

Département :

La Manche

Commune :

Carolles

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Pièce administrative n°1 :

Rapport de présentation / Volet G : Compatibilité avec la Loi Littoral

Préambule

▾ Préambule - Rappels des enjeux

Le **littoral** est la bande de terre constituant la zone comprise entre une étendue maritime et la terre ferme, le continent, ou l'arrière-pays. Espace limité, convoité et attractif, il accueille nombre d'activités humaines. Avec l'intensification de ces activités, on parle alors de littoralisation !

La **loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral** dite « **loi littoral** », vise à encadrer l'aménagement de la côte pour la protéger des excès de la spéculation immobilière et à permettre le libre accès au public sur les sentiers littoraux. Cette loi a été votée à l'unanimité par le Parlement français en 1986 et est entrée en vigueur le 3 janvier 1986, date de sa parution au Journal Officiel. Cette loi trouve son application dans le code de l'urbanisme à travers les articles L.146-1 à L.146-9.

Conséquences :

Volet 1 :

La protection des espaces remarquables

Le principe

Les espaces naturels littoraux remarquables doivent être préservés (énumération par l'article R. 146-1). En pratique, la loi contraint les communes à déclarer l'inconstructibilité de ces espaces.

Les exceptions

Seules deux catégories de travaux y sont autorisées :

- les aménagements légers « nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public » (énumération par l'article R. 146-2)
- les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise

Volet 2 :

La maîtrise de l'urbanisation

- **La bande des 100 mètres :**

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

- **Les espaces proches du rivage :**

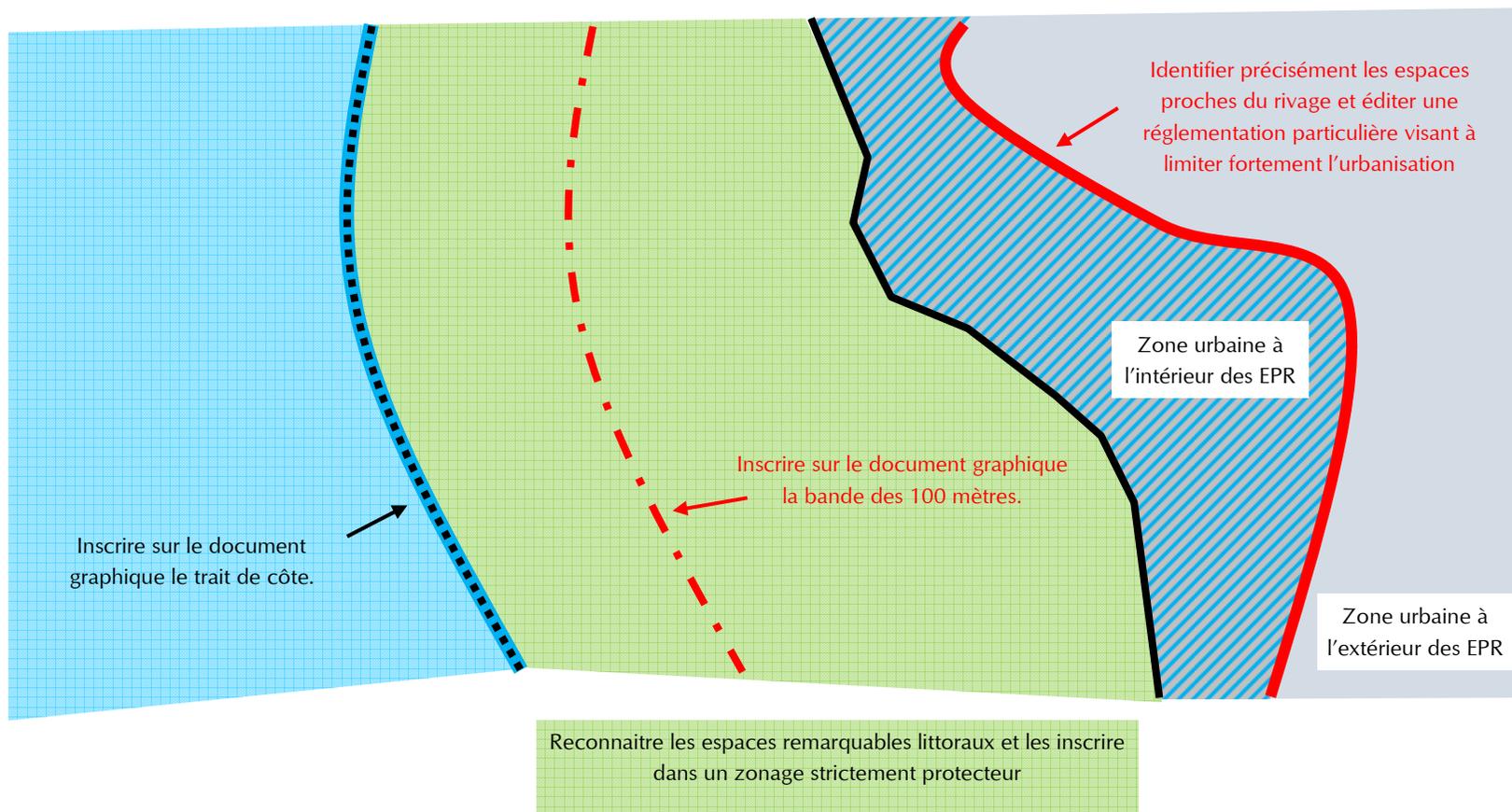
A l'intérieur de ces espaces, ne peut être autorisée que l'« extension limitée » de l'urbanisation. Cette extension limitée de l'urbanisation doit être « justifiée et motivée. D'autre part, il convient de déterminer ce qu'est une extension de l'urbanisation et une extension limitée.

