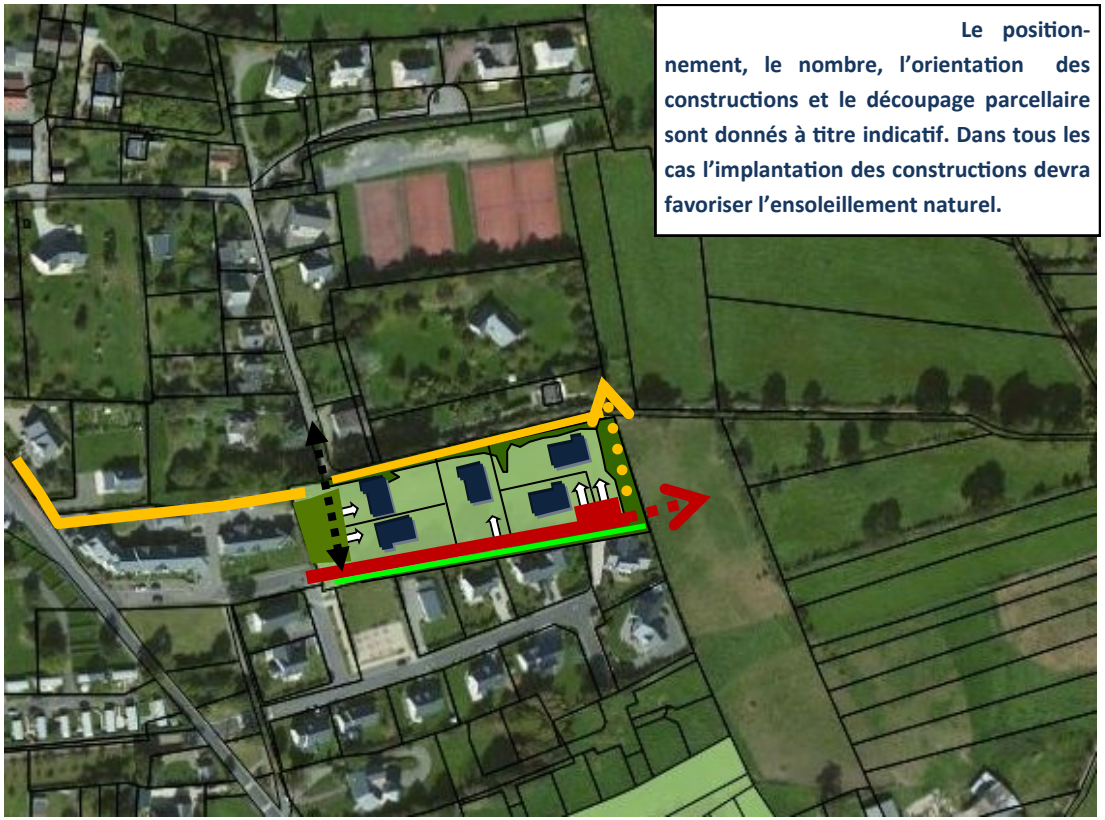
Le règlement littéral applicable aux zone 1AUE sera claqué sur celui des zones UE afin d'assurer une cohérence dans la lecture d'ensemble.

↘ OAP mises en place pour le secteur 1AUE Nord

L'urbanisation de la zone devra comporter **au minimum 4 constructions.**

Elles seront réalisées en privilégiant les opérations d'ensemble de type permis d'aménager ou permis de construire groupés. L'urbanisation de la zone pourra s'effectuer en plusieurs opérations, à condition de ne pas compromettre l'accès ultérieur des secteurs contigus.

Extrait du plan de zonage 1AUE Nord



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 (à conserver)

Une trame piétonnière à compléter pour assurer des relations avec les secteur contigus . Elle prendra naissance en appui sur l' amorce laissée libres dans le cadre de l'opération résidentielle nouvelle. Elle permettra de regagner les chemins existants et d'amorcer le prolongement de la trame piétonne.

La voie de desserte sera effectuée à partir de l'amorce laissée libre dans l'opération résidentielle contiguë et permettra de désenclaver l'ensemble du secteur. Elle viendra longer la haie repérée au titre L151-23 situé dans la zone UE .

Elle devra permettre dans sa terminaison, d'anticiper le désenclavement des secteurs contigus (même projetés au-delà du PLU) .

Voie créée par le biais de l'emplacement réservé

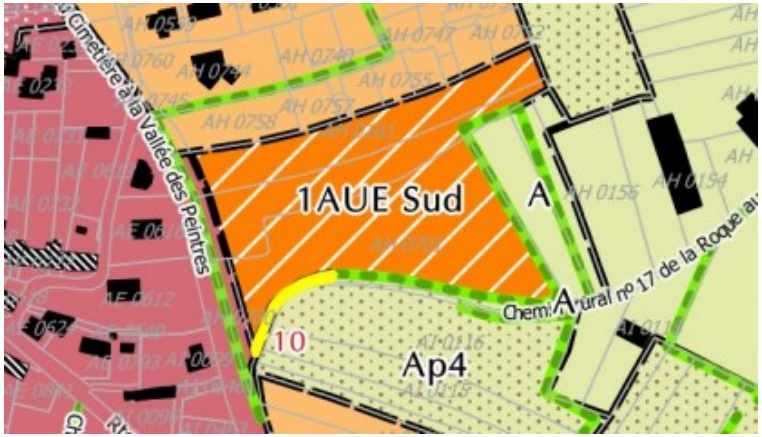
La desserte des constructions pourra s'effectuer depuis l'emplacement réservé n°5 et à partir de la voie nouvelle créée (emplacement donné à titre indicatif)

↘ OAP mises en place pour le secteur 1AUE Sud

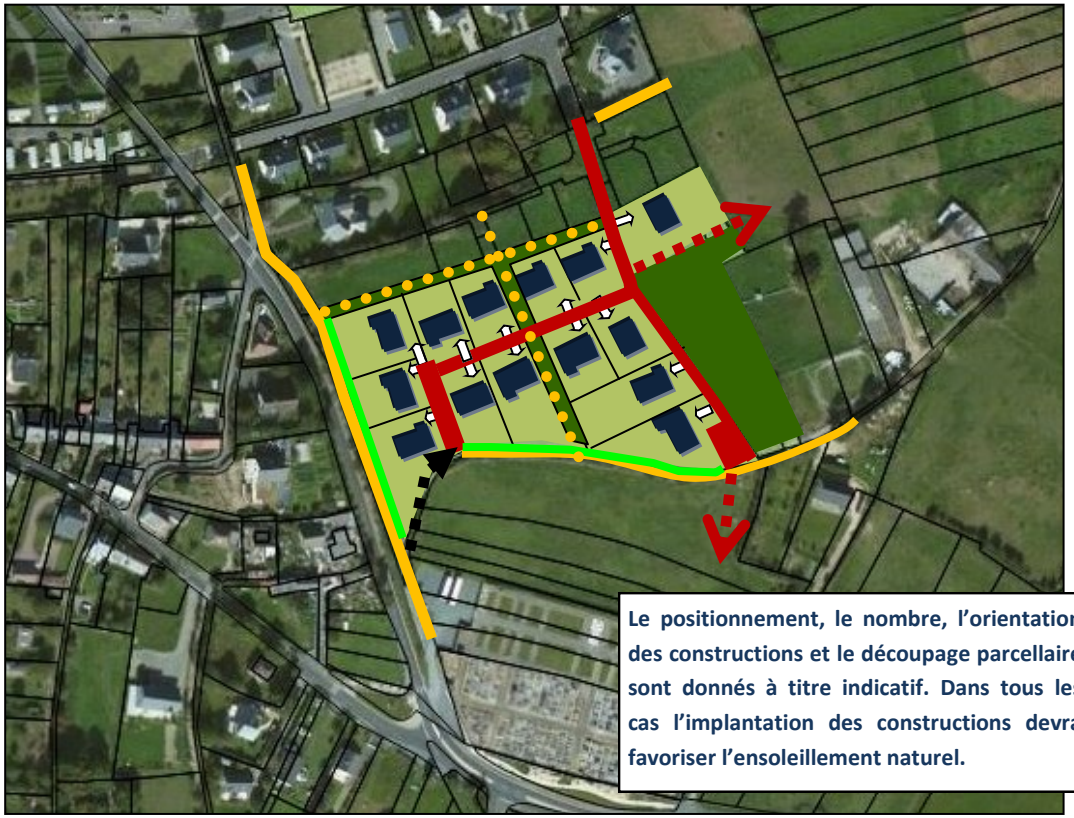
L'urbanisation de la zone devra comporter **au minimum 14 constructions.**

Elles seront réalisées en privilégiant les opérations d'ensemble de type permis d'aménager ou permis de construire groupés. L'urbanisation de la zone pourra s'effectuer en plusieurs opérations, à condition de ne pas compromettre l'accès ultérieur des secteurs contigus.

Extrait du plan de zonage 1AUE Sud



Projection du périmètre de la zone 1AUE



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 (à conserver)

Une trame piétonnière à compléter pour assurer des relations avec les secteur contigus . Elle prendra naissance en appui sur les amorces laissées libres dans l'opération résidentielle contiguë et permettra de regagner les chemins existants.

La voie de desserte sera effectuée à partir de l'amorce laissée libre dans l'opération résidentielle contiguë et permettra de désenclaver l'ensemble du secteur.

Elle devra permettre d'anticiper le désenclavement des secteurs contigus (même projetés au-delà du PLU) .

La desserte des constructions sera effectuée à partir de la voie nouvelle créée.

Les haies repérées sont situées en zones UC et A.

La voie créée par le biais de l'emplacement réservé n°10 permettra d'assurer une desserte en sens unique (en entrée)

Justification et délimitation des zones Naturelles « N »

↘ Zone naturelle « N»

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.

La **zone N** possède:

- des éléments identifiés au règlement graphique au titre du **L.151-19:** il s'agit des constructions à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Les prescriptions de nature à assurer leur préservation sont mentionnées au présent règlement. Sur les constructions identifiées au titre du **L. 151-19** , les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs.

- des éléments identifiés au règlement graphique au titre du **L.151-23:** il s'agit des éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à protéger pour des motifs **d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.** Les **zones humides et les cours d'eau** seront également protégés au titre du **L. 151-23** et seront représentées graphiquement. **Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de** paysage dentifié, en application de l'article **L. 151-23** sont soumis à déclaration préalable (article R421-23 du code de l'urbanisme). Les prescriptions de nature à assurer leur préservation sont mentionnées au présent règlement.

- des espace boisés classés au titre du **L.113-1** Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. **Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs** situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article **L. 113-1** sont soumis à déclaration préalable (article R421-23 du code de l'urbanisme).

Dans le cas du PLU de Carolles, deux **types de zones N** ont été mises en place, il s'agit des zones **NP** et **NL** , afin de répondre aux objectifs du PADD

↘ Caractéristiques de 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 suivants du Code de l'Urbanisme.

La zone NP possède quatre sous-secteurs :

- **Le secteur NP(1) :**Il délimite un secteur dans lequel peuvent être admis des équipements légers de loisirs, de tourisme dans la mesure où ils restent compatibles avec le caractère naturel du site. La mise en place de ce secteur permet de répondre aux objectifs du PADD qui mentionnent la prise en compte des activités de loisirs et sports et le principe de venir compléter l'offre **en valorisant** la zone humide située au Nord des terrains de tennis. La valorisation de la zone humide constitue une opportunité pour en **assurer sa préservation** tout en proposant des aménagements légers propices au développement du lien social et à la découverte (chemins de liaisons piétonnes, lieux de convivialité…). Aussi, le **règlement littéral** autorisera les équipements légers de loisirs, de tourisme dans la mesure où ils restent compatibles avec le caractère naturel du site. De même, les affouillements et exhaussements de sols seront autorisés uniquement lorsqu'ils sont liés à la conservation, la restauration, la création de zones humides, aux ouvrages de rétention et régulation des eaux pluviales et à l'aménagement de la coulée verte ou bien, s'ils concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zones d'expansion des crues,…). Dans le secteur **NP(1)**, création de chemin susceptible d'impacter les Zones Humides recensées devra faire l'objet d'une mesure compensatoire veillant à recréer dans la une surface équivalente à 150 % de la zone impactée.

- **Le secteur NP(2)** Il reconnait l'existence de l'espace de stationnement en bordure du Carpeaux, afin d'en permettre l'aménagement. La mise en place de ce secteur permet de répondre aux objectifs du PADD qui vise à affirmer l'identité du pôle plage et à 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). Aussi, le **règlement littéral** autorisera les affouillements et exhaussement uniquement s'ils sont liés à la réalisation des aménagements relatifs au stationnement, à l'espace public, à des installations ou ouvrage public (voiries et réseaux divers, bassins tampons, noues ...), à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie. De même, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux naturels sera autorisé sur le secteur **NP(2).**

- **Le secteur NP(3)** Il reconnait l'existence du terrain de sport . La mise en place de ce secteur permet de répondre aux objectifs du PADD qui vise à prendre en compte les activités de sports et loisirs existants sur la commune. Aussi, le **règlement littéral** autorisera les affouillements et exhaussement uniquement s'ils sont liés aux équipements sanitaires liés et nécessaires aux équipements sportifs de la zone, ainsi que ceux nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précités ainsi que ceux liés à la gestion de l'eau et aux aménagements publics urbains (voie, espace de stationnement, chemin, espace public)

- **Le secteur NP(4)**

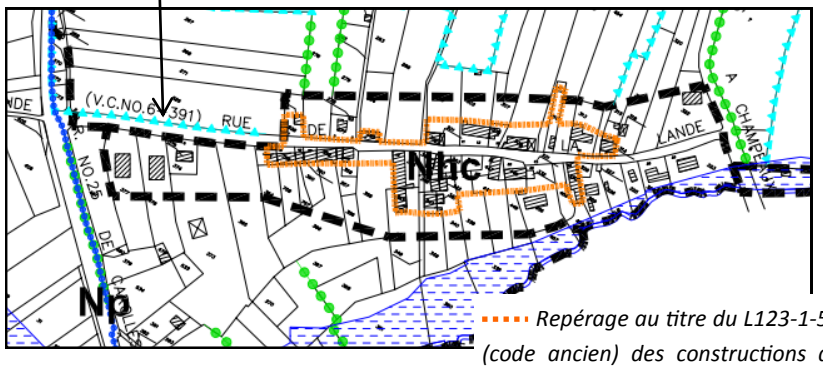
Il délimite un secteur qui reconnait à titre indicatif la présence de bâti au hameau de la Lande. Ce secteur **NP(4)** permet de répondre aux objectifs du PADD qui mentionnent la prise **en compte la particularité historique de Carolles** en reconnaissant la structure bâtie du secteur de La Lande. En effet, il s'agit d'un secteur urbanisé ancien qui est clairement identifié depuis l'époque Napoléonienne comme un **« noyau urbain »** satellite du centre traditionnel.

→ Préalablement au choix du zonage concernant le hameau de la Lande, une analyse a été menée dans le cadre du PLU pour étudier la structure urbaine du hameau définir son statut et envisager sont devenir, voir permettre l'accueil de quelques constructions neuves par comblement de « dents creuses ».

