

Annexe 1 : SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU P.L.U. POUR L'APPROBATION

	Remarques	Prise en compte dans le P.L.U.
	Solliciter l'accord du Syndicat Mixte du S.CO.T. du Pays de la Baie du Mont Saint-Michel dans le cadre de l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme	Cet accord a été sollicité en juillet 2008. Le syndicat a accordé la dérogation au principe de l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme, cet accord étant subordonné à l'intégration dans l'article 4 des différentes zones U et AU d'une mention sur la gestion des eaux pluviales. ➤ Intégration à l'article 4 du règlement des zones U et AU de la mention souhaitée par le Syndicat Mixte du S.CO.T.
	Rapport de présentation	
Préfecture DDE	Vérifier que le classement en EBC des falaises de CAROLLES n'est pas en contradiction avec les objectifs du DOCOB du site Natura 2000 pour la conservation des secteurs de landes à ajoncs et bruyères qui peuvent requérir des défrichements	Sur la base du plan de gestion des falaises, certains Espaces Boisés Classés correspondant à des friches ont été déclassés. ➤ Au plan de zonage, déclassement de plusieurs EBC et modification de la carte des EBC dans le rapport de présentation
	Préciser les limites de protection au niveau des emplacements réservés n°3, 5 et 11 : ces emplacements réservés proposent des aménagements de voirie et de parking sur des espaces protégés par le P.L.U.	Pour les emplacements réservés n°3 et 11, il est possible de concilier aménagement de parking et voirie, et protection des haies et boisements au titre de l'article L.123-1 7° (permettant des percées ou déplacement de haies possible). Pour l'emplacement réservé n°5, l'EBC et l'emplacement réservé ne se chevauchent pas. L'élargissement de la voie est donc possible. ➤ Maintien des emplacements réservés et des protections
	Indiquer dans le rapport de présentation que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU à l'Est du bourg n'interviendra qu'à la fin de l'utilisation par l'exploitant agricole des bâtiments agricoles implantés sur cette zone	➤ Le rapport de présentation est complété p 109

	Mettre en cohérence les données démographiques sur le nombre d'habitants page 59 et 85	➤ Le rapport de présentation est corrigé avec les données officielles du recensement INSEE de 2005
Règlement écrit		
	Modifier le règlement de la zone Np qui est plus permissif que l'article 4 des prescriptions du P.L.U. qui interdit toute construction dans les zones inondables	<p>Le règlement de la zone Np (article N1-8°) interdit toute construction dans les zones inondables repérées par des tirets bleus, le règlement n'est donc pas plus permissif et interdit toute construction sur les secteurs concernés par une trame bleue.</p> <p>La zone inondable ayant été étendue notamment sur une partie du secteur de Carolles-Plage (en UL), il est ajouté à l'article U1 « toute construction sur les secteurs concernés par la présence d'une zone inondable représentée par une trame de tirets bleus. »</p>
Préfecture DDE	Ne pas indiquer de largeur de chaussée minimum dès lors que l'accès est conforme aux normes de sécurité	➤ Dans l'article 3 des différentes zones du règlement, la notion de largeur minimum de voirie est supprimé e
	Ne pas autoriser la mise en place des dispositifs d'assainissement non collectif en l'absence de réseau public d'assainissement, sauf pour les zones Ue, Up1 et Up2 qui ne seront pas desservies pour partie par le réseau public	➤ L'article U5 est modifié en autorisant uniquement pour les secteurs Ue, Up1 et Up2 « qu'en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur ».
	Article Uc7 : des contraintes sont soulevées quant à l'application de cet article sur des terrains de grande largeur	<p>Cet article est rédigé de façon à s'adapter à différentes tailles de parcelle, notamment les grandes parcelles, et prévoit une dérogation pour les façades sur voie supérieure ou égale à 15 m où un recul minimal de 1.90 m est possible vis à vis d'une limite latérale</p> <p>➤ Pas de modification du règlement</p>
	Remplacer zone U par AU page 23	<p>Il s'agit d'une erreur d'écriture</p> <p>➤ La page 23 du règlement est modifiée</p>
Règlement graphique		