- **Les coupures d'urbanisation :**

Il s'agit d'espaces non urbanisés. Les coupures d'urbanisation peuvent néanmoins être délimitées sur des espaces où existent certaines formes d'urbanisation mais qui, dans un rapport de proportionnalité, ne remettent pas en cause les caractéristiques naturelles ou agricoles dominantes de l'espace. En revanche, un village et a fortiori une agglomération ne peuvent se situer dans une coupure d'urbanisation. Les coupures d'urbanisation s'inscrivent dans la logique d'un développement en profondeur des communes littorales.

Préambule

↳ Préambule - Rappels des enjeux



Mer

Terre

Etablissement d'un gradient /

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.



Préambule

↳ Rappel de la loi



Les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 dite «loi Littoral», relatives à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral doivent être prises en compte dans le Plan Local d'Urbanisme. Les principales dispositions de la loi, reprises par le Code de l'Urbanisme dans les articles L.121.1 et suivants, ont pour objet de déterminer les conditions d'utilisation des espaces terrestres et maritimes, de renforcer la protection des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques et écologiques, de préserver les sites et paysages, d'assurer le maintien et le développement des activités économiques liées à la présence de l'eau. En matière d'urbanisme et d'aménagement, le Plan Local d'Urbanisme prend en compte les dispositions suivantes :

La capacité d'accueil

↳ Préambule

Article L121-21

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :
1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;

1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.
Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

Le Plan Local d'Urbanisme s'appuie sur un diagnostic socio-démographique et une analyse de l'état Initial de l'environnement pour déterminer la capacité d'accueil du territoire. Le PLU de Carolles prend en compte les milieux naturels sensibles et remarquables, identifie les espaces agricoles et tient compte de la fréquentation du littoral, (la randonnée, baignade et les activités nautiques).

Le projet de Carolles a projeté + 100 habitants pour les 10 prochaines années.

- Compte-tenu des impacts potentiels du développement sur le territoire de Carolles, ce chiffre est défini de manière à concilier un développement équilibré, qui préserve les ambiances de Carolles, et préserve les espaces naturels et agricoles. Cet accueil est également appuyé par un volet quantitatif pour limiter la consommation foncière : réinvestissement au sein du tissu urbain par le comblement des dents creuses (environ moitié des logements pourront être construit au sein de la zone urbaine) ;

La tableau ci-après présente les critères évaluant la capacité d'accueil pour le territoire de Carolles.

La capacité d'accueil

↳ Justification - Tableau d'évaluation de la capacité d'accueil

Critère d'évaluation de la capacité d'accueil	Situation PLU actuel	Objectif du PLU 2016	Influence sur la capacité d'accueil	Bilan - mesures d'amélioration
Population et logements				
Permanente	833 habitants	+ 100 habitants	L'accueil de nouveaux habitants va consommer de nouveaux espaces. Toutefois la taille des secteur d'accueil reste inférieur au PLU initial	L'accueil de ces nouveaux habitants pourra se faire en réinvestissant les dents creuses du bourg ou par l'aménagement des zones à urbaniser.
Saisonniers		Mieux diffuser le flux touristique au sein du territoire (éviter les zones de concentration)		
Résidences principales	392 (2012)	461 (projection théorique en appui sur scénarios prospectifs)		
Résidences secondaires	537 (2012)	535 (projection théorique en appui sur scénarios prospectifs)	Le nombre de résidences secondaires sera évalué en diminution à 51% (donnée hypothétique mais qui affirme la tendance observée)	
Tourisme				
Hôte - gîte - chambre d'hôte - centre de vacance - camping	61 emplacements nus - 10 emplacements camping-cars - 10 emplacements locatifs dont : 1 chalet en bois ; 6 bungalows en toile avec sanitaires ; 3 pods	Situation inchangée dans le nouveau PLU	Le périmètre du camping est légèrement modifié toutefois, il n'y aura pas d'influence sur la capacité d'accueil	Aucune