Composition bâtie du « noyau urbain » de la Lande au cadastre napoléonien

Composition bâtie du hameau de la Lande au cadastre actuel

EXTRAIT du plan de zonage PLU actuel



Repérage au titre du L123-1-5-7 (code ancien) des constructions qui présentent les caractéristiques de l'architecture traditionnelle

Rappel : état initial

Un travail de pré-localisation des espaces non bâti a été effectué

Parcelles qui supportent déjà des constructions (principales ou bâtiments annexes)

Recensement des parcelles non bâties situées à l'intérieures du hameau

Morphologie et pré-localisation des espaces non bâti effectué sur la base du plan de zonage initialement proposé

Le périmètre du « noyau originel » du hameau de la Lande est reporté au plan de pré-localisation des parcelles non-bâties

ANALYSE:

La morphologie des parcelles et la typologie bâtie du secteur de la Lande présentent les caractéristiques suivantes:

- des constructions traditionnelles qui sont réalisées sur de petites parcelles. L'ensemble est assimilable à une zone d'urbanisation dense caractéristique du noyau originel
- des constructions neuves qui sont établies sur des parcelles plus importantes. L'ensemble est assimilable à une zone d'urbanisation diffuse (construction au coup par coup, avec une implantation en retrait de la voie importante voir un positionnement de la construction en milieu de parcelle)

En prenant en compte la globalité des surfaces des parcelles qui supportent des constructions, la densité n'est pas significative pour l'ensemble des constructions constituant le hameau dans ce qu'il a d'urbanisé.

**Pour être considérées comme « dent creuse » au regard du SCOT: les parcelles non bâties devront, présenter une façade qui s'ouvre directement sur la voie publique et s'inscrit dans le tissu urbain entre 2 parcelles bâties, dont la largeur n'excède pas environ 40 mètres et la profondeur constructible par rapport à la voie n'excède pas environ 50 mètres pour admettre au maximum deux habitations nouvelles en façade sur voies...*

Au regard du SCOT et de la loi littoral:

- Pour rappel, dans les communes littorales L 121- 8 du code de l'urbanisme« l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnent ». Le SCOT du Pays de la Baie du Mont -Saint Michel a identifié les villages et agglomération. Le hameau de la Lande ne fait pas parti des ''villages'', il ne peut donc pas prétendre à une extension de l'urbanisation.

- Selon le droit constant et notamment la jurisprudence « société soleil d'or » du 7.02.2015 (n° 264315) « dans les espaces urbanisés denses (hors villages et agglomérations), la loi Littoral n'interdit pas les constructions et installations en dents creuses*, à condition **que l'opération projetée ne soit pas constitutive d'extension d'urbanisation.** Toutefois, elle ne doit pas renforcer de manière significative l'urbanisation du quartier, ni de modifier de manière importante ses caractéristiques (respect des hauteurs, des volumes et de la typologie) . Le projet ne doit pas étendre le périmètre actuellement urbanisé.

CONSTATS:

- 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.

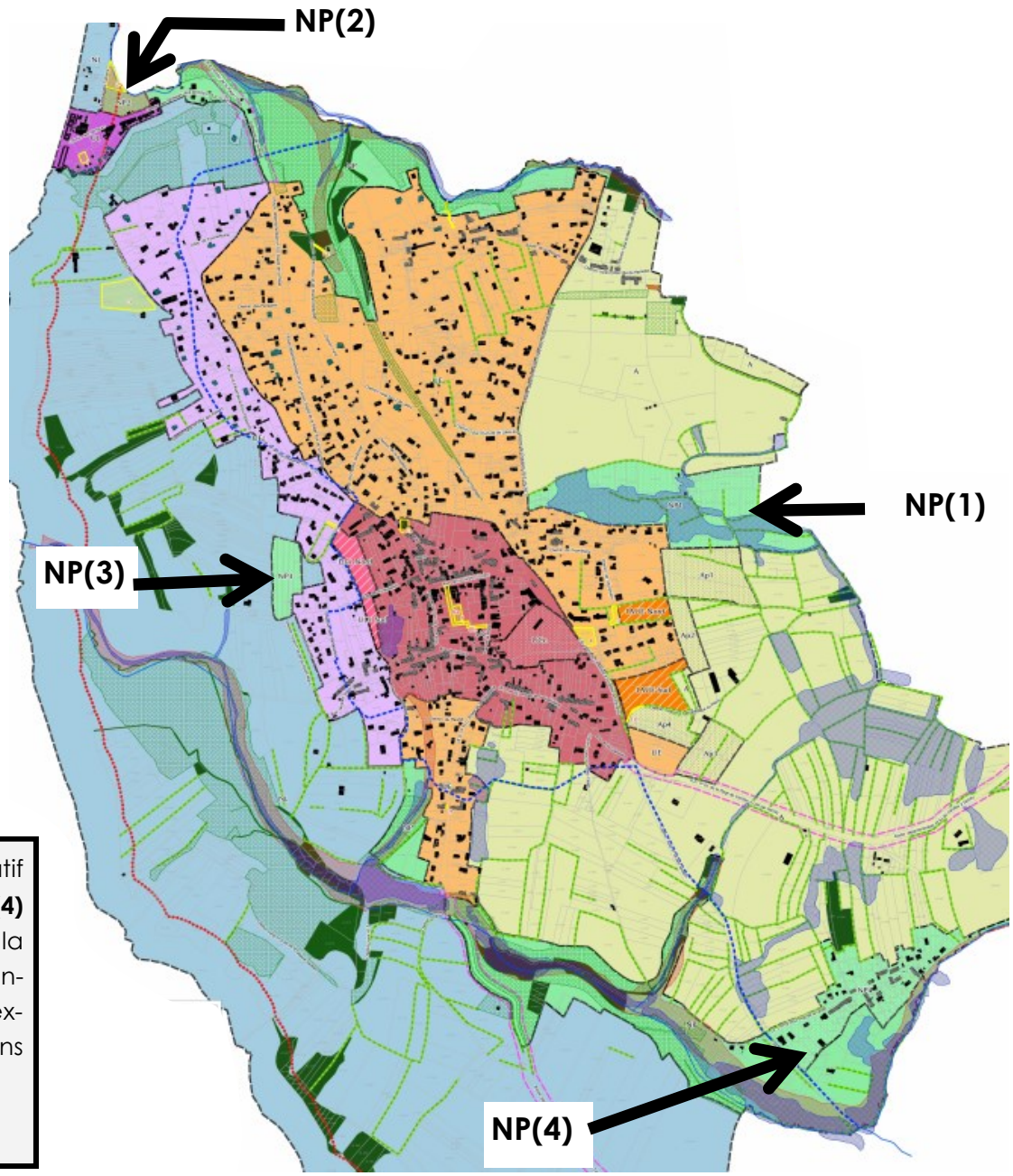
Considérant les constats exposés et afin de garantir une **unité de zonage** et une **équité règlementaire pour l'ensemble des constructions situées dans le hameau** de la Lande, il est envisagé de mettre en place un secteur NP(4) Ainsi, la proposition de zonage au PLU permettra de reconnaitre la présence du hameau de la Lande et de l'intégrer en totalité des dans un zonage naturel afin d'autoriser les extensions de constructions existantes 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.

Zone NP :

La **zone NP** délimite les secteurs de protection de site en raison de leur caractère paysager et patrimonial remarquable. Il s'agit d'une zone avant tout naturelle reconnait principalement les secteurs de vallée. Cette zone peut comporter quelques des usages agricoles.

La zone NP possède quatre sous-secteur :

- **NP(1)** qui délimite un secteur dans lequel peuvent être admis des équipements légers de loisirs, de tourisme dans la mesure où ils restent compatibles avec le caractère naturel du site.
- **NP(2)** qui délimite le secteur de stationnement en bordure du Crapeux.
- **NP(3)** qui délimite le secteur qui supporte le terrain de sports et les équipements légers.



- **Le secteur NP(4)** délimite un secteur qui reconnait à titre indicatif la présence de bâti au hameau de la Lande. Ce secteur **NP(4)** permet de répondre aux objectifs du PADD qui mentionnent la prise **en compte la particularité historique de Carolles** en reconnaissant la structure bâtie du secteur de La Lande (seules les extensions seront autorisées pour les constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU)

↘ Caractéristiques 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) et des cabines de plage.

Il existe deux zones de type NL:

La première est située sur Carolles Plage, elle intègre:

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-contre), 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.

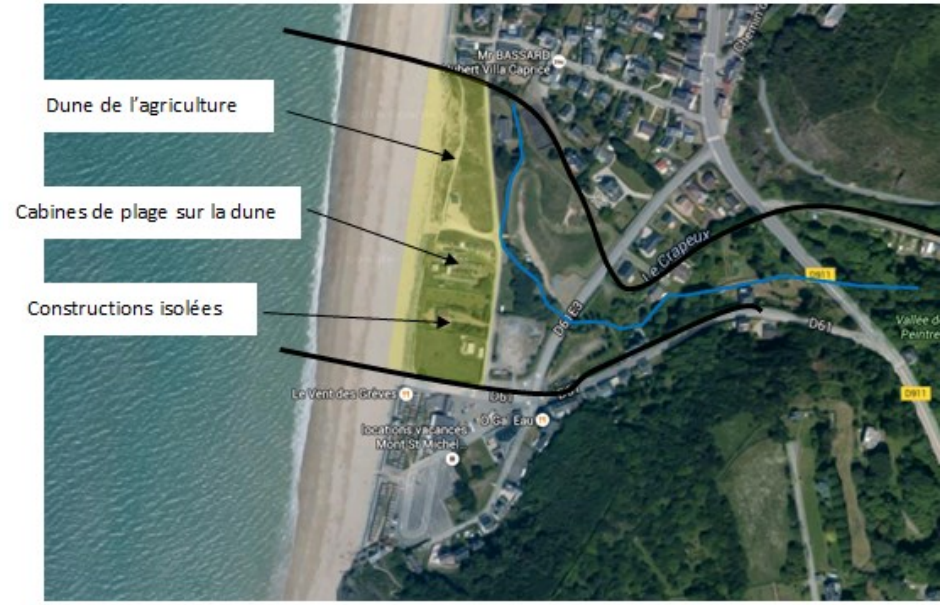
Ci-dessous, la partie urbaine correspond aux villas balnéaires.

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

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

DELIMITATION DE ZONAGE NL SUR CAROLLES –PLAGE

Cartographie extraite du diagnostic ↓

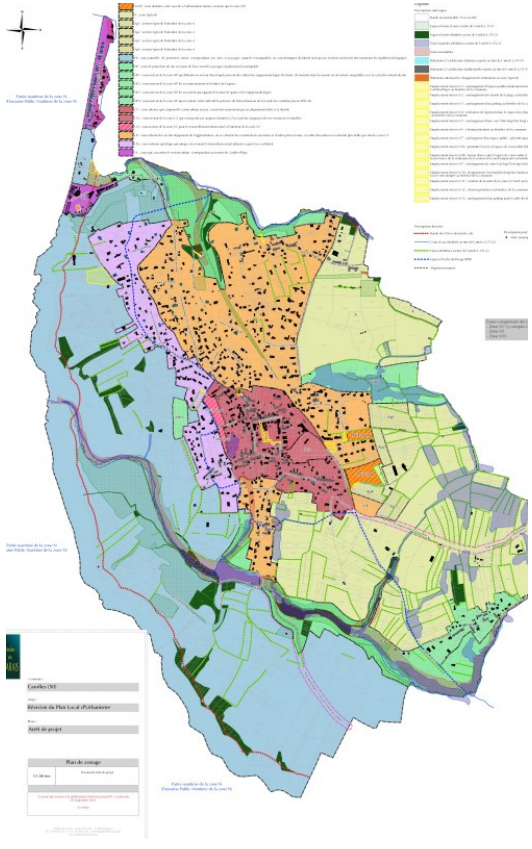


La partie maritime de la **ZONE N :** correspond au **D**omaine **P**ublic **M**aritime. La circulaire du 20.01.2012 (présente en annexe du règlement) a pour objet de rappeler les grands principes de la gestion du domaine public maritime naturel. Dans la perspective de la gestion intégrée de la mer et du littoral, elle définit les orientations en termes de gestion de l'espace.

La deuxième zone **NL :**

Elle se développe sur les falaises de Carolles-Champeaux, la vallée du Lude et du Crapeux pour partie . Elle intègre les milieux naturels et paysages caractéristiques ou remarquables du littoral ainsi que les secteurs où doivent être maintenus les équilibres biologiques.

Les éléments du tableau ci-contre sont intégrés à cette zone NL.



SITES CLASSES		
Libellé	**Décision**	**Date**
Baie du Mont-Saint-Michel	Décret	25/05/1987
Baie du Mont Saint Michel DPM Arrêté ministériel	Arrêté ministériel	26/05/1987
D.P.M. des falaises de Carolles	Arrêté ministériel	25/01/1974
Falaises de Carolles	Arrêté ministériel	12/03/1973
Falaises de Champeaux	Décret	05/09/1975

SITES CLASSES		
Libellé	**Décision**	**Date**
DPM prolongeant la zone inscrite, à Jullouville	Arrêté ministériel	25/01/1974
Vallée des Peintres, à Jullouville	Arrêté ministériel	22/05/1944
Zone cotière de Jullouville	Arrêté ministériel	22/08/1973

PROTECTION INTERNATIONALE	
Libellé	**Date**
Baie du Mont Saint Michel (site RAMSAR)	14/10/1994

SITES NATURA 2000	
Libellé	**Statut**
Baie du mont Saint-Michel	ZSC - Directive Habitats, Faune , Flore - Zone spéciale de conservation
Baie du Mont Saint Michel	ZPS - Directive Oiseaux - Zones de protection spéciale

ZNIEFF I et II

Libellé

FALAISES DE CAROLLES ET CHAMPEAUX ET ESTRAN ROCHEUX
ESTRAN SABLO-VASEUX
BAIE DU MONT SAINT-MICHEL

INVENTAIRE PATRIMOINE GEOLOGIE

Libellé

Cornéennes et granodiorite cadomiennes de la Pointe de Champeaux

UNESCO

Libellé

Zone Tampon du Mont Saint-Michel et sa baie
Le Mont Saint-Michel et sa baie

La zone **NL** au niveau de Carolles– plage possède des « zones basses situées à moins de un mètre au-dessus du niveau marin de référence » pourraient être soumises à des submersions d'eaux marines ou continentales à court terme lors d'événement de fréquence plus que centennale et, à plus long terme (prévision à 100 ans), à des submersions plus fréquentes en raison de l'élévation du niveau de la mer. Dans ces zones des mesures doivent être prises en termes de planification et d'application du droit des sols. La zone NL de Carolles –plage est touchée pour partie par ce risque de submersion marine, la reconstruction des bâtiments à l'identique pourra être autorisé après sinistre sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil initial du bâtiment et sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à la submersion. Dans la zone NL la reconstruction des bâtiments après sinistres est autorisée à condition que la reconstruction soit similaire au volume existant avant sinistre. Toutefois des dispositions spécifiques sont mises en place pour les secteurs soumis au risque d'inondation et au risque de submersion marine :

- Les « zones inondables » sont identifiées au document graphique PLU par une trame spécifique. Dans les zones touchées par le risque d'inondation, la reconstruction des bâtiments (similaire au volume existant avant sinistre) pourra être autorisé après sinistre sous réserve de ne pas augmenter le nombre d'occupant initial et sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à l'inondation.
- Les « zones basses situées à moins de un mètre au-dessus du niveau marin de référence » pourraient être soumises à des submersions d'eaux marines ou continentales à court terme lors d'événement de fréquence plus que centennale et, à plus long terme (prévision à 100 ans), à des submersions plus fréquentes en raison de l'élévation du niveau de la mer. Dans les zones touchées par le risque de submersion, notamment pour la zone **NL de Carolles –plage** , la reconstruction des bâtiments (similaire au volume existant avant sinistre) pourra être autorisé après sinistre sous réserve de ne pas augmenter le nombre d'occupant initial et sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à la submersion marine.

