

Annexe 2 : MEMOIRE EN REPONSE AUX CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

1) Maintien de l'emplacement réservé n°12 : parking auto au Champs du Coq

Constat : La rue de la Division Leclerc contient aujourd'hui 13 places de stationnement, servant à la fois aux riverains, mais également aux clients de passage des commerces de la rue. Les besoins seront amenés à croître en fonction du devenir de la salle de la Diligence, que les élus souhaiteraient aménager en équipement culturel (salle des associations, salle d'exposition ...). Les trottoirs sont étroits, ne sont plus aux normes et ne laissent pas la place pour le passage des personnes à mobilité réduite ou des poussettes.

Objectif : Aménager la rue de la Division Leclerc en supprimant les 13 places de stationnement permanent et ainsi libérer de l'espace pour les piétons (mise aux normes des espaces piétons dans le cadre d'une réflexion globale privilégiant la circulation piétonne rue Division Leclerc).

Quelques places de stationnement « minute » seront maintenues à proximité des commerces pour qui la clientèle de passage est vitale. Il est envisagé de conserver 6 ou 7 places de stationnement permanent, transférées dans le « Champs du Coq », situé juste derrière les commerces.

Le site d'implantation :

Le Champs du Coq est un coeur d'îlot comprenant les fonds de jardins des riverains, parsemés de quelques arbres isolés et petits bosquets. Il ne présente aucun périmètre de protection environnementale ou patrimoniale (type ZNIEFF, site inscrit/classé, abord de Monument Historique etc.)

Outils et moyens mis en oeuvre dans le cadre du P.L.U. :

Un emplacement réservé de 1655 m² est donc mis en place dans le cadre du P.L.U. Il est à noter que cet emplacement réservé existait déjà au P.O.S. et qu'il a été réduit de près de la moitié afin de préserver au mieux les jardins existants.

Une réunion de concertation a été organisée le 15 décembre 2007 en parallèle des deux réunions publiques du P.L.U. afin d'expliquer en amont les objectifs quant à l'aménagement de ce secteur.

2) Maintien de l'emplacement réservé n°13 : voie piétonnière dans le Champs du Coq

Constat : Le bourg de Carolles est organisé autour d'un carré au bord duquel les constructions se sont alignées ainsi que les différents équipements et commerces. Le coeur du carré n'est pas accessible car entièrement composé de parcelles ou jardins privés.

Cette configuration ne facilite pas les déplacements piétonniers, le carré rallongeant les distances entre les différents équipements et commerces.

Objectif : Connecter la rue de la Poste et les équipements qui y sont ou seront présents (la Poste, la maison médicale) à la rue de la Division Leclerc et ses commerces via un aménagement piétonnier et sécurisé.

Cette liaison permettra de surcroît de faciliter les déplacements pour les futurs résidents d'une maison d'accueil temporaire