La capacité d'accueil

↳ Justification - Tableau d'évaluation de la capacité d'accueil

Critère d'évaluation de la capacité d'accueil	Situation PLU actuel	Objectif du PLU 2016	Influence sur la capacité d'accueil	Bilan - mesures d'amélioration
Espaces naturels				
Espaces remarquables du littoral (NL)	177,90 ha	161,77 ha	Maintien de ces espaces remarquables. La baisse s'explique principalement par un transfert de zone NL au profit de la zone NP (fond de vallée du Crapeux non-rattaché au littoral), zonage également protecteur.	
Zone Naturelle	Np : 44,80 ha Nh : 11,80 ha Nhc : 3,10 ha Soit 59,7 ha au total	NP : 31,96 ha NP1 : 7,63 ha NP2 : 0,48 ha NP3 : 1,02 ha NP4 : 4,98 ha Soit 46,07 ha	Protection de la Trame Verte et Bleue Protection des sites archéologiques La baisse s'explique principalement par un transfert d'une partie de la zone NP au profit de la zone A (versant agricole présentant les mêmes caractéristiques que l'arrière pays de bocage).	La protection des espaces naturels est prise en compte dans le cadre du PLU.
Boisement		Classé : 35,74 ha Identifié : 12,93 ha	Protection de la Trame Verte	
Haies	27,72 km	29,50 km	Protection de la Trame Verte	Progression du linéaire de haies identifiées
Trame Paysagère	Non-prise en compte	Schématisée aux OAP		Prise en compte de la trame paysagère à l'intérieur de la zone agglomérée
Zones humides	Non-prises en compte	25,05 ha	Protection de la Trame Bleue	Protection des zones humides
Cours d'eau	Non-prises en compte	6,966 km	Protection de la Trame Bleue	Protection des cours d'eau
Qualité des eaux	Voir l'état initial de l'environnement	Conserver et améliorer la qualité des eaux de baignade	Gestion des eaux pluviales soit sous forme d'infiltration ou sous forme d'ouvrage de régulation	Le PLU prend les mesures nécessaires à la conservation de la qualité des eaux de baignades

La capacité d'accueil

↳ Justification - Tableau d'évaluation de la capacité d'accueil

Critère d'évaluation de la capacité d'accueil	Situation PLU actuel	Objectif du PLU 2016	Influence sur la capacité d'accueil	Bilan - mesures d'amélioration
Activités				
Agriculture	76,20 ha 1 exploitation non-professionnelle	104,60 ha Permettre l'accueil de nouvelles activités agricole	Pour des raisons d'homogénéité et d'impartialité une part de la zone NP est convertie en zone A	Protection des terres à agricole à enjeux (îlots PAC, plan d'épandage). Prises en compte des différents projets sur le territoire de Carolles
Commerce et service		Situation inchangée dans le nouveau PLU		
Déplacements				
Transport en commun		Situation inchangée dans le nouveau PLU	Situation inchangée dans le nouveau PLU	
Circulation douce	Difficulté pour les piétons de rejoindre Carolles-Plage depuis le bourg, de très nombreuses voitures se stationnent sur les trottoirs	Augmenter les circulations douces afin de faciliter les déplacements piétonniers , diffusion de la pression touristique	Diminution des incidences sur les milieux littoraux remarquables	
Stationnement	Nécessité de réorganiser l'offre en terme de stationnement pour répondre aux besoins	Répondre aux besoins des équipements en place et redistribuer la pression touristique	Réorganiser et rationaliser le stationnement , (pas de places supplémentaires): Le réaménagement des espaces de stationnement permettra de valoriser les espaces publics, de rendre plus usuels et de valoriser les lieux d'animations (bar, restaurant, cabines de plage), tout en répondant aux besoins liés à la fréquentation du site.	

La capacité d'accueil

↳ Justification - Tableau d'évaluation de la capacité d'accueil

Critère d'évaluation de la capacité d'accueil	Situation PLU actuel	Objectif du PLU 2016	Influence sur la capacité d'accueil	Bilan - mesures d'amélioration
Installations sanitaires				
Eaux usées	Capacité nominale : 70 000 EH Charge maximale en entrée : 37 000 EH	Assurer le raccordement en eaux usées des futures constructions. Permettre l'accueil de population nouvelle sans remettre en cause le bon fonctionnement des installations de collecte et de traitement.	L'accueil de population supplémentaire entraîne une augmentation des effluents d'eaux usées à traiter par les installations existantes.	La station d'épuration possède une capacité résiduelle suffisante. Le PLU s'accompagne d'une mise à jour du zonage d'assainissement.
Déchets	Traité sur le site Montviron	Traité sur le site Mallouet	Aucune	Les mesures visant à réduire la production de déchets ne relève pas du document d'urbanisme. Cependant, il veille à ne pas s'opposer à toute proposition visant à améliorer le traitement des déchets
Eau potable	Rendement net réseau : 77,30 % Qualité de l'eau distribuée conforme	Protéger les ressources en eau et inciter à économiser la ressource Rendement net réseau : 87,5 % Qualité de l'eau distribuée conforme	L'accueil de population supplémentaire entraîne une augmentation des consommations d'eau potable.	La gestion de la ressource en eau potable s'effectue à une échelle supérieure à l'échelle communale. Le PLU dispose de peu de moyen l'action sur les consommations d'eau potable.
Eaux pluviales	Lancer une réflexion sur la gestion future des eaux pluviales à l'échelle des zones futures d'urbanisation.	Prendre en compte la gestion des eaux pluviales lors des futures constructions. Avoir une gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales.	Pour les zones de plus d'1 ha, les mesures compensatoires seront prévues à l'intérieur des zones à urbaniser.	Le PLU s'accompagne d'un zonage d'assainissement pluvial. Débits de fuite encadrés, infiltration des eaux pluviales recherchées.