Le règlement de la zone **NL** interdit: Toute construction ou installation, l'extension de construction existante ainsi que leur changement de destination. Plus généralement tous les changement de destinations sont interdits sauf lorsqu'il s'agit d'un changement de destination pour service public ou d'intérêt collectif.

Il permet toutefois 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 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 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 lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- L'entretien et la remise en état, à l'identique des ouvrages de protection contre la mer (digues, môles, cales...) 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.

POUR LA ZONE NL 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 .

Justification et délimitation des zones Agricoles « A »

↘ Zone agricole « A»

- Les zones A correspondent aux secteurs de la commune où l'activité agricole est prédominante. Elles comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Tout élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du règlement est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.
- Cette zone est réservée à l'activité agricole et comprend des constructions d'habitation existantes (à la date d'approbation du PLU). Elle peut également accueillir des constructions sous réserve du respect des dispositions de l'article **L.121-8** et suivants du Code de l'Urbanisme.

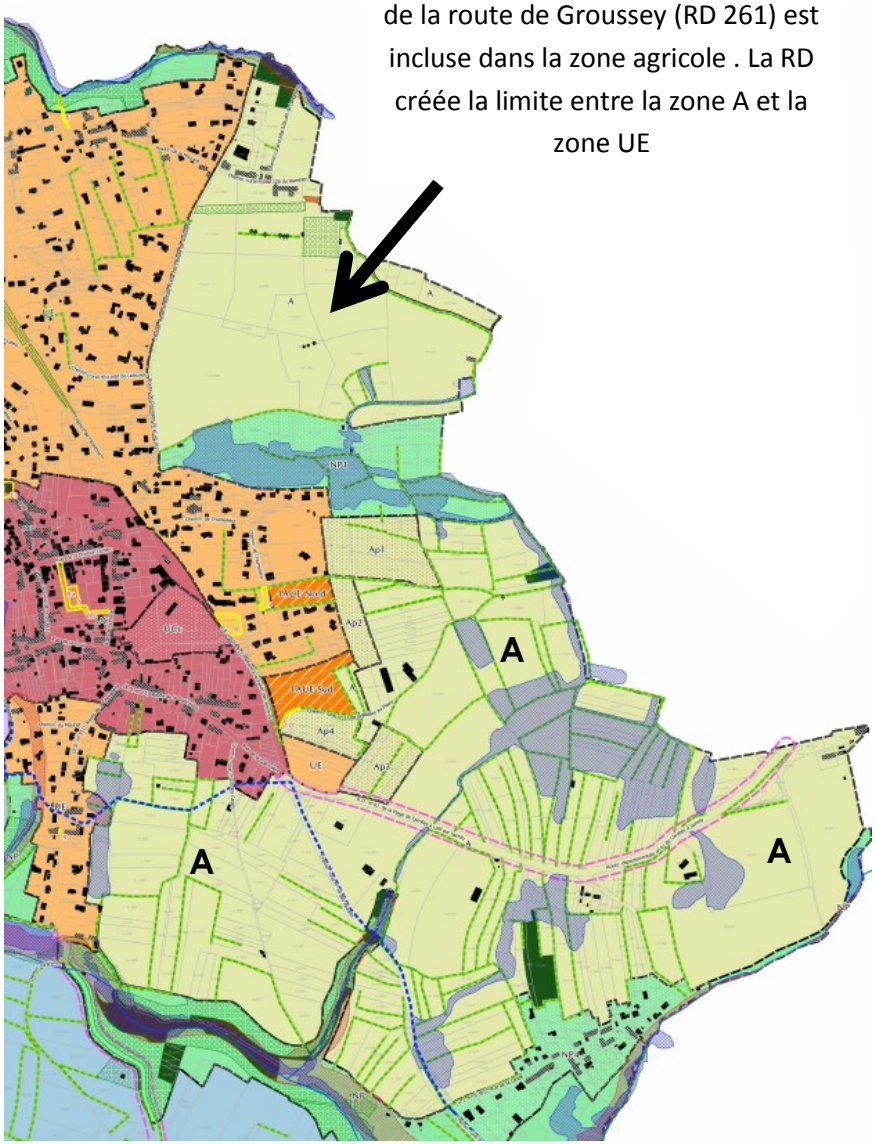
La zone A possède un secteur de type **Ap** qui correspond à un secteur **Agricole Particulier .** Les secteurs Ap :

- sont mis en place pour répondre aux orientations du PADD, en ce qu'ils permettent d'anticiper des intentions qui ne sont pas encore au stade de projet et dont les dates de mise en œuvre ne sont pas connues à ce jour,
- permettent ainsi de traduire les ouvertures qui sont faites au PADD, et de mettre en place des mesures qui permettront d'assurer la mise en œuvre de ces orientations au moyen d'une procédure de ''révision allégée'' ou de révision ''générale '',
- sont situés **en contiguïté de l'agglomération** (UE) et de ses zones d'extension (1AUE), ils possèdent une vocation agricole et sont inconstructibles.

Bien que les secteurs Ap, soient tous inconstructibles, leurs dissociation en sous-secteur permet de faire la corrélation entre l'orientation du PADD et la traduction au plan de zonage.

Zone A

La portion de territoire située à l'Est de la route de Groussey (RD 261) est incluse dans la zone agricole . La RD créée la limite entre la zone A et la zone UE

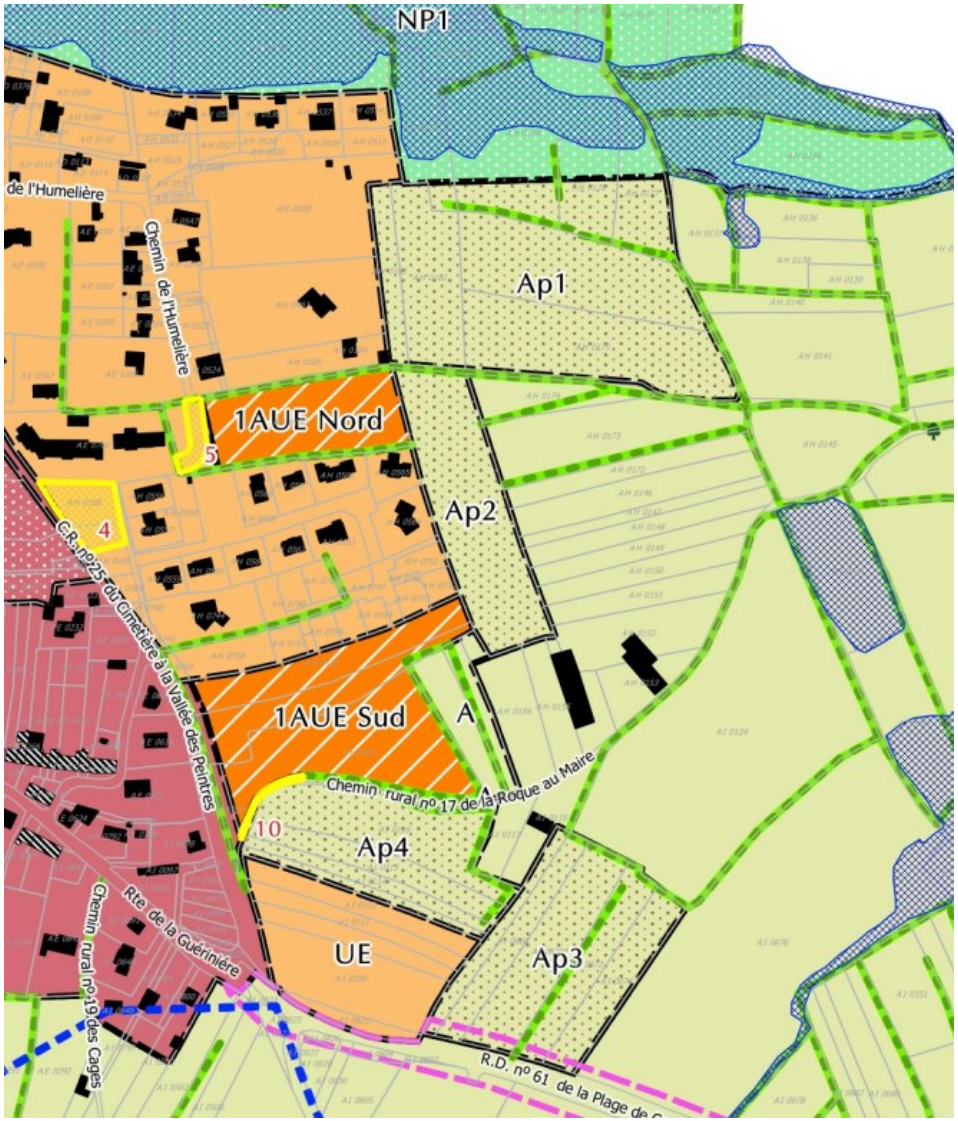


Le secteur AP de la zone A possède quatre sous-secteurs :

- Le secteur **Ap (1)** pour prendre en compte **l'évolution de la cohabitation entre les fonctions urbaine** (habitat, tourisme, santé…), et faire en sorte que **le PLU ne s'oppose à la réalisation d'éventuels projets telle qu'une extension ou une relocalisation du camping en continuité du tissu aggloméré** (terrains de tennis). Ce qui veut dire que s'il n'y a pas de problème de cohabitation entre le camping en zone UCc et la maison d'accueil temporaire, il n'y a pas nécessité de délocaliser le camping. L'éventualité d'un déplacement n'est donc pas connue à ce jour. Par ailleurs, cette surface ne constitue pas un potentiel urbanisable pour l'accueil de construction d'habitation.

- Les secteurs **Ap (2) et Ap (4)** sont mis en place pour prendre en compte **l'évolution de la frange urbaine Est** et ainsi assurer la cohérence de développement à plus long terme des secteurs contigus que représentent les zones **1AUE,** lorsqu'elles deviendront des zones urbaine de type UE. Il s'agit ainsi de mettre en place des mesures préparatoire par anticipation au-delà des projections du PLU). Cette intention est affichée au-delà des projections du présent PLU, par conséquent le foncier des secteurs Ap(2) et Ap(4) reste inclus dans la zone agricole et n'a pas à être comptabilisé comme foncier constructible dans les projections de consommation du foncier du futur PLU.

- Le secteur **Ap (3)** pour mettre en place une **mesure d'anticipation** pour la création d'un secteur spécifique, en continuité du tissu agglomérée (cimetière) destiné à l'accueil d'activités artisanales, afin de répondre au besoin de regroupement des activités déjà existantes, et ainsi conforter le projet économique de la commune. Il s'agit ici d'une **mesure préparatoire**, car l'intention de regrouper les activités économique ne peut voir le jour sans une révision du SCOT. La date d'approbation de la révision du SCOT est non connue à ce jour. Par ailleurs, cette surface ne constitue pas un potentiel urbanisable pour l'accueil de construction d'habitation.



La **zone** A possède:

- des éléments identifiés au règlement graphique au titre du **L.151-19:** il s'agit des constructions à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Les prescriptions de nature à assurer leur préservation sont mentionnées au présent règlement. Sur les constructions identifiées au titre du **L. 151-19** , les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs.

- des éléments identifiés au règlement graphique au titre du **L.151-23:** il s'agit des éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à protéger pour des motifs **d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.** Les **zones humides et les cours d'eau** seront également protégés au titre du **L. 151-23** et seront représentées graphiquement. **Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de** paysage dentifié, en application de l'article **L. 151-23** sont soumis à déclaration préalable (article R421-23 du code de l'urbanisme). Les prescriptions de nature à assurer leur préservation sont mentionnées au présent règlement.

- des espace boisés classés au titre du **L.113-1** Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. **Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs** situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article **L. 113-1** sont soumis à déclaration préalable (article R421-23 du code de l'urbanisme).

Justification des caractéristiques règlementaires

Atelier du MARAIS

↘ Caractéristiques REGLEMENTAIRES

Le règlement du PLU révisé intègre les dispositions du code de l'urbanisme réformé, ainsi la structure en est différente, toutefois certaines dispositions réglementaires peuvent être analysées pour en évaluer les modifications avec le PLU initial. Le PLU révisé intègre la notion d'objectifs à atteindre et les règles mises en place permettront d'y répondre conformément aux objectifs du PADD. Les illustrations graphiques seront mentionnées à titre informatif pour expliciter et illustrer la règle. L'objectif pour les élus est ainsi de traduire un urbanisme de projet qui conserve les particularités identitaires de Carolles.

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité (sous-section 3)

Destinations et sous-destinations (paragraphe 1) : R.151-27 à R.151-29

- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations (paragraphe 2) : R.151-30 à R.151-36

- Mixité fonctionnelle et sociale (paragraphe 3) : R.151-37 et R.151-38

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (sous-section 4)

- Volumétrie et implantation des constructions (paragraphe 1) : R.151-39 et R.151-40

- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (paragraphe 2) : R.151-41 et R.151-42

- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions (paragraphe 3) : R.151-43

- Stationnement (paragraphe 4) : R.151-44 à R.151-46

III- Équipement et réseaux (sous-section 5)

- Desserte par les voies publiques ou privées (paragraphe 1) : R.151-47 et R.151-48

- Desserte par les réseaux (paragraphe 2) : R.151-49 et R.151-50

Le PLU révisé intègre la notion d'objectifs, notamment pour la section II. Les résultats sont attendus pour l'ensemble des zones par application des dispositions présentées dans les articles du règlement.

L'Outil de vérification et les précisions seront indiqués par le pétitionnaire dans la notice descriptive du projet et dans le volet paysager déposé lors de la demande de permis de construire. Le pétitionnaire devra décrire son projet et exprimer au travers de son insertion graphique, une volonté architecturale et une bonne intégration dans l'environnement au regard du contexte général dans lequel s'inscrit son projet de construction.

Atelier du MARAIS

↘ Caractéristiques REGLEMENTAIRES zones U

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Objectifs à atteindre pour obtenir un objectif de continuité visuelle, urbaine et paysagère :

Assurer une bonne insertion des constructions dans leur environnement :

- La conception, la volumétrie des constructions implantées le long des emprises publiques ou voies (publiques ou privées) doivent concourir dans la mesure du possible au confortement des alignements bâti lorsque ceux-ci existent et sont établis de fait, tout en tenant compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel le projet s'inscrit.
- Garantir une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain et paysager tout en tenant compte des constructions existantes.
- Tenir compte de la trame paysagère existante présente au document des Orientations d'Aménagement et de Programmation et assurer sa préservation en garantissant une bonne insertion de la construction nouvelle dans son environnement.