Préfecture DDE	Classer en zone N la partie au Nord de la RD 61 (classée en zone 1AUL au dossier d'arrêt) pour y interdire toute nouvelle construction (bande des 100m dans une partie non urbanisée) et classer en UL la partie au Sud de la RD 61 qui est une zone urbanisée	➤ Le zonage sur le secteur de Carolles-Plage est modifié : la partie au Sud de la RD 61 est reclassée en zone UL, et la partie au Nord en zone N, avec les parcelles construites en Np et le reste en continuité de la Dune de l'Agriculture en secteur NL afin de préserver de ce secteur situé dans la bande des 100m
	Retracer la totalité des zones inondables sur le secteur du ruisseau du Crapeux	➤ La zone inondable est complétée et corrigée, notamment sur le secteur de Carolles-Plage, en limite avec Jullouville
	Incompatibilité entre une zone Ue (Nord-Ouest de la RD 261) et la présence d'une zone d'épandage à cet endroit	La carte des zones d'épandage mise dans le rapport de présentation n'est plus à jour puisque le secteur Ue en question est aujourd'hui construit, il s'agit du lotissement de la Guyonnière
	Erreur dans le nom de la RD 61 (et non RD 16) indiqué aux plans de zonage	➤ Cette erreur d'écriture du cadastre est corrigée
	Plan de servitudes	
	Servitude AC2 inscrite deux fois dans la légende	➤ La servitude est inscrite deux fois afin de distinguer les sites et monuments naturels inscrits et classés
	Zonage d'assainissement	
Modifier le zonage d'assainissement pour être en cohérence avec le projet de P.L.U.	La commune a pris contact avec le SIVOM de la Baie de Scissy qui assure l'assainissement des communes de Jullouville, Saint-Pair sur Mer et de Carolles ➤ La commune souhaite que l'assainissement des zones d'extension soit pris en charge par les acteurs qui viendront réaliser les opérations d'aménagement, les réseaux existants en périphérie des zones AU	
Commission des Sites	Dans le cadre du dossier sur les Espaces Boisés Significatifs (L.146-6 du Code de l'Urbanisme), mettre en cohérence le secteur n°13 du dossier avec le document d'objectifs Natura 2000 du Site d'Importance Communautaire « Baie du Mont Saint-Michel »	➤ L'EBC mis en place sur le secteur 13 est supprimé

Préfecture Environnement + DIREN	Proposer quelques indicateurs permettant le suivi environnemental du P.L.U.	➤ Des indicateurs sont proposés en dernière partie de l'évaluation environnementale
	Apporter des précisions quant à la ressource en eau potable et expliciter sa prise en compte dans le projet	La commune ne dispose pas de données supplémentaires à ce sujet .
	Démontrer l'absence d'intérêt écologique de la dent creuse en zone UL, notamment au regard des impacts sur le site Natura 2000	Après une visite de terrain, le zonage du secteur UL est modifié : le zonage UL est restreint de façon générale au niveau du pied de falaise afin de mieux la protéger et la parcelle 212 est exclue de la zone UL et reclassée en zone NL. Il s'agit d'un terrain occupé par le pied de falaise qu'il est nécessaire de préserver. La parcelle 283 est conservée en zone UL, il s'agit actuellement d'un parking.
	Préciser les occupations du sol autorisées en zone NL (espaces remarquables) afin d'être complètement conforme à la loi Littoral	➤ L'article N12 est complété conformément à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme (aires de stationnement, cheminements piétonniers et les équipements démontables liés à l'hygiène)
Préfecture DDAF	Vérifier que le classement en EBC des falaises n'est pas en contradiction avec les objectifs du DOCOB du site Natura 2000 pour la conservation des secteurs de landes à ajonc et bruyères, qui peuvent requérir des défrichements	Après étude du DOCOB et de l'étude du plan de gestion des falaises de Carolles, plusieurs parcelles classées en EBC ont été déclassées mais restent toujours classées en zone N afin de les préserver mais de permettre leur défrichement si nécessaire.
	Retracer dans sa totalité la zone inondable (Nord de la commune, ruisseau du Crapeux) Ajouter page 5 dans le règlement que pour la zone inondable, 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 sont interdits en zone inondable sauf pour les ouvrages publics de régulation des eaux pluviales.	➤ Sur les plans de zonage, la zone inondable est corrigée et étendue au Nord de Carolles-Plage ➤ Dans le règlement (page 5), il est ajouté dans les prescriptions générales sur les zones inondables que sont interdits « tout exhaussement et affouillement de sol, plans d'eau ... », ainsi que dans les articles U1 et N1 (zones qui sont concernées par les zones inondables).
	Porter une réserve dans le règlement pour que la modification ou la révision portant sur l'ouverture à l'urbanisation ne se fasse que sous la condition de l'effectivité de la cessation d'activité ou du départ de l'exploitant	➤ Dans le règlement, il est ajouté pour la zone 2AU que : « Pour la zone 2AU située à l'Est du bourg, celle-ci ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'une fois le départ de l'exploitant ou la cessation de son activité agricole effective ».
	Supprimer le premier alinéa de l'article U5 autorisant la mise en place des dispositifs d'assainissement non collectif en l'absence de réseau public d'assainissement, à l'exception des zones Ue, Up1 et Up2	➤ L'article U5 est modifié en autorisant uniquement pour les secteurs Ue, Up1 et Up2 « qu'en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en