Les coupures d'urbanisation

↳ Préambule

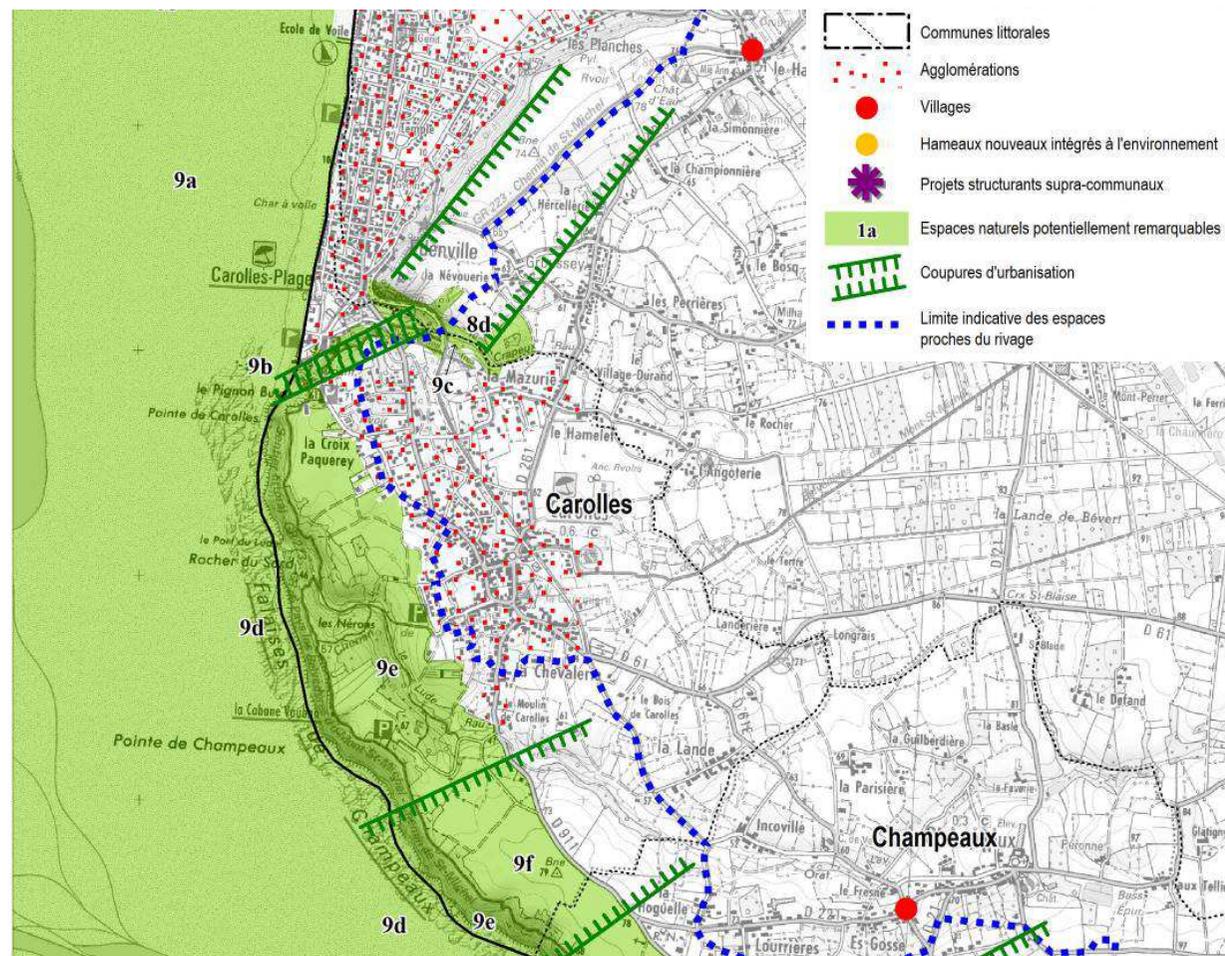
Article L121-22

Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

La préservation des paysages est au coeur du projet et est inscrit dans le PADD. Cette recherche de qualité paysagère repose notamment sur l'équilibre entre les différentes ambiances paysagères du territoire et sur les contrastes entre espaces urbanisés et naturels.

Coupure d'urbanisation du SCOT du Pays de la Baie du Mont Saint Michel

Sur le territoire de Carolles, le SCOT a identifié 2 coupures. L'une est située entre le Sud du bourg de Carolles et le lieu-dit la Hoguelle. Elle est formée de 2 entités qui sont la partie sommitale des falaises du Carolles-Champeaux et de la vallée du Lude en partie. L'autre coupure est placée entre le Nord du bourg de Carolles et le secteur de Carolles plages. Elle correspond à la partie abrupte des falaises de Carolles-Champeaux non-urbanisées et se termine dans la vallée des Peintres. Cette deuxième coupure est beaucoup plus étroite que la précédente mais est très marquée (à cause de la topographie notamment).