Favoriser l'insertion dans le contexte urbain :

- Conserver l'alignement du bâti par rapport aux voies, lorsque celui-ci existe ou lorsqu'il s'agit de conserver l'ordonnancement de fait, des constructions contiguës.
- Contribuer à une harmonie d'ensemble, lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou sur le même terrain des bâtiments édifiés selon un retrait spécifique dont il convient de conserver l'alignement.
- Préserver la cohérence de l'implantation des constructions existantes.

Ne pas engendrer de conflits d'usages routiers:

- Les constructions neuves devront être situées en dehors des marges de recul indiquées au document graphique
- Lorsque les conditions de visibilité et de sécurité automobile l'exigent un recul particulier par rapport à l'alignement des voies (publiques ou privées) ou emprises publiques sera demandé.

L'Outil de vérification et les précisions seront indiqués par le pétitionnaire dans la notice descriptive du projet et dans le volet paysager déposé lors de la demande de permis de construire. L'alignement de la construction ou le retrait par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques devront alors être justifiés par le pétitionnaire dans la notice et sur le plan de masse au regard du contexte général dans lequel s'inscrit son projet de construction.

Les résultats sont attendus pour l'ensemble des zones U par application des dispositions présentées dans les articles suivants.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Objectifs à atteindre concernant l'aspect et la volumétrie des constructions pour obtenir une qualité architecturale, environnementale et paysagère :

Garantir la pérennité de la trame paysagère et conserver son caractère évolutif

- Préserver le taux de la trame paysagère du bourg (maintien d'une surface à caractère arboré : arbre, arbrisseau, arbuste fort...)
- Concilier la protection du patrimoine végétal, composante majeure du paysage urbain, et la valorisation des terrains concernés. La notion de conciliation et le caractère évolutif de la trame paysagère conduisent à édicter des mesures réglementaires « souples » et une inscription schématique aux OAP afin d'en permettre une évolution.

Assurer une bonne insertion des constructions dans leur environnement :

- L'aspect général du projet devra permettre une bonne intégration dans l'environnement, les clôtures devront contribuer à cet ensemble.
- Garantir une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain et paysager tout en tenant compte des caractéristiques architecturales des constructions existantes en fonction de la particularité de chacune des zones.
- Assurer une bonne insertion de la construction nouvelle dans son environnement tout en tenant compte de la trame paysagère existante (à la date d'approbation du PLU)et présentée schématiquement au document des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Favoriser l'insertion dans le contexte urbain :

- Contribuer à une harmonie d'ensemble, notamment lorsqu'il s'agit de conserver l'ordonnancement de fait, des constructions contiguës.
- Rechercher une qualité architecturale qui visera aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Ne pas porter atteinte au caractère des lieux ou à l'intérêt des lieux avoisinants :

- L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Accorder les couleurs et l'aspects des matériaux , avec ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

L'Outil de vérification et les précisions seront indiqués par le pétitionnaire dans la notice descriptive du projet et dans le volet paysager déposé lors de la demande de permis de construire. Le pétitionnaire devra décrire son projet et exprimer au travers de son insertion graphique, une volonté architecturale et une bonne intégration dans l'environnement au regard du contexte général dans lequel s'inscrit son projet de construction.

Les résultats sont attendus pour l'ensemble des zones U par application des dispositions présentées dans les articles suivants.

↘ Caractéristiques REGLEMENTAIRES DES ZONES U

<u>En supplément des conditions énumérées ci-dessous pour les zones UC/ UE/ UES</u>: Pour les parcelles concernées par la trame paysagère schématisée au document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP thématiques) des dispositions spécifiques sont mises en place.

PLU INITIAL

Zone	Superf. min. de terrain	Implantation voie	Implantation limite séparative	Emprise au sol	Hauteur des const.	C.O.S.	S.H.O.N./ S.H.O.B.
Uc	-	A l'alignement des voies et emprises	D'une limite séparative latérale à l'autre pour les façades < à 15m ; et sur au moins une limite pour les façades > 15 m	▪ 40 m² pour les annexes ▪ 6 m² pour les abris de jardin	12 m au faîtage	-	▪ Bâti L.123-1 7° : extension limitée à 30% SHON existante
Ue	-	A l'alignement des voies, soit avec un retrait maximum de 7 m	- soit sur les 2 limites - soit une seule -soit sur aucune avec min. 1.90 m	▪ 40 m² pour les annexes ▪ 6 m² pour les abris de jardin	12 m au faîtage, 7 m à l'égoût du toit ou l'acrotère	-	
Up	En **Up2**, superficie minimale de 4000 m²	▪ en **Up1**, avec un retrait minimum de 10 m ▪ en **Up2**, avec un retrait minimum de 20 m	▪ soit sur une seule limite, soit en retrait des 2 limites ▪ en retrait des deux limites latérales avec un min. 3 m	▪ en **Up1**, CES de 0.075 ▪ en **Up2**, CES de 0.05 ▪ 40 m² pour les annexes ▪ 6 m² pour les abris de jardin	12 m au faîtage, 7 m à l'égoût du toit ou l'acrotère	-	
Ul	-	A l'alignement des voies et emprises + un secteur avec un alignement graphique	- soit sur les 2 limites - soit une seule -soit sur aucune avec un min. 3 m		12 m au faîtage	-	

PLU REVISE

Zone	Implantation voie	Implantation limite séparative	Emprise au sol	S.H.O.N./ S.H.O.B.
UC **UE** **UES** **UL**	Suppression de la règle normée	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.	L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions annexes (et de leurs éventuelles extensions) ne devra pas dépasser au total 40 m² (surface incluse de l'abri de jardin). Dans tous les cas, les abris de jardin ne devront pas dépasser 6 m² d'emprise au sol.	Pour les bâtiments repérés au titre du L151-19: 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. **Cette règles permettant de répondre aux besoins des constructions les plus petites toute en préservant la qualité**

UC (y compris UCr et UCc) **/UL**	• Lorsqu'il n'existe pas d'alignement spécifique du bâti sur rue: la hauteur maximale autorisée est de 12 m au faîtage.
UE /UEs	• Lorsqu'il n'existe pas d'alignement spécifique du bâti sur rue: la hauteur maximale autorisée est de 12 m au faîtage, avec 7 m à l'égout du toit ou acrotère.

Atelier du MARAIS

↘ Caractéristiques REGLEMENTAIRES zones AU

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Objectifs à atteindre pour obtenir un objectif de continuité visuelle, urbaine et paysagère :

Assurer une bonne insertion des constructions dans leur environnement :

- La conception, la volumétrie des constructions implantées le long des emprises publiques ou voies (publiques ou privées) doivent être établis en tenant compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel le projet s'inscrit.
- Garantir une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain et paysager tout en tenant compte des constructions existantes.

Favoriser l'insertion dans le contexte urbain :

- Contribuer à une harmonie d'ensemble, lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou sur le même terrain des bâtiments édifiés selon un retrait spécifique dont il convient de conserver l'alignement.
- Préserver la cohérence de l'implantation des constructions existantes.

Ne pas engendrer de conflits d'usages routiers:

- L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Accorder les couleurs et l'aspects des matériaux , avec ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

L'Outil de vérification et les précisions seront indiqués par le pétitionnaire dans la notice descriptive du projet et dans le volet paysager déposé lors de la demande de permis de construire. L'alignement de la construction ou le retrait par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques devront alors être justifiés par le pétitionnaire dans la notice et sur le plan de masse au regard du contexte général dans lequel s'inscrit son projet de construction.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Objectifs à atteindre concernant l'aspect et la volumétrie et des constructions pour obtenir une qualité architecturale, environnementale et paysagère :

Assurer une bonne insertion des constructions dans leur environnement :

- L'aspect général du projet devra permettre une bonne intégration dans l'environnement, les clôtures devront contribuer à cet ensemble.
- Garantir une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain et paysager tout en tenant compte des caractéristiques architecturales des constructions existantes en fonction de la particularité de chacune des zones.

Favoriser l'insertion dans le contexte urbain :

- Contribuer à une harmonie d'ensemble, notamment lorsqu'il s'agit de conserver l'**ordonnancement** de fait, des constructions contiguës.
- Rechercher une qualité architecturale qui visera aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Ne pas porter atteinte au caractère des lieux ou à l'intérêt des lieux avoisinants :

- L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Accorder les couleurs et l'aspects des matériaux , avec ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

L'Outil de vérification et les précisions seront indiqués par le pétitionnaire dans la notice descriptive du projet et dans le volet paysager déposé lors de la demande de permis de construire. Le pétitionnaire devra décrire son projet et exprimer au travers de son insertion graphique, une volonté architecturale et une bonne intégration dans l'environnement au regard du contexte général dans lequel s'inscrit son projet de construction.

Les résultats sont attendus pour l'ensemble des zones 1AUE par application des dispositions présentées dans les articles suivants.

↘ Caractéristiques REGLEMENTAIRES DES ZONES AU

<u>En supplément des conditions énumérées ci-dessous pour les zones 1AUE</u> des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP sectorielles) ont été mises en place, le règlement y fait référence .

PLU INITIAL

P.L.U.							
Zone	**Superf. min. de terrain**	**Implantation voie**	**Implantation limite séparative**	**Emprise au sol**	**Hauteur des const.**	**C.O.S.**	**S.H.O.N./ S.H.O.B.**
1AUc		A l'alignement des voies et emprises, soit avec un retrait maximum de 1 m	Sur au moins une limite séparative latérale	▪ 40 m² pour les annexes ▪ 6 m² pour les abris de jardin	12 m au faîtage, 7 m à l'égoût du toit	-	
1AUe		A l'alignement des voies, soit avec un retrait maximum de 5 m	- soit sur les 2 limites - soit une seule -soit sur aucune avec un min. de 1.90 m		12 m au faîtage, 7 m à l'égoût du toit ou l'acrotère	-	
1AUI	-	A l'alignement des voies, soit avec un retrait maximum de 5 m	- soit sur les 2 limites - soit une seule -soit sur aucune avec un min. de 1.90 m		12 m au faîtage	-	▪ Bâti L.123-1 7° : extension limitée à 30% SHON existante
1AUa		A au moins 5m des voies et emprises	En retrait des 2 limites séparatives latérales avec un min. 3 m	-	7 m à l'égoût du toit ou l'acrotère	-	
2AU		A l'alignement ou à 5 m max. des voies et emprises	Sur une des limites séparatives latérales ou à une distance max. de 3 m		-	-	-

PLU REVISE

Zone	Implantation voie	Implantation limite séparative	Emprise au sol
1AUE	Suppression de la règle normée	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.	L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions annexes (et de leurs éventuelles extensions) ne devra pas dépasser au total 40 m² (surface incluse de l'abri de jardin). Dans tous les cas, les abris de jardin ne devront pas dépasser 6 m² d'emprise au sol.

EN COMPLÉMENT DES RÈGLES GÉNÉRALES POUR LES BÂTIMENTS PRINCIPAUX

- Lorsqu'il n'existe pas d'alignement spécifique du bâti sur rue: la hauteur maximale autorisée est de : 12 m au faîtage, 7 m à l'égout du toit ou acrotère.

EN COMPLÉMENT DES RÈGLES GÉNÉRALES POUR LES BÂTIMENTS ANNEXES

- La hauteur maximale de l'annexe est limitée:
  - soit à **5,00m** au faîtage
  - soit à **3,50 m** à l'acrotère ou à l'égout du toit

↘ Caractéristiques REGLEMENTAIRES zones A

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Objectifs à atteindre concernant l'implantation et la volumétrie des extensions de constructions d'habitation existantes (à la date d'approbation du PLU), pour la réalisation de logements de fonctions. Il s'agira d'obtenir un objectif de bonne insertion dans le contexte environnant:

Assurer une bonne insertion dans environnement :

- La volumétrie des extensions de constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU implantées le long des emprises publiques ou voies (publiques ou privées) doivent concourir dans la mesure du possible au confortement des alignements bâti lorsque ceux-ci existent et sont établis de fait, tout en tenant compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel le projet s'inscrit.
- Veiller à une insertion harmonieuse des extensions de construction dans l'environnement.

Favoriser l'insertion dans le contexte:

- Contribuer à une harmonie d'ensemble, lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou sur le même terrain des bâtiments édifiés selon un retrait spécifique dont il convient de conserver l'alignement.
- Préserver la cohérence de l'implantation des constructions existantes.

Ne pas engendrer de conflits d'usages routiers:

- Les constructions neuves devront être situées en dehors des marges de recul indiquées au document graphique
- Lorsque les conditions de visibilité et de sécurité automobile l'exigent un recul particulier par rapport à l'alignement des voies (publiques ou privées) ou emprises publiques sera demandé.

L'Outil de vérification et les précisions seront indiqués par le pétitionnaire dans la notice descriptive du projet et dans le volet paysager déposé lors de la demande de permis de construire. L'alignement de la construction ou le retrait par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques devront alors être justifiés par le pétitionnaire dans la notice et sur le plan masse au regard du contexte général dans lequel s'inscrit son projet de construction.

Les résultats sont attendus par application des dispositions présentées dans les articles suivants pour les bâtiments d'habitation existants (à la date d'approbation du PLU) concernant leur **extension et la construction de bâtiments annexes, ainsi que pour les constructions de logement de fonction nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.**

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES:

Pour les **bâtiments agricoles,** les équipements et bâtiments d'intérêt collectifs et les bâtiments publics: les volumétrie et implantations des constructions ne sont pas réglementés. Toutefois leur implantation devra garantir une bonne insertion dans le paysage

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Objectifs à atteindre concernant l'aspect et la volumétrie des extensions de constructions d'habitation existantes (à la date d'approbation du PLU), pour la réalisation de les logements de fonctions pour obtenir une qualité architecturale, environnementale et paysagère :

Assurer une bonne insertion des constructions dans leur environnement :

- L'aspect général du projet devra permettre une bonne intégration dans l'environnement, les clôtures devront contribuer à cet ensemble.
- Garantir une insertion harmonieuse dans l'environnement tout en tenant compte des caractéristiques architecturales des constructions existantes en fonction de la particularité de la zone A.

Favoriser l'insertion dans le contexte :

- Contribuer à une harmonie d'ensemble
- Rechercher une qualité architecturale qui visera aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Ne pas porter atteinte au caractère des lieux ou à l'intérêt des lieux avoisinants :

- L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Accorder les couleurs et l'aspects des matériaux , avec ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

L'Outil de vérification et les précisions seront indiqués par le pétitionnaire dans la notice descriptive du projet et dans le volet paysager déposé lors de la demande de permis de construire. Le pétitionnaire devra décrire son projet et exprimer au travers de son insertion graphique, une volonté architecturale et une bonne intégration dans l'environnement au regard du contexte général dans lequel s'inscrit son projet de construction.

Les résultats sont attendus par application des dispositions présentées dans les articles suivants notamment pour les bâtiments d'habitation existants (à la date d'approbation du PLU) **concernant leur extension et la construction de bâtiments annexes, ainsi que pour les constructions neuve d'habitation** (logement de fonction nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles).