Préfecture DDASS		oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur »
	Modifier le zonage d'assainissement pour être en cohérence avec le projet de P.L.U.	La commune a pris contact avec le SIVOM de la Baie de Scissy qui assure l'assainissement des communes de Jullouville, Saint-Pair sur Mer et de Carolles ➤ La commune souhaite que l'assainissement des zones d'extension soit pris en charge par les acteurs qui viendront réaliser les opérations d'aménagement, les réseaux existants en périphérie des zones AU
Conseil Général	Reporter le périmètre de la zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensible (ENS)	➤ Dans le rapport de présentation, il est fait mention du périmètre de la zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles dans la partie sur le patrimoine naturel et paysager ➤ La carte est ajoutée en annexe
	Etre vigilant à mettre en compatibilité le classement en EBC des falaises de Carolles, situées au sein des ENS avec les préconisations du plan de gestion du site	Après étude du DOCOB et de l'étude du plan de gestion des falaises de Carolles, plusieurs parcelles classées en EBC ont été déclassées mais restent toujours classées en zone N afin de les préserver mais de permettre leur défrichage si nécessaire
	Emplacement n°11 : interrogation sur la protection de la haie et du talus à protéger avec le mise en place de l'emplacement réservé	L'aménagement du chemin piétonnier n'entraînera pas la destruction de la haie, celui-ci sera réalisé en haut du talus afin de le préserver
Enquête publique	<u>Avis défavorables :</u>	
	<ul style="list-style-type: none"> implantation d'un parking auto dans le Champ du Coq aménagement de l'emplacement n°13 pour accéder au Champ du Coq par une voie piétonnière 	<p>Maintien de l'emplacement réservé n°12 pour du stationnement et de l'espace public (cf. argumentaire du mémoire en réponse aux conclusions du commissaire-enquêteur – annexe 2 à la délibération)</p> <p>Maintien de l'emplacement réservé n°13 pour un chemin piétonnier (cf. argumentaire du mémoire en réponse aux conclusions du commissaire-enquêteur – annexe 2 à la délibération)</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • classement en 1AUe du Haut Hamel-les Fontenelles • aménagement d'un parking à la Croix Paqueray en remplacement du Pignon Butor • pour une circulation automobile, emplacement réservé n°16 à la Chevallerie • les requêtes personnelles 1, 3, 9, 22, 37, 47, 49, 56, 76, 77, 81, 89, 91, 92, 113, 115, R5, et Mary 	<p>Maintien du classement en 1AUe du secteur du Haut Hamel-les Fontenelles (cf. argumentaire du mémoire en réponse aux conclusions du commissaire-enquêteur – annexe 2 à la délibération)</p> <p>Maintien de l'emplacement réservé n°3 pour l'aménagement d'un parking à la Croix Paqueray (cf. argumentaire du mémoire en réponse aux conclusions du commissaire-enquêteur – annexe 2 à la délibération)</p> <p>Suppression de l'emplacement réservé n°16 à la Chevallerie</p> <p>Comme souhaité par le commissaire-enquêteur, ces requêtes ne sont pas prises en compte</p>
	<p><u>Réserves :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • définition des limites des espaces proches du rivage • densité de 15 logements/hectare au Haut Hamel/Fontenelles • les requêtes personnelles 15, 21, 40 	<p>Maintien de la limite des espaces proches du rivage (cf. argumentaire du mémoire en réponse aux conclusions du commissaire-enquêteur – annexe 2 à la délibération)</p> <p>Maintien de cette densité sur le secteur du Haut Hamel-les Fontenelles (cf. argumentaire du mémoire en réponse aux conclusions du commissaire-enquêteur – annexe 2 à la délibération)</p> <p>La requête 15 n'a pas de rapport avec le P.L.U.. La requête 21 n'a pas de rapport avec le P.L.U.. Concernant la requête n°40, maintien de l'emplacement réservé n°4 (cf. argumentaire du mémoire en réponse aux conclusions du commissaire-enquêteur – annexe 2 à la délibération)</p>