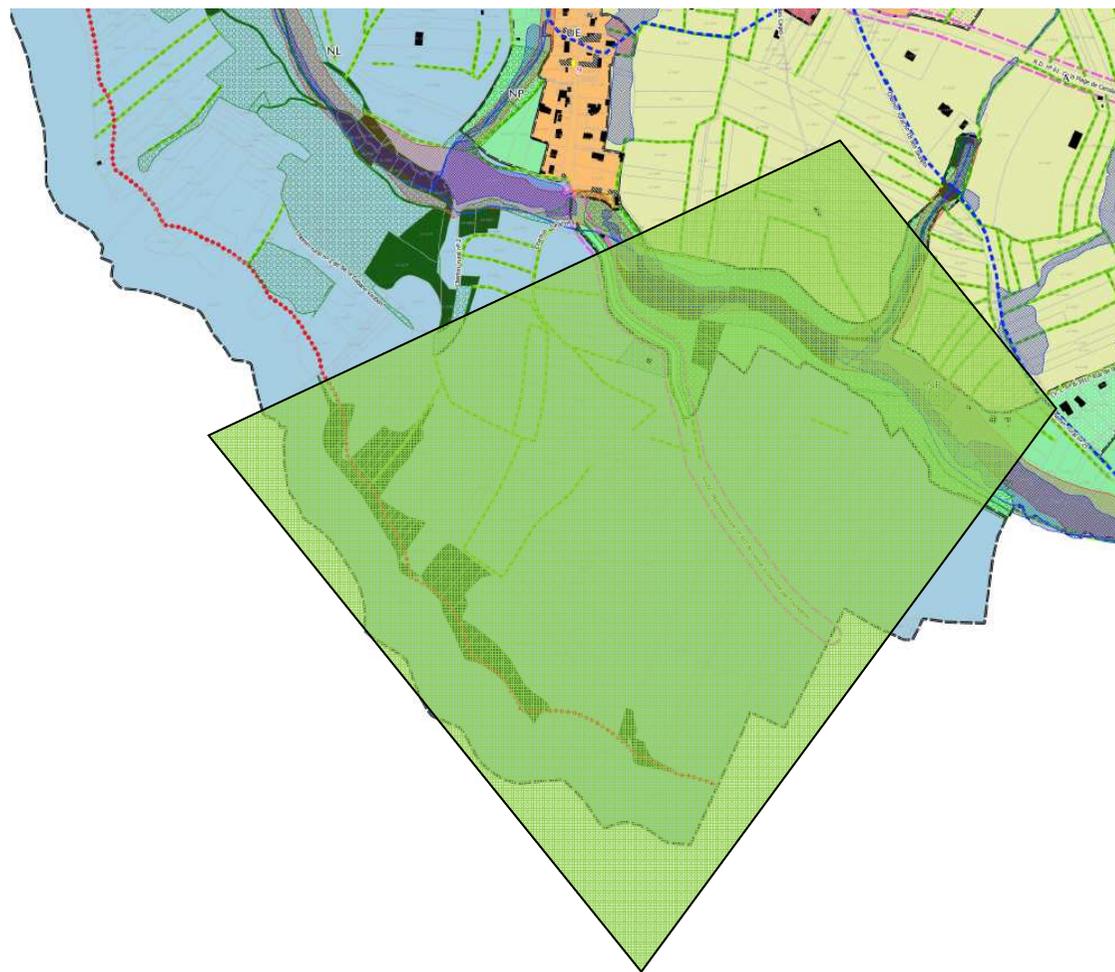


Coupure d'urbanisation du SCOT du Pays de la Baie du Mont Saint Michel (Source : egisFrance)

Les coupures d'urbanisation

↳ Justification - La partie sommitale des falaises du Carolles-Champeaux

La coupure d'urbanisation est assurée au droit de ce secteur par 3 zones : NL, NP et A.



Les coupures d'urbanisation

↳ Justification - Entre le Nord du bourg de Carolles et Carolles-plages

La coupure d'urbanisation est assurée au droit de ce secteur par 2 zones : NL et NP



Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal

➤ Préambule

Article L121-8

L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Article L121-9

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme.

Article L121-10

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 121-8, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Article L121-11

Les dispositions de l'article L. 121-8 ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

Article L121-12

Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ne sont pas soumis aux dispositions de l'article L. 121-8, lorsqu'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Ils peuvent être implantés après délibération favorable de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal de la commune concernée par l'ouvrage, et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Ces ouvrages ne peuvent pas être implantés s'ils sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. La dérogation mentionnée au premier alinéa s'applique en dehors des espaces proches du rivage et au-delà d'une bande d'un kilomètre à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article L. 321-2 du code de l'environnement. Le plan local d'urbanisme peut adapter, hors espaces proches du rivage, la largeur de la bande d'un kilomètre.

➤ Le principe application de la loi littoral au travers du SCOT

▪ Des règles générales

⇒ Lors de l'élaboration ou de la révision du PLU, les communes ou les intercommunalités concernées doivent analyser l'ensemble des possibilités offertes pour leur développement avant l'ouverture de nouvelles extensions urbaines.

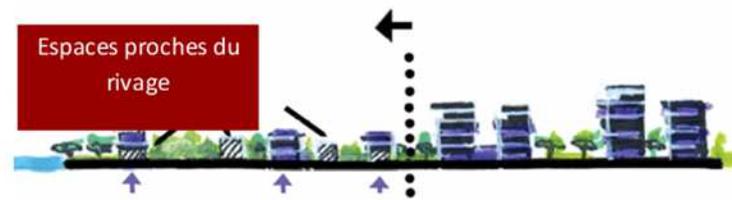
Doivent être ainsi privilégiés, par ordre décroissant, pour la localisation des possibilités d'accueil de constructions nouvelles :

- comblement des dents creuses et en renouvellement urbain dans les agglomérations et villages (ou parties de ceux-ci) situés en dehors des EPR,
- périphérie des villages ou agglomérations situés en dehors des EPR
- en dernier recours, continuité de l'urbanisation des agglomérations et villages situés dans les EPR, ou (et) sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement

2.2 PRINCIPES D'APPLICATIONS DE LA CONSTRUCTIBILITE DANS LES COMMUNES LITTORALES

2.2.1 renèrages schématiques

La mer



Dans la bande des 100 mètres, les constructions sont interdites en dehors des espaces urbanisés, à l'exception de celles liées aux activités exigeant la proximité immédiate de l'eau, y compris les bergeries des ovins de prés salés, sous réserve que ce besoin soit justifié

Dans les espaces proches du rivage, l'urbanisation est limitée et soumise à des règles de procédure strictes.