↘ Caractéristiques REGLEMENTAIRES zones A

PLU INITIAL

P.L.U.							
Zone	Superf. min. de terrain	Implantation voie	Implantation limite séparative	Emprise au sol	Hauteur des const.	C.O.S.	S.H.O.N./ S.H.O.B.
A	-	En dehors des marges de recul, en retrait d'au moins 5 m	- soit sur les 2 limites - soit une seule -soit sur aucune avec un min. de 3 m	▪ 40 m² pour les annexes ▪ 6 m² pour les abris de jardin	7 m à l'égoût du toit et 12 m au faîtage pour les	-	▪ Extension limitée à 150 m² de SHON totale et quand S H O N existante > 150m², extension limitée à 20% SHON existante

PLU REVISE

Zone	Implan-tation voie	Implantation limite séparative	Emprise au sol	S.H.O.N./ S.H.O.B.
A	Suppression de la règle normée	un retrait minimum ou maximum des constructions par rapport aux limites séparatives pourra être imposé lors-qu'il s'agit d'assurer le respect des ob-jectifs à atteindre.	Pour les bâtiments agricoles (y compris les bâtiments liés et nécessaires à l'activi-té agricole) l'emprise au sol maximale n'est pas règlementée	Pour les bâtiments d'habitation existants et les bâtiments repérés au titre du L151-19: 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. **Cette règles permettant de répondre aux besoins des constructions les plus petites toute en préser-vant la qualité architecturale e du bâti**

EN COMPLÉMENT DES RÈGLES GÉNÉRALES CONCERNANT LA CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS PRINCIPAUX D'HABITATION

(logement de fonction) :

A *(Sauf Ap)*	• En complément des règles générales, la hauteur maximale autorisée est de : 12 m au faîtage, 7 m à l'égout du toit ou acrotère.

Atelier du MARAIS

↘ Caractéristiques REGLEMENTAIRES zones N

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Objectifs à atteindre concernant l'implantation et la volumétrie des extensions de constructions d'habitation existantes (à la date d'approbation du PLU), pour la réalisation de logements de fonctions. Il s'agira d'obtenir un objectif de bonne insertion dans le contexte environnant:

Assurer une bonne insertion des constructions dans leur environnement :

- La volumétrie des extensions de constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU implantées le long des emprises publiques ou voies (publiques ou privées) doivent concourir dans la mesure du possible au confortement des alignements bâti lorsque ceux-ci existent et sont établis de fait, tout en tenant compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel le projet s'inscrit.
- Veiller à une insertion harmonieuse des extensions de construction dans l'environnement.

Favoriser l'insertion dans le contexte :

- Contribuer à une harmonie d'ensemble, lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou sur le même terrain des bâtiments édifiés selon un retrait spécifique dont il convient de conserver l'alignement.
- Préserver la cohérence de l'implantation des constructions existantes.

Ne pas engendrer de conflits d'usages routiers:

- Les constructions neuves devront être situées en dehors des marges de recul indiquées au document graphique
- Lorsque les conditions de visibilité et de sécurité automobile l'exigent un recul particulier par rapport à l'alignement des voies (publiques ou privées) ou emprises publiques sera demandé.

L'Outil de vérification et les précisions seront indiqués par le pétitionnaire dans la notice descriptive du projet et dans le volet paysager déposé lors de la demande de permis de construire. L'alignement de la construction ou le retrait par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques devront alors être justifiés par le pétitionnaire dans la notice et sur le plan masse au regard du contexte général dans lequel s'inscrit son projet de construction.

Les résultats sont attendus sur l'ensemble des zones N par application des dispositions présentées dans les articles suivants pour les bâtiments d'habitation existants (à la date d'approbation du PLU) concernant leur **extension et la construction de bâtiments annexes, ainsi que pour les constructions autorisées en fonction du zonage dans laquelle elle se trouve.**

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Objectifs à atteindre concernant l'aspect et la volumétrie des extensions de constructions d'habitation existantes (à la date d'approbation du PLU), pour la réalisation de les logements de fonctions pour obtenir une qualité architecturale, environnementale et paysagère :

Assurer une bonne insertion des constructions dans leur environnement :

- L'aspect général du projet devra permettre une bonne intégration dans l'environnement, les clôtures devront contribuer à cet ensemble.
- Garantir une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain et paysager tout en tenant compte des caractéristiques architecturales des constructions existantes en fonction de la particularité de chacune des zones.

Favoriser l'insertion dans le contexte :

- Contribuer à une harmonie d'ensemble
- Rechercher une qualité architecturale qui visera aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Ne pas porter atteinte au caractère des lieux ou à l'intérêt des lieux avoisinants :

- L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Accorder les couleurs et l'aspects des matériaux , avec ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

L'Outil de vérification et les précisions seront indiqués par le pétitionnaire dans la notice descriptive du projet et dans le volet paysager déposé lors de la demande de permis de construire. L'alignement de la construction ou le retrait par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques devront alors être justifiés par le pétitionnaire dans la notice et sur le plan masse au regard du contexte général dans lequel s'inscrit son projet de construction.

Les résultats sont attendus sur l'ensemble des zones N par application des dispositions présentées dans les articles suivants pour les bâtiments d'habitation existants (à la date d'approbation du PLU) concernant leur **extension et la construction de bâtiments annexes, ainsi que pour les constructions autorisées en fonction du zonage dans laquelle elle se trouve.**

↘ Caractéristiques REGLEMENTAIRES zones N

PLU INITIAL

Zone	Superf. min. de terrain	Implantation voie	Implantation limite séparative	Emprise au sol	Hauteur des const.	C.O.S.	S.H.O.N./ S.H.O.B.
Nl	-	A l'alignement, soit avec un retrait min. 5 m	- soit sur les 2 limites - soit une seule -soit sur aucune avec un min. de 3 m	-	7 m à l'égoût du toit et 12 m au faîtage	-	-
Np	-			▪ 40 m² pour les annexes ▪ 6 m² pour les abris de jardin		-	Extension limitée à 30% de la SHOB existante
Nhc	-	A l'alignement, soit avec un retrait max. 5 m	Sur au moins une des limites séparatives latérales	En Nhc, CES de 0.25		-	▪ Extension limitée à 150 m² de SHON totale et quand SHON existante > 150m², extension limitée à 20% SHON existante
Nh	-	A l'alignement, soit avec un retrait min. 5 m	- soit sur les 2 limites - soit une seule -soit sur aucune avec un min. de 3 m			-	▪ Bâti L.123-1 7° : extension limitée à 30% SHON existante

PLU REVISE

Zone	Implan-tation voie	Implantation limite séparative	Emprise au sol	S.H.O.N./ S.H.O.B.
N	Suppression de la règle normée	un retrait minimum ou maximum des constructions par rapport aux limites séparatives pourra être imposé lors-qu'il s'agit d'assurer le respect des ob-jectifs à atteindre.	Pour les bâtiments agricoles (y compris les bâtiments liés et nécessaires à l'activi-té agricole) l'emprise au sol maximale n'est pas règlementée	Pour les bâtiments d'habitation existants et les bâtiments repérés au titre du L151-19: 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. **Cette règles permettant de répondre aux besoins des constructions les plus petites toute en préser-vant la qualité architecturale e du bâti**

EN COMPLÉMENT DES RÈGLES GÉNÉRALES CONCERNANT L'EXTENSION DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX D'HABITATION EXISTANTS*

*(*À LA DATE D'APPROBATION DU PLU) :*

NP *(Sauf NP (1)/ NP (2)/NP (3)*	• L'extension des constructions existantes* doit se faire en harmonie avec la construction originelle et sans surélé-vation du bâtiment principal : La hauteur maximale autorisée est de: 12 m au faîtage sous réserve que la hauteur de l'extension ne soit pas supérieure à la hauteur du bâtiment initial.
NP (4)	

Justification du recensement des bâtiments repérés au titre du L.151-19

Les bâtiments possédant une architecture traditionnelle ou une architecture balnéaire seront identifiés au tire du **L. 151-19 .** Les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs.

Le règlement a mis en place des dispositions particulières permettant d'assurer la préservation de ce patrimoine:

CONDITIONS PARTICULIÈRES POUR LES BÂTIMENTS REPÉRÉS au titre du L.151-19

BÂTIMENTS à l'architecture **TRADITIONNELLE** et **BÂTIMENTS** à l'architecture **BALNEAIRE**	• **Les toitures** conserveront leurs silhouettes et leurs pentes d'origine. • **Les toitures des extensions** s'accorderont avec les pentes existantes des corps principaux des constructions. • **Les couvertures** seront réalisées en ardoises ou tout autre matériau d'aspect identique à l'ardoise.

BÂTIMENTS à l'architecture **TRADITIONNELLE**	• Les ouvertures d'origines seront conservées. • Les lucarnes réalisées en façade seront uniquement des lucarnes fronton inspirées des modèles traditionnels. • Les ouvertures créées reprendront les gabarits des ouvertures existantes sur les corps principaux. • Les coffres apparents des volets roulants sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion (intégrés en volume et en couleur) • En façade et pignon sur rue, les ouvertures qui ont été condamnées par le passé seront ré-ouvertes en priorité, d'autres ouvertures pourront être créées sous réserve de conserver le gabarit des ouvertures existantes. • Les châssis de toit ne sont autorisés que si le dispositif s'harmonise avec les ouvertures existantes et sous réserve de présenter des proportions verticales à pose encastrée.
BÂTIMENTS à l'architecture **BALNEAIRE**	• Les façades principales conserveront leur composition d'origine. • Les ouvertures d'origine seront conservées. • Les ouvertures créées reprendront les gabarits des ouvertures existantes, elles seront positionnées de préférence sur les pignons afin de ne pas perturber la composition des façades. • Les coffres apparents des volets roulants sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion (intégrés en volume et en couleur)

CONDITIONS PARTICULIÈRES POUR LES BÂTIMENTS REPÉRÉS au titre du L.151-19

	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)
TOUTES ZONES **U** Pour les bâtiments à l'architecture traditionnelle ou les bâtiments à l'architecture balnéaire *(repérés au titre du L.151-19)*	• 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.	**<u>En complément des conditions énumérées ci-contre</u>:** • Pour les parcelles concernées par la trame paysagère, les extensions de 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, l'extension de la construction existante (à la date d'approbation du PLU) pourra s'effectuer à l'intérieur d'une zone tampon qui sera considérée autour de chaque bâtiment principal existant, afin que l'extension soit en harmonie avec le paysage environnant. • 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.

➔ Typologie des constructions présentant une architecture traditionnelle ou une architecture balnéaire

(exemples donnés à titre d'illustrations/ non exhaustif)

LES TYPOLOGIES DES CONSTRUCTIONS PRESENTEES COMME BATIMENTS A L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE **Le bâti traditionnel rural** (forme bâtie plus allongé, ancien corps de fermes)

- **Habitat traditionnel Sud** Manche (R+1+C présentant une toiture à deux pans et pour la plupart en partie centrale des lucarnes fronton)

- **Maisons de ville et maisons bourgeoises du centre bourg** (toiture croupe et lucarne en pavillon)

La façade est souvent symétrique de même proportion et suit une trame verticale →

(exemples donnés à titre d'illustrations/ non exhaustif)

LES TYPOLOGIES DES CONSTRUCTIONS PRESENTEES COMME BATIMENTS A L'ARCHITECTURE BALNÉAIRE:

- **Les villas balnéaires sont situées soit au niveau de Carolles plage, soit dans le tissu aggloméré de Carolles-bourg notamment sur les secteurs de la Croix Paquerey, la Mazurie et de la vallée des Peintres .**

Ces constructions sont apparues sous forme de villas et d'hôtels à la fin du XIXème siècle. De volumétries plutôt élancées, ces constructions présentent plusieurs volumes ainsi que des corps et avant-corps. Les toitures sont généralement constituées en ardoise présentent des pentes variées (supérieures ou égale à 45°). Ces constructions comportent des façades symétriques ou asymétriques constituées de larges baies vitrées.

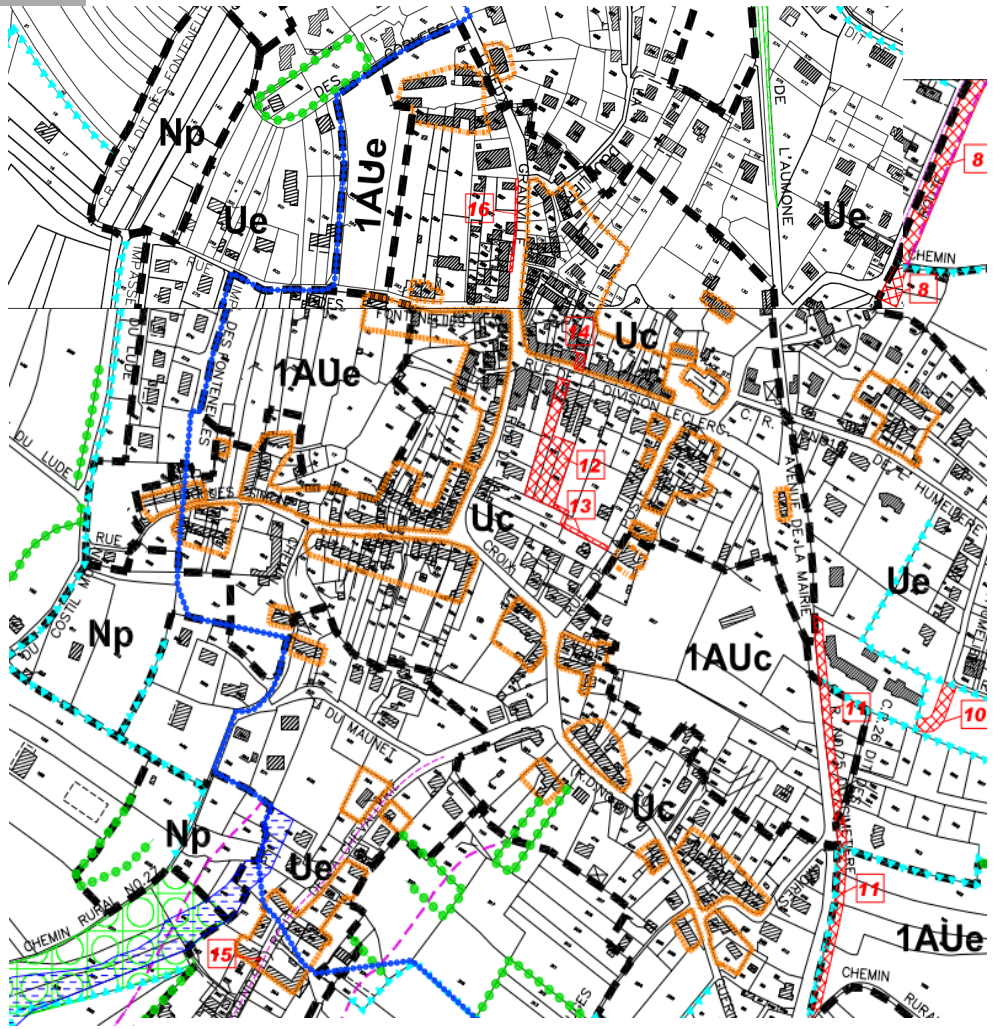
LE CENTRE BOURG

Le repérage des bâtiments à l'architecture traditionnelle (**Le bâti traditionnel rural / Habitat traditionnel Sud** Manche / **Maisons bourgeoises)**