	<p><u>Recommandations :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • étude d'impact et loi sur l'eau à la Manouillère • architecture et typologie des constructions dans les nouveaux quartiers • instaurer des indicateurs de gestion pour une mise à l'urbanisation judicieuse • interprétation contradictoire des articles U4 2° et U5 pour ce qui concerne l'assainissement 	<p>Ces études seront réalisées au moment de l'urbanisation du secteur de la Manouillère classé en secteur 2AUt (cf. argumentaire du mémoire en réponse aux conclusions du commissaire-enquêteur – annexe 2 à la délibération)</p> <p>La rédaction des articles 11 a été établie en fonction des différents contextes bâtis et paysagers environnants (urbanisation traditionnelle du bourg, hameau traditionnel, extension pavillonnaire récente, quartiers de villas balnéaires) et en concertation avec le CAUE 50 et le SDAP 50 qui a été associé et consulté (cf. argumentaire du mémoire en réponse aux conclusions du commissaire-enquêteur – annexe 2 à la délibération).</p> <p>Des orientations d'aménagement sont intégrées au dossier de P.L.U. afin de permettre à la commune de garantir une urbanisation future cohérente et raisonnée. Concernant l'échéancier des zones A Urbaniser, celui-ci est déterminé par la présence des réseaux à proximité. C'est dans ce cadre juridique qu'ont été définies les zones 1AU (secteurs d'urbanisation à court et moyen termes) et les zones 2AU (urbanisation à long terme) (cf. argumentaire du mémoire en réponse aux conclusions du commissaire-enquêteur – annexe 2 à la délibération).</p> <p>Cette recommandation rejoint une remarque faite dans le cadre de la consultation des PPA. L'article U5 est modifié afin de clarifier son interprétation. Il est indiqué précisément que les secteurs concernés sont les secteurs Ue, Up1 et Up2 : « en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur ».</p>
	<p><u>Autres :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • modification du zonage sur le secteur de la Mazurie (Up2)-avis favorable du commissaire-enquêteur 	<p>Après une visite sur le terrain, la prise de photos pour support et une comparaison avec les Espaces Boisés Classés indiqués aux documents graphiques d'arrêt, il apparaît qu'une parcelle a été classée par erreur en EBC alors qu'en réalité, il n'existe aucun boisement justifiant ce classement. Une partie de l'EBC situé sur les parcelles 291 et 292 est supprimée.</p> <p>Le zonage Up2 sur ce secteur est élargi jusqu'à la voie ferrée.</p>

Mise à jour et précision	Mise à jour du cadastre	<p>Sur le secteur de Carolles-Plage, les nouvelles constructions réalisées au Nord de la Dune de l'Agriculture sont corrigées, il y en a 4, et non trois comme indiqué au document d'arrêt.</p> <p>Des constructions sont rajoutées parcelle 113, et également sur les parcelles 744 à 749.</p> <p>Sur le secteur de la Mazurie-Langoterie, le cadastre est mis à jour avec de nouvelles constructions, ce qui modifie le zonage. Ces nouvelles constructions sont intégrées en zone Nh (zonage ne permettant pas de nouvelles constructions à usage d'habitation), ce qui réduit d'autant la zone Np initiale, zone n'autorisant pas non plus de nouvelles constructions.</p>
	Mise à jour du rapport de présentation	Mise à jour du rapport de présentation, notamment de la partie sur les données socio-démographiques avec les données INSEE officielles reçues en mairie le 10 décembre 2008 (population au 1 ^{er} janvier 2006 : 734 habitants)
	Précision apportée sur l'objectif démographique qui est d'atteindre au <u>maximum</u> 1100 habitants d'ici 2015	Cette précision est apportée dans le PADD, et justifiée et expliquée dans le rapport de présentation. L'objectif est d'éclaircir l'objectif de la commune en matière de croissance démographique.

Document graphique	Modification de l'emplacement réservé n°11 : passage d'une emprise d'1 m à 6,50 m suite à de nouvelles études techniques	<p>Le 25 septembre 2008, la commune a pris une délibération confirmant sa volonté de réaliser un cheminement piéton et cycliste en haut du talus. Après des études techniques plus poussées qui n'avaient pas encore été effectuées au moment de l'arrêt du projet de P.L.U., la largeur estimée pour ce chemin est de 6,50 m.</p> <p>L'objectif de ce projet est de favoriser une circulation en double sens de la rue des Jaunets (<i> dans le PADD, il est énoncé le principe de faire de cette rue l'entrée principale dans le bourg de Carolles</i>), sécurisée avec la création d'un cheminement piéton et cycliste en partie haute. Ce plateau surélevé avec l'installation d'une zone « 30 » sera positionné après le chemin des Moires dans le sens rentrant pour sécuriser la voie des Jaunets ainsi que la sortie du lotissement.</p> <p>Une réunion technique en mairie a eu lieu le 20 novembre 2008 à ce sujet en présence de la Communauté de Communes de Sartilly-Porte de la Baie, la DDE et un</p>
---------------------------	--	--

		<p>chef d'agence technique départementale Mer et Bocage.</p> <p>Il est prévu que la chaussée soit agrandie à 5,50 m, et que l'allée piétonne et cycliste à partir de la crête du talus comprenne : haie (1,50 m), allée d'entretien (1,50 m), clôture; rice-berne en haut du talus (0,50 m), allée + piste (2,50 m), rice-berne en haut du talus (0,50 m) et clôture, soit au total 6,50 m nécessaire pour réaliser cette allée.</p>
--	--	--