En dehors des espaces proches du rivage, l'urbanisation doit s'effectuer en continuité des agglomérations et villages existants, ou sous forme de « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement »

1.3 LES NOTIONS D'AGGLOMERATIONS, DE VILLAGES ET DE HAMEAUX

L'article L 146-1-4 de la loi 'Littoral' stipule que « l'extension de l'urbanisation dans les communes littorales doit se réaliser en continuité des agglomérations et villages existants, ou sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ». De plus, dans les espaces proches du rivage (EPR), il s'agira d'une « extension limitée ».

Compte tenu de cette contrainte, dont l'objectif est de maîtriser au mieux les modes d'urbanisation diffus, consommateurs d'espace et générateurs de coûts importants pour les collectivités et pour les habitants, la recherche de clarté pour les définitions prend un relief particulier dans le cas du Pays de la Baie du Mont Saint Michel, où, comme d'ailleurs dans l'ensemble de la région, l'habitat dispersé en de nombreux hameaux plus ou moins distendus prend une place très importante. La toponymie vient parfois ajouter à la confusion : de nombreux lieux-dits sont dénommés « Village ».

Les définitions en italique qui suivent sont issues de la plaquette « Planifier l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral. Juillet 2006 » - Ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer et Ministère de l'Écologie et du Développement Durable

1.3.1 Agglomérations

a) Définition	Bourg	Front de mer	Zone d'activités
<p>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 ».</p> <p>Il en est de même pour les zones d'activités économiques non accolées à d'autres espaces urbanisés</p>			

⇒ Concernant la prise en compte des co-visibilités avec la Baie et le Mont Saint Michel, et les éoliennes, voir le chapitre 4 – 4.1 du DOG,

⇒ Hameaux nouveaux intégrés à l'environnement : Il est nécessaire qu'un plan d'ensemble soit établi, c'est-à-dire un projet qui précise l'implantation, les volumes et l'architecture des constructions ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs en fonction du paysage environnant. Ce projet sera traduit dans les orientations d'aménagement et dans le règlement du PLU.

- Lorsque la commune possède des villages ou agglomérations en dehors des Espaces proches du rivages, ou si son village/agglomération est localisé partiellement en dehors des EPR, une extension limitée de l'urbanisation à l'intérieur des EPR est possible mais doit être fortement argumentée (absence de foncier disponible autour des villages/agglomérations localisées hors des EPR par exemple)

- Afin que les extensions des bâtiments principaux d'habitation existants à la date d'approbation du PLU dans les zones A et N ne soient pas considérées comme une extension de l'urbanisation, mais bien comme l'agrandissement de l'enveloppe bâtie existante qui est contiguë au bâtiment d'origine. Le règlement précisera, en appui sur dispositif mis en place par l'article L151-12 de la Loi Macron* et afin de garantir une extension mesurée (subsidaire par rapport à l'existant) de la construction d'habitation, que l'extension devra cumulativement:
 - Ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Ne pas sans réduire les inter-distances avec les bâtiments agricoles en activités situés à moins de 100 m;
 - Être en harmonie avec la construction d'origine, sans surélévation du bâtiment principal,;
 - Être en continuité du volume existant et sans que l'extension ne crée de logement nouveau ;
 - 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.
 - L'extension doit se faire en harmonie avec la construction originelle et sans surélévation 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.

* LOI MACRON

Article L151-12 créée par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage

➤ Préambule

Article L121-13

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer. En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord. Dans les communes riveraines des plans d'eau d'une superficie supérieure à 1 000 hectares et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, l'autorisation prévue à l'article L. 122-19 vaut accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat au titre du troisième alinéa du présent article.

Article L121-14

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes respectent les dispositions de l'article L. 121-13 relatives à l'extension limitée de l'urbanisation.

Article L121-15

Les dispositions de l'article L. 121-13 s'appliquent aux rives des estuaires les plus importants, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat.

Extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage

↳ Justification

La délimitation de la zones UEs et la sensibilité qu'elle représente vis-à-vis du rivage a pris en compte la problématique des extensions en Espaces Proches du Rivage (EPR) et a été fondée sur une approche multifactorielle et sectorielle qui permet de tenir compte de la grande diversité des franges littorales carollaise. Ainsi, les différents facteurs qui émergent sont les suivants :

- La distance au rivage :

Deux distances ont été initialement repérées (par rapport au trait de côte). La première repère les terrains à moins de 300 m et qui sont à priori compris dans les EPR, sauf à démontrer l'existence d'une rupture forte qui pourrait résulter de la présence d'une bande urbanisée. La deuxième distance est placée à 800 m et pour laquelle le maintien de ces terrains au-delà de cette limite nécessite une argumentation forte.

- La co-visibilité et le relief :

Ce facteur exprime notamment la notion de relief avec la prise en compte des lignes de crête, des falaises, des vallons, des talwegs qui marquent le territoire et autorise ou non à l'observateur de visualiser le rivage depuis les terres et inversement.