s'appui sur le cadastre napoléonien

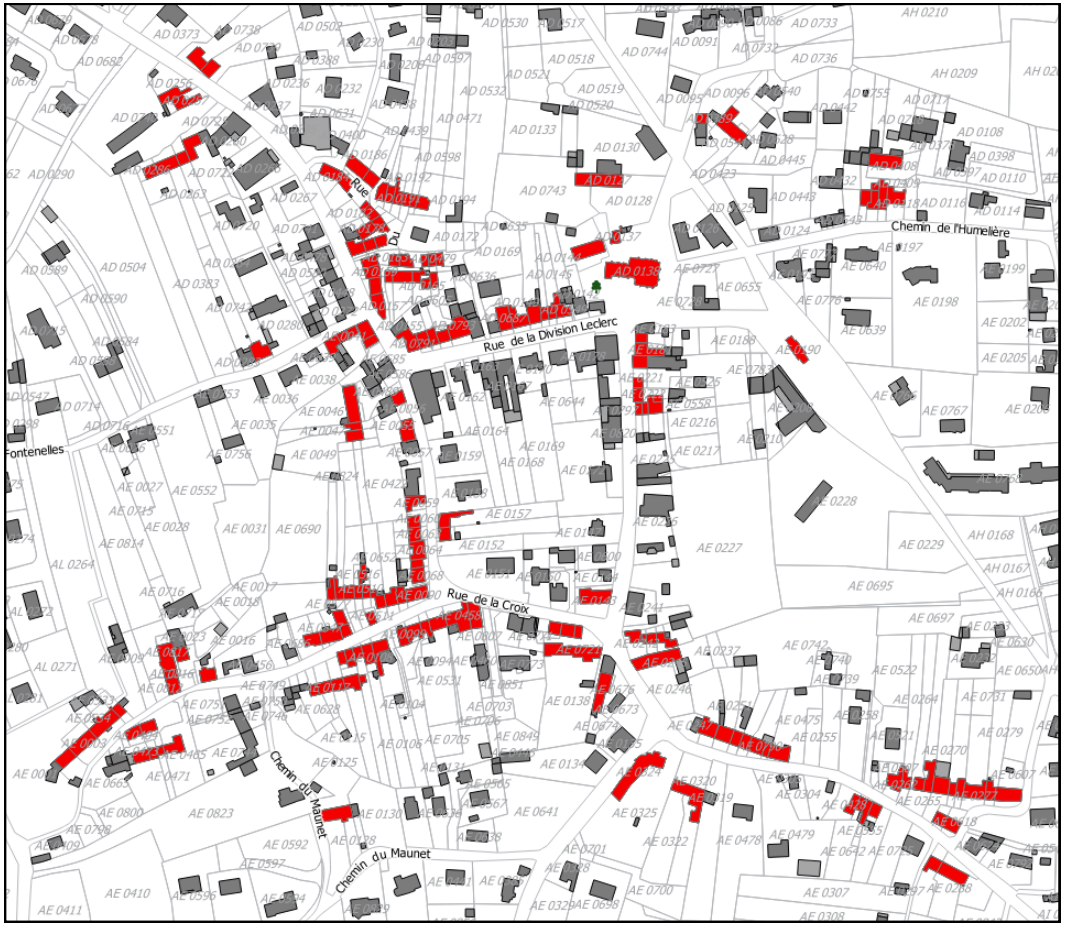
Extrait du cadastre napoléonien (1827)

PLU initial : le repérage englobait des unités bâties ↓



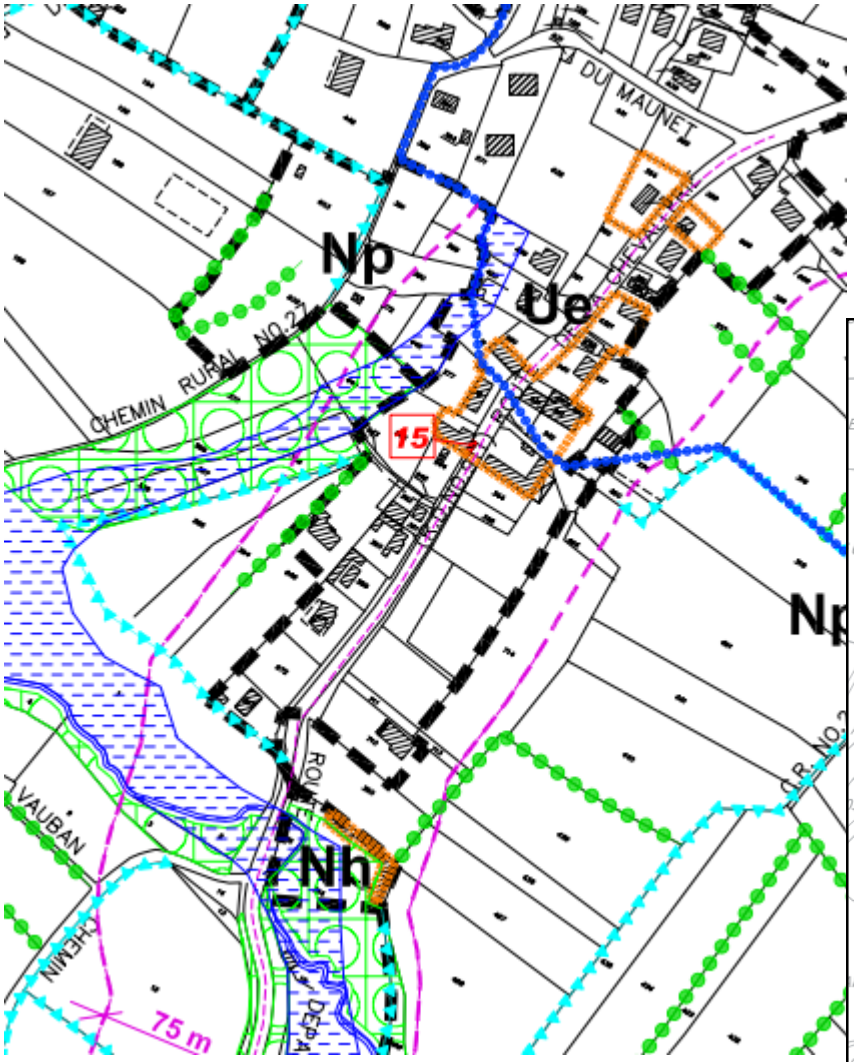
Secteur de bâti traditionnel rural à protéger au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme

PLU revisé : le repérage s'appui sur les bâtiments existants à l'époque du cadastre napoléonien ↓



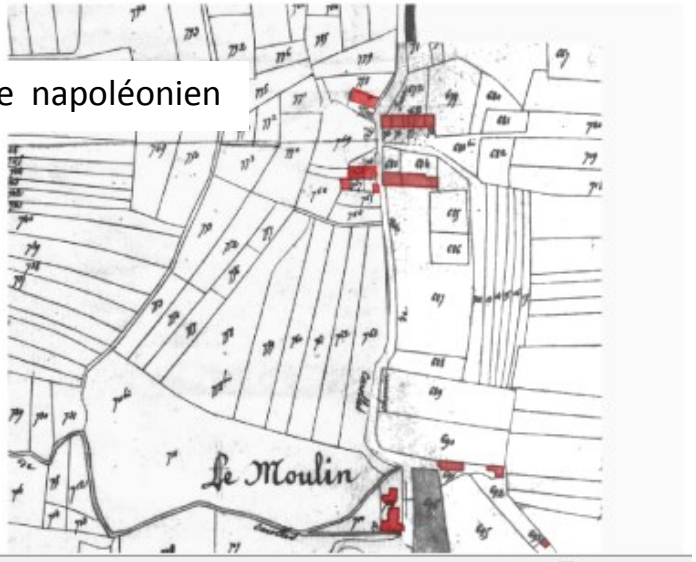
Partie sud du BOURG

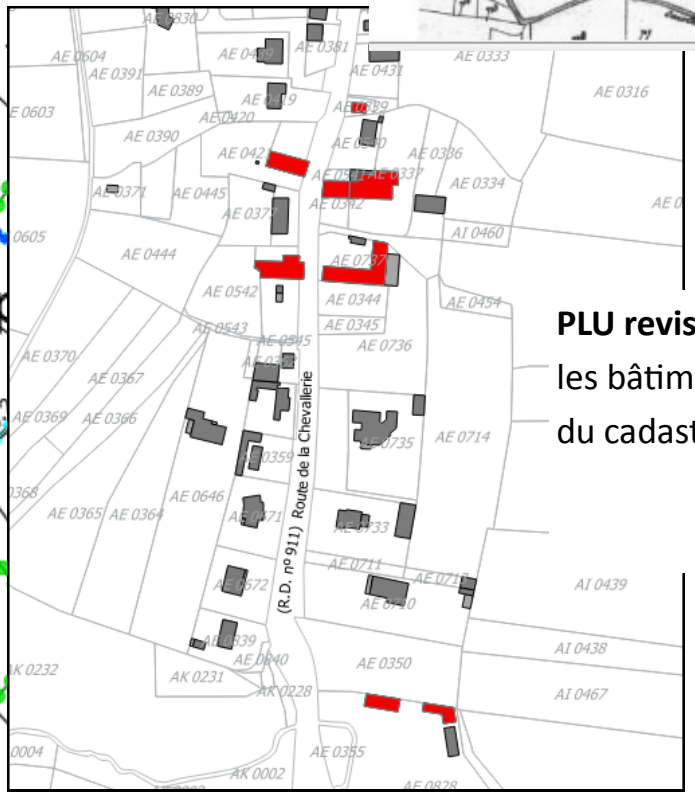
PLU initial : le repérage englobait des unités bâties ↓



Secteur de bâti traditionnel rural à protéger au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme

Extrait du cadastre napoléonien



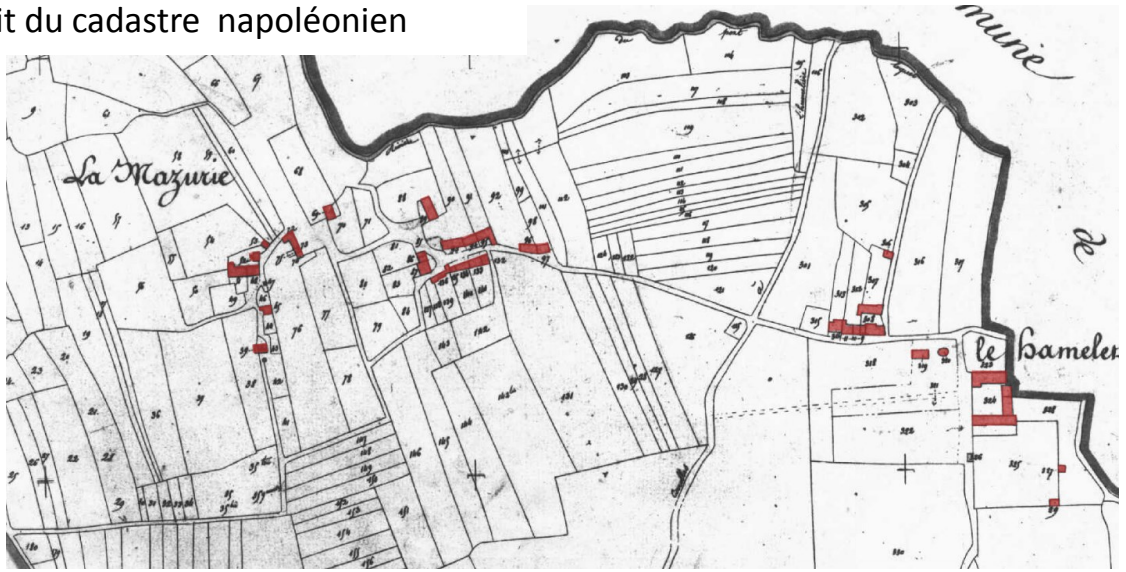


PLU revisé : le repérage s'appui sur les bâtiments existants à l'époque du cadastre napoléonien

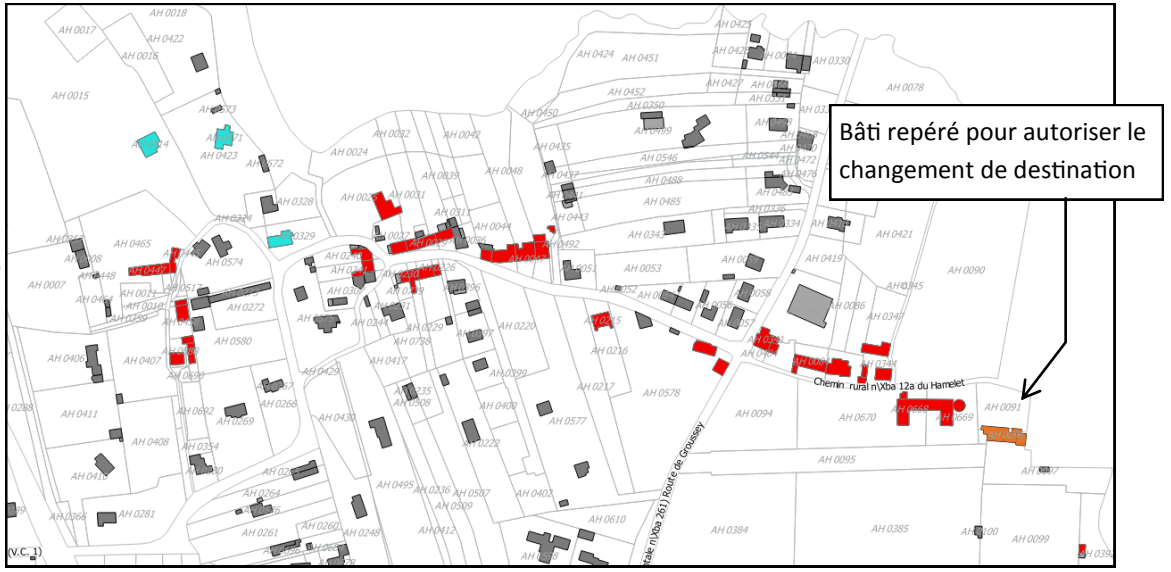
LE NORD DU BOURG

PLU initial : le repérage englobait des unités bâties ↓

Extrait du cadastre napoléonien



PLU revisé : le repérage s'appui sur les bâtiments existants à l'époque du cadastre napoléonien ↓