La végétation et l'occupation du sol :

Ce facteur est issu des espèces végétales renforçant la notion de proximité du rivage. Sur Carolles, cette proximité est renforcée par la vue des paysages de landes (landes à ajonc, genêt, bruyère et fougère-aigle). La vue de ces différentes landes « projette » l'observateur sur les falaises du littoral. De manière plus locale et très ponctuelle, on peut croiser du pin maritime. A contrario, le rapprochement avec le bocage de prairie, les différents boisements de feuillus, les trames arborées de fond vallée, nous éloigne du rivage.

- La géomorphologie :

Elle caractérise principalement les différentes entités géologiques qui permettent de se rattacher au rivage. Dans le cas de Carolles, il s'agira du rattachement aux falaises de Carolles-Champeaux, au port du Lude, à la plage de Carolles.

- L'organisation bâtie :

Ce facteur exprime à la fois l'orientation du bâti qui cherche ou non à s'octroyer un panorama sur le rivage ainsi que certaines catégories d'architecture qui nous « rapprochent » du rivage. Ce facteur prend également en considération la desserte de l'habitation ou du groupe d'habitation ainsi que les séquences d'approches qui peuvent influencer sur « l'impression d'appartenir » au bord de mer. En effet, si mon habitation se dessert par la tête de falaise en m'offrant quelques vues lointaines sur le large, je peux considérer mon habitation comme partie intégrante des espaces proches du rivages. A contrario, si mon habitation se dessert par la route départementale, par l'intérieur du bourg et qu'elle est située en arrière d'un autre groupe de maisons, je peux considérer mon habitation comme étant en-dehors de la proximité du rivage. Ces logiques de fonctionnements sont capitales dans la détermination des limites de la zone UES.

Extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage

↘ Justification

Le détail des résultats de cette analyse sont présentés dans le diagnostic du rapport de présentation « Rapport de présentation / Volet E : L'environnement littoral ».

Au sein du nouveau PLU, la zone UEs est définie de la manière suivante (en violet ci-contre) :

« Il s'agit d'une zone urbaine spécifique qui intègre et reconnaît 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. »

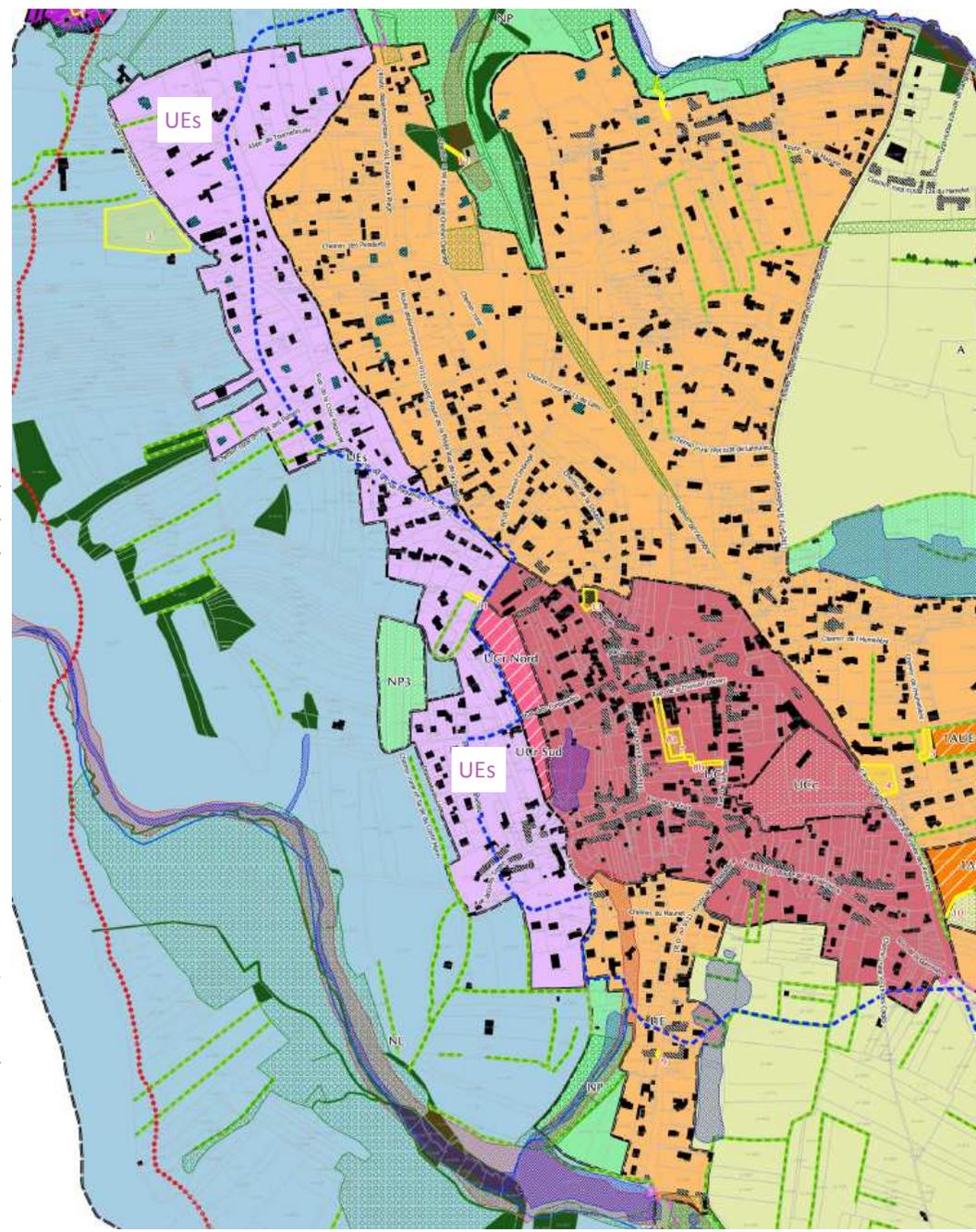
La mise en place de cette zone UEs permet de répondre aux objectifs énoncés aux orientations du PADD et notamment pour limiter la pression urbaine sur le front de mer et la frange littorale en réduisant fortement l'intensification urbaine sur les secteurs balnéaires mais aussi sur la frange urbaine située 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 proches du rivage (EPR).