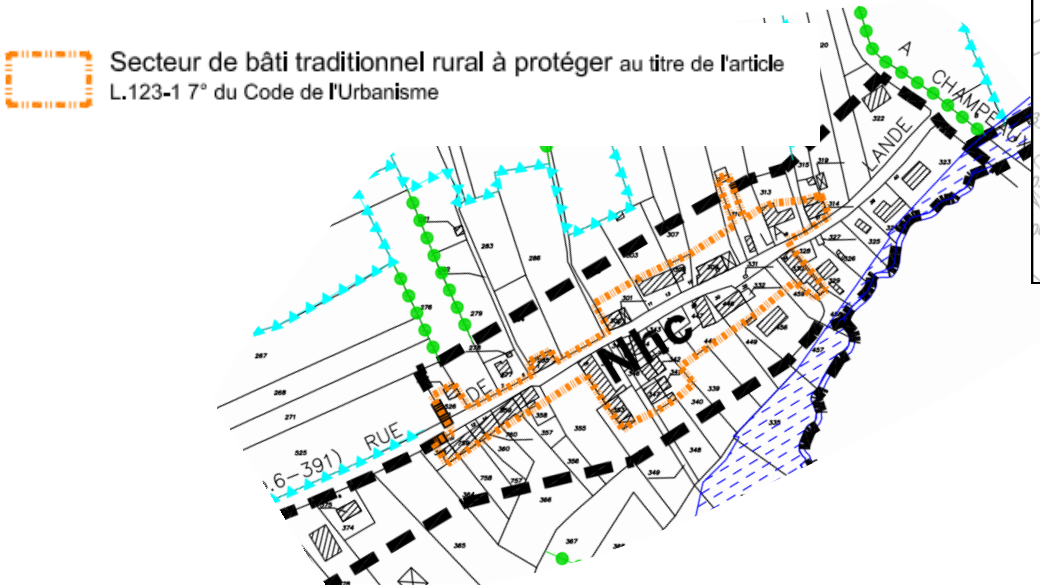


LE SECTEUR DE LA LANDE

Extrait du cadastre napoléonien ↓

PLU revisé : le repérage s'appui sur les bâtiments existants à l'époque du cadastre napoléonnien ↓

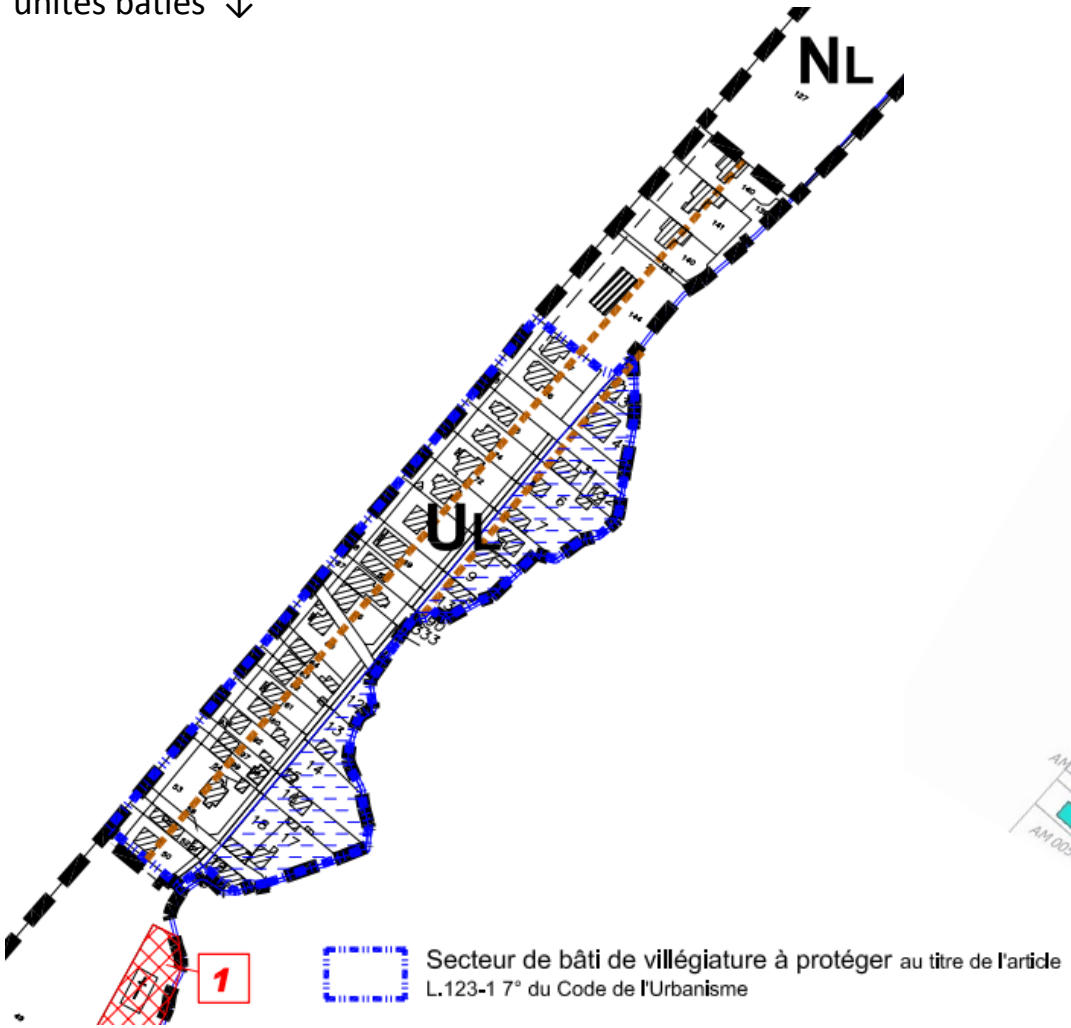
PLU initial : le repérage englobait des unités bâties ↓



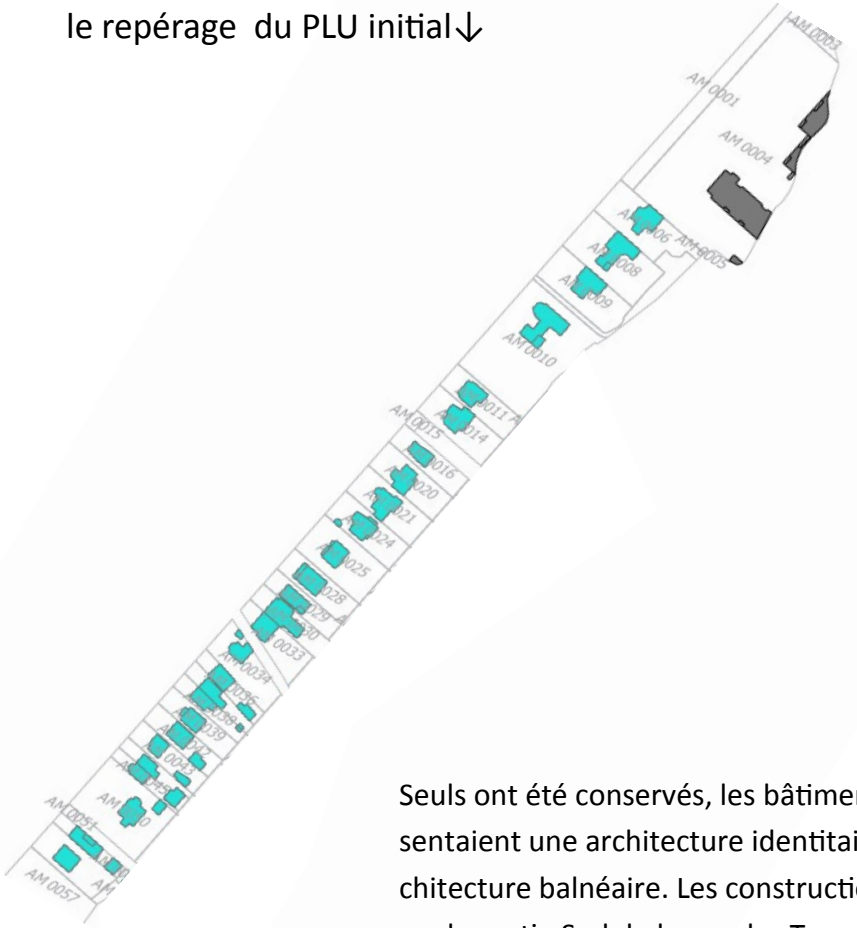
Le repérage des bâtiments à l'architecture Balnéaire s'appui sur les bâtiments repérés au plan de zonage du PLU initial (certaines propriétés n'étant pas visible de l'espace public)

Partie CAROLLES – PLAGE

PLU initial : le repérage englobait des unités bâties ↓



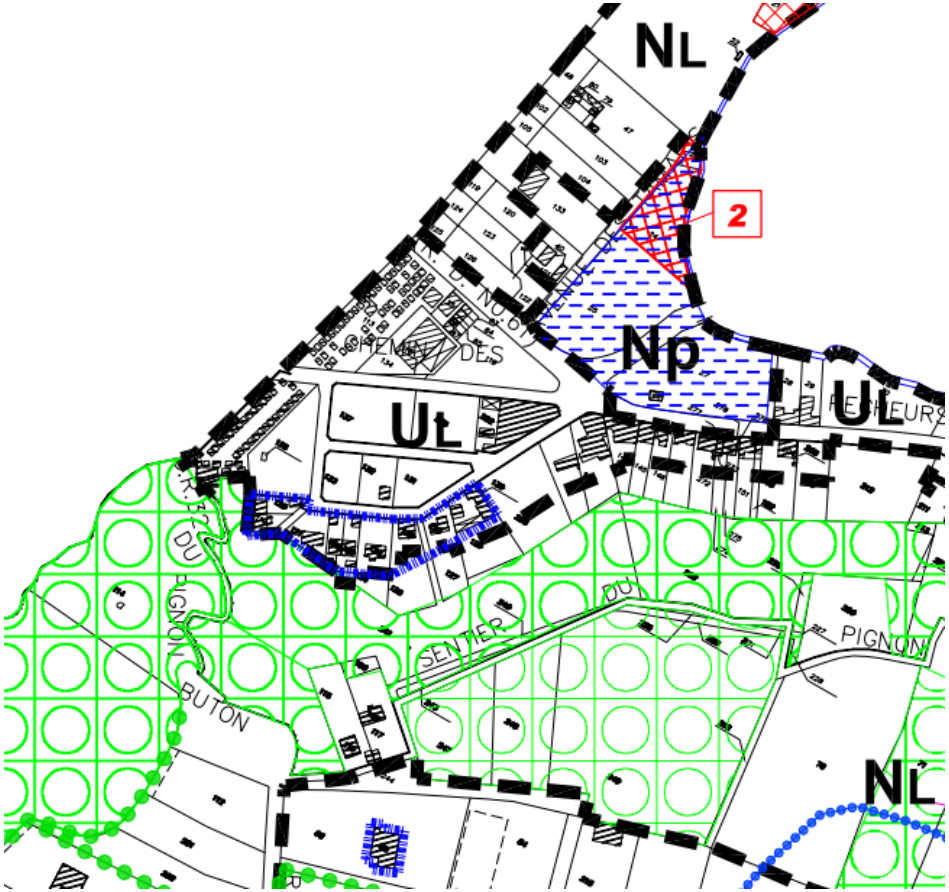
PLU revisé : le repérage identifie chaque bâtiment en appui sur le repérage du PLU initial↓



Seuls ont été conservés, les bâtiments qui présentaient une architecture identitaire de l'architecture balnéaire. Les constructions situées sur la partie Sud de la rue des Tamaris n'ont pas été conservées dans le repérage.

Partie CAROLLES – PLAGE

PLU initial : le repérage englobait des unités bâties ↓

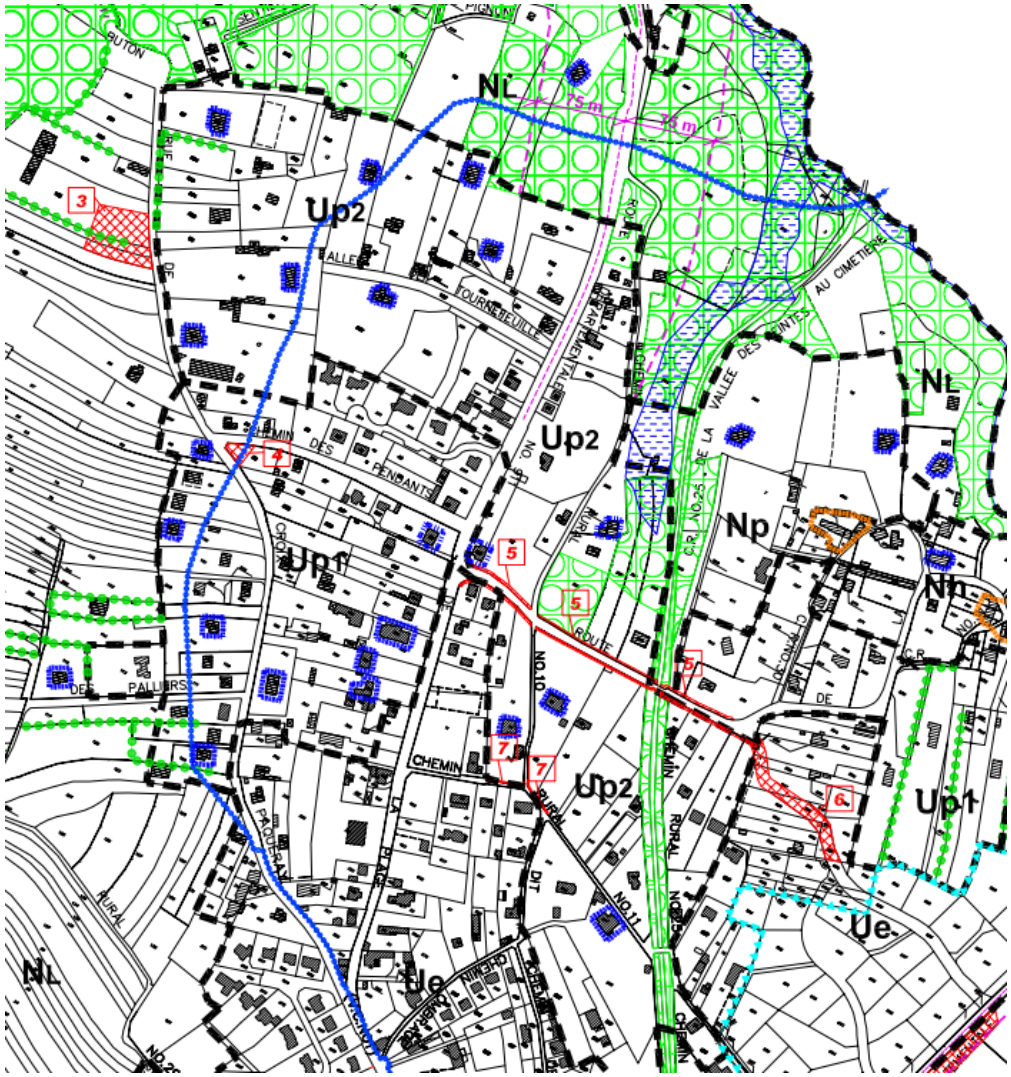


Secteur de bâti de villégiature à protéger au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme

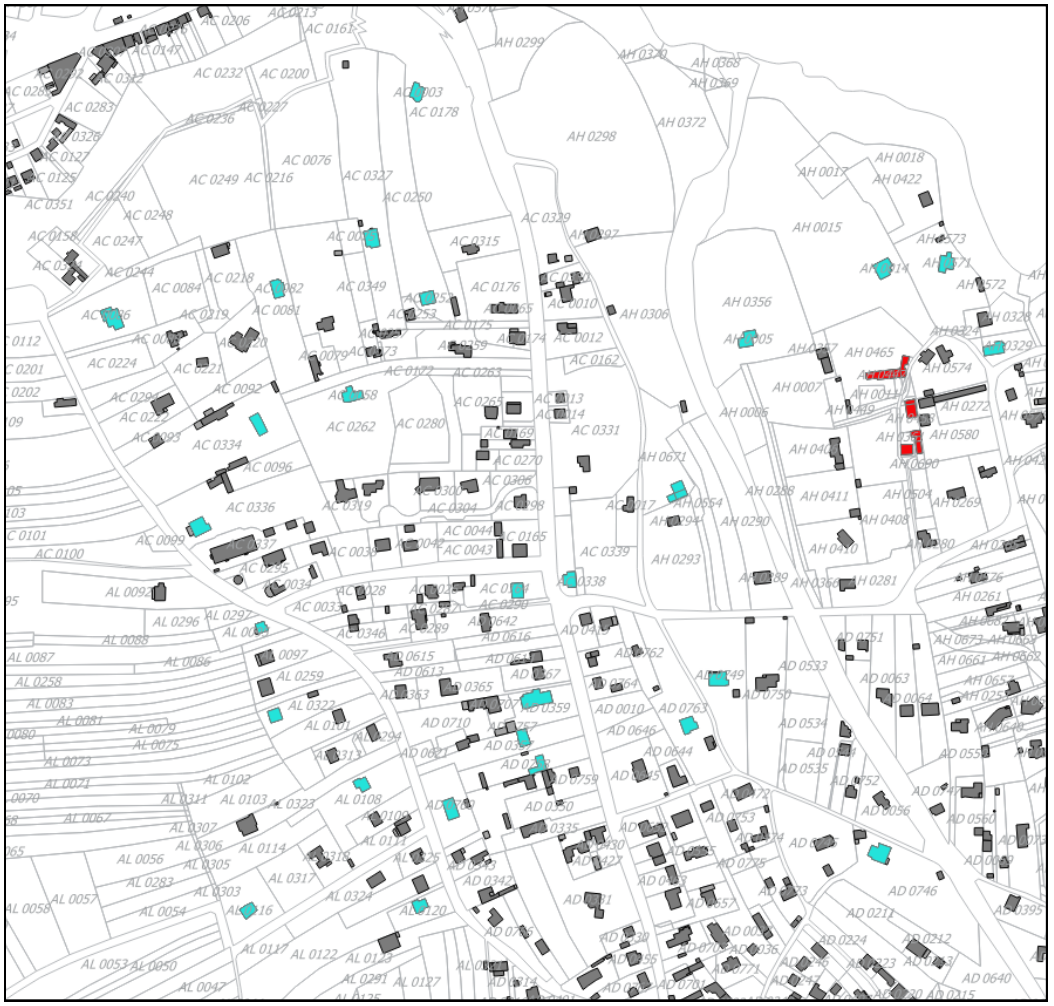
PLU revisé : le repérage identifie chaque bâtiment en appui sur le repérage du PLU initial↓

Partie Nord du BOURG

PLU initial : le repérage englobait des unités bâties ↓

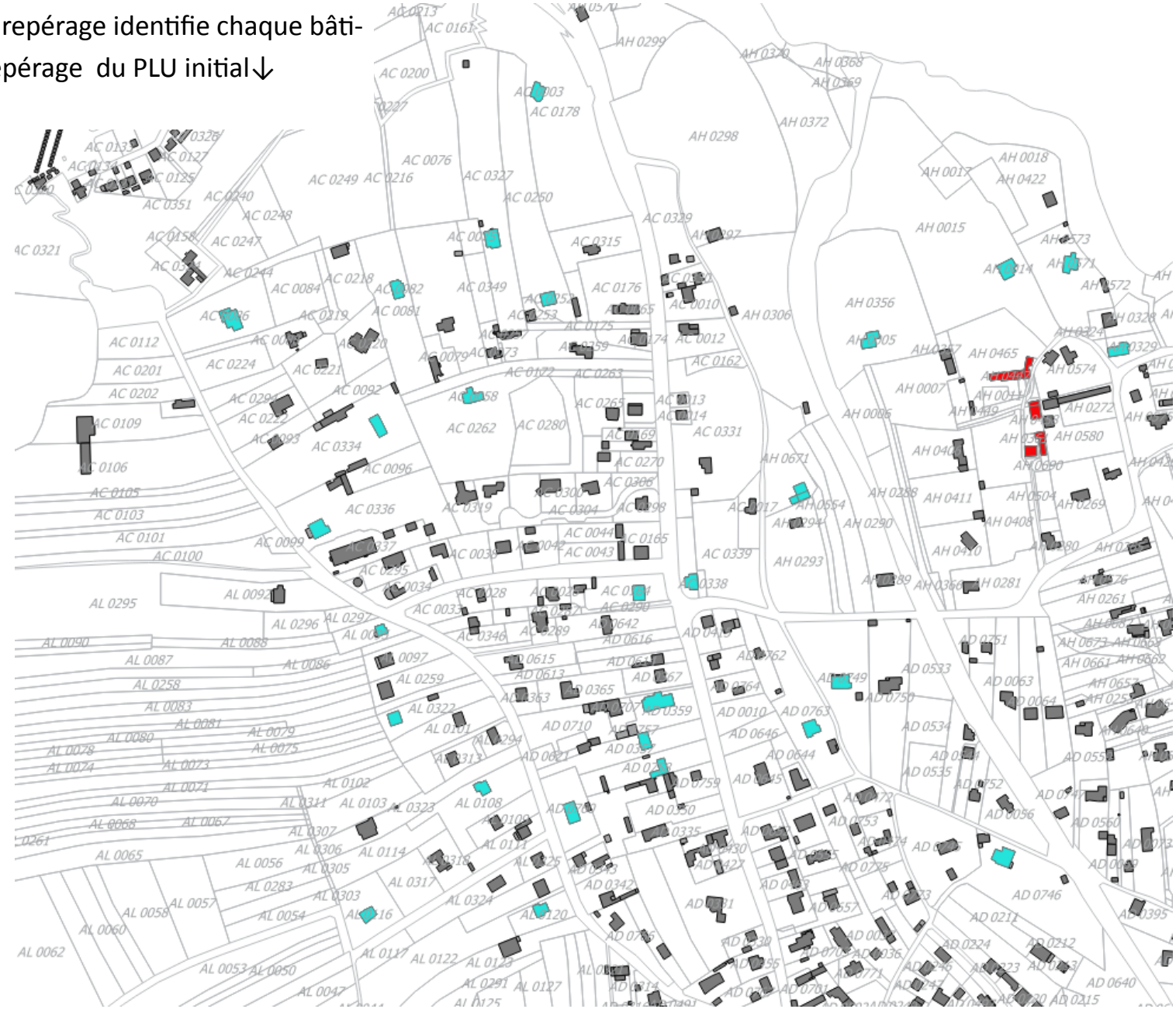


PLU revisé : le repérage identifie chaque bâtiment en appui sur le repérage du PLU initial↓



Secteur de bâti de villégiature à protéger au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme

ZOOM - PLU revisé : le repérage identifie chaque bâtiment en appui sur le repérage du PLU initial↓



↘ La notion de changement de destination

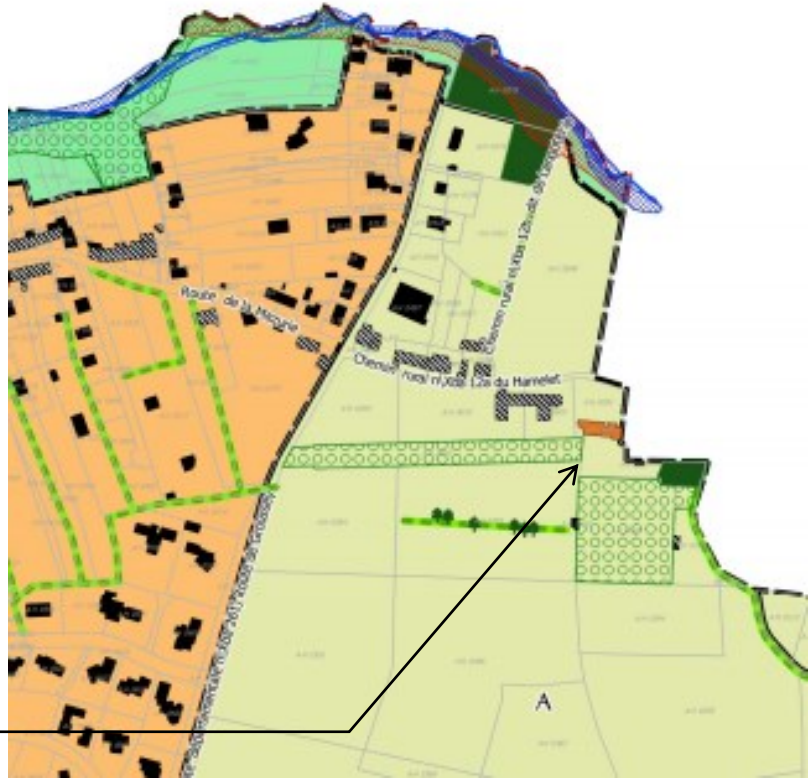
Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories définies par l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, à une autre de ces catégories : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, la fonction d'entrepôt, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Afin d'apprécier s'il y a ou non un changement de destination, il convient donc d'examiner la destination de la construction, puis de qualifier la destination du projet. À noter que les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Dans les zones A et N du PLU :

→ Le règlement peut désigner les bâtiments pouvant bénéficier du changement de destination .

Dans le cas de Carolles, il n'y a un seul bâtiment repéré dans la zone A .



Justification sur la mise en place des emplacements réservés

↘ Justification sur la mise en place des emplacements réservés

Il Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au plan de zonage par des croisillons jaune et répertoriés par un numéro de référence.

Ils sont mis en place pour faciliter la faisabilité des opérations projetées et l'acquisition des terrains correspondant. Le P.L.U. défi nit leur emprise exacte sur le plan de zonage et précise leur destination prévue, ainsi que la collectivité, le service ou organisme public bénéficiaire.

Les emplacements réservés pour les équipements publics définis qui, en contrepartie de l'interdiction de construire, autorisent les propriétaires à mettre les bénéficiaires en demeure de procéder à l'acquisition des biens concernés.

Les emplacements réservés relèvent de plusieurs objectifs du P.A.D.D. :

ORIENTATION DU PADD	N° de l'EMPLACEMENT RESERVE	BENEFICIAIRE	NATURE DE L'EMPLACEMENT REESERVE
→ **Affirmer l'identité du pôle « plage »** **<u>Répondre aux besoins</u> 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.	N°1	Commune	Aménagement d'espaces publics / stationnements dans le cadre de l'aménagement de Carolles –Plage
	N°2	Commune	Aménagement pour lutter contre le risque inondation du Crapeux .
	N°3	Commune	Aménagement d'une aire de stationnement 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 secteur NL, correspondant aux espaces remarquables. Il doit donc répondre aux dispositions de 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 (annexe2) au rapport de présentation (l'Opération Grand Site «Baie du Mont Saint-Michel»).
L'annexe 2 au rapport de présentation justifie la mise en place l'emplacement réservé n°3 (environ 1000 m²)			

ORIENTATIONS DU PADD	N° de l'EMPLACEMENT RESERVE	BENEFICIAIRE	NATURE DE L'EMPLACEMENT REESERVE
→Conforter la dynamique du pôle de vie « centre » **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.	N°4	Commune	Réalisation de logements dans le respect des objectifs de diversité et de mixité sociale
→Conforter la dynamique du pôle de vie « centre » **Continuer d'assurer le développement du lien social** par la mise en valeur ou la création d'espaces publics propices à la convivialité (espaces verts, espaces publics…) en appui sur les sites déjà existants ou à créer, sur la mise en valeur de secteurs privilégiés ou bien sur le développement des connexions piétonnes.	N°7	Commune	Aménagement d'un espace public: placette/ espace de convivialité
	N°8	Commune	Permettre l'accès à l'espace de convivialité (emplacement réservé n°7)

L'emplacement réservé n°7 était déjà présent au PLU initial, il avait pour objectif de permettre la réalisation d'un espace de stationnement et un espace public afin de proposer une ouverture du Champ du Coq sur un espace public rendrait au secteur sa vocation historique, c'est-à-dire un espace collectif pour l'ensemble du village. La vocation de stationnement avait été mise en place pour offrir du stationnement complémentaire pour les commerçants. Aujourd'hui, les élus n'ont pas conservé le souhait de réaliser ces espaces de stationnement, toutefois la volonté de créer un espace de convivialité est conservée dans le cadre du présent PLU par le biais de l'emplacement réservé n°7 sera maintenu. L'emplacement réservé n°8 est quant à lui 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 sera mis en œuvre uniquement si la maison d'accueil voyait le jour

ORIENTATION DU PADD	N° de l'EMPLACEMENT RESERVE	BENEFICIAIRE	NATURE DE L'EMPLACEMENT REESERVE
→Favoriser les connexions évidentes entre Carolles-bourg et Carolles-plage **Faciliter la liaison entre Carolles-bourg et Carolles-plage** : il s'agit d'un axe de réflexion important. Si cette liaison existe aujourd'hui dans les faits, la topographie accidentée en amont du viaduc ne permet pas d'en facilité l'usage. Des emplacements réservés pourront être mis en place pour faciliter les déplacements : • Entre l'ancienne voie ferrée et le chemin ombragé. Ce nouvel itinéraire permettra de relier le bourg depuis l'arrière de l'église à **Carolles-plage** en proposant une liaison tout public ; • Depuis la Mazurie en direction de la liaison piétonne existante en rive droite du Crapeux sur Jullouville.	N°6	Commune	Chemin piétonnier
	N°12	Commune	Chemin piétonnier
→Anticiper l'évolution de la trame des voies de desserte dans le cadre d'une réflexion globale ♦ **Mailler et organiser le réseau de voirie** de manière à structurer la desserte des secteurs de « projection en développement urbain » et à limiter les risques d'insécurité routière en : • Complétant le réseau de voiries pour mettre en œuvre une évolution urbaine en appui sur le prolongement des voies de dessertes existantes (et leur mutation éventuelle) ou/et à créer ; • Proposant la desserte des futurs secteurs de développement par le prolongement des rues existantes. **Limiter l'impact des secteurs d'urbanisation projetés** sur le circuit actuel des transports collectifs **→Mettre en place des actions visant à promouvoir une circulation apaisée** ♦ **Adapter le profil des voies nouvelles** à leur niveau de desserte (desserte locale, liaisons inter-quartiers, réseau communal structurant) et au contexte local pour faciliter les usages et assurer une lisibilité dans la hiérarchie des voies (voies prioritaires, voie secondaires, voies tertiaires) **→Participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre** ♦ **Diminuer les obligations de déplacements par les véhicules motorisés** et développer les modes de déplacements alternatifs (piétons/cycles) **Favoriser l'utilisation de tous types de transports collectifs** (notamment pour les échanges domicile-travail, transports scolaires, transports de loisirs…)	N°5	Commune	Aménagement d'une voie
	N°9	Commune	Aménagement de voirie
	N°10	Commune	Elargissement du chemin rural n°17 (accès en sens unique à la zone 1AUE sud)
	N°11	Commune	Création de la sortie de la zone UCr Nord vers la rue du Roncier
	N°13	Commune	Aménagement d'un parking pour la salle des fêtes