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

Vis-à-vis du littoral, les dispositions de cette zone sont les suivantes :

« Dans cette zone l'objectif est de protéger le paysage littoral Ouest qui entretient 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 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. »



Urbanisation interdite dans la bande littorale (100 m)

↳ Préambule

Article L121-16

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

Article L121-17

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

Article L121-18

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale.

Article L121-19

Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale mentionnée à l'article L. 121-16 à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.

Article L121-20

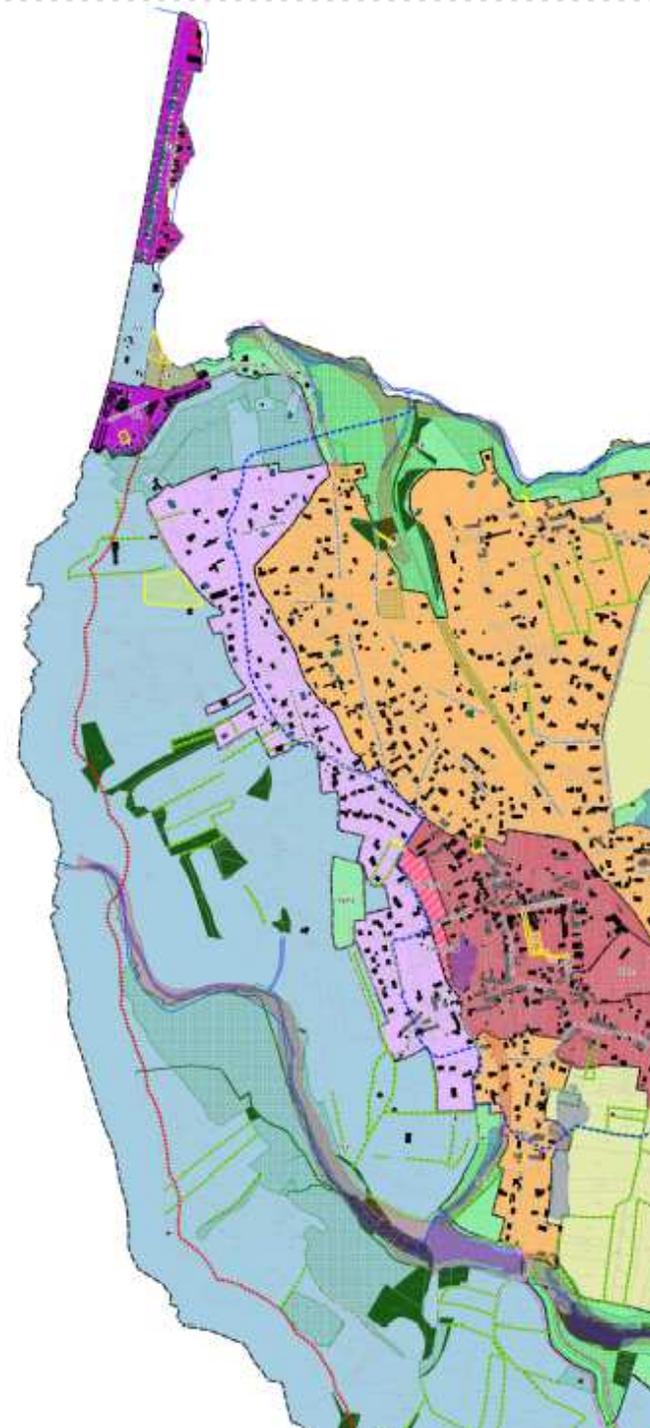
Les dispositions des articles L. 121-16 à L. 121-19 s'appliquent aux rives des estuaires les plus importants, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat.

Urbanisation interdite dans la bande littorale (100 m)

↳ Justification

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

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



Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques

➤ Préambule

Article L121-23

Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages

Article L121-24

Des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements. Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan.

Article L121-25

Dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, l'atterrage des canalisations et leurs jonctions peuvent être autorisées, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. Leur réalisation est soumise à enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du code de l'énergie est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent article ou sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques

↘ Préambule (suite)

Article L121-25

Dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, l'atterrage des canalisations et leurs jonctions peuvent être autorisées, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. Leur réalisation est soumise à enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du code de l'énergie est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent article ou sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

Article L121-26

La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

↘ Justification

La prise en compte des espaces remarquables est explicitée dans la partie « 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 »

Classement des parcs et ensembles boisés

↳ Preamble

Article L121-27

Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

↳ Justification

La prise en compte des espaces remarquables est explicitée dans la partie « 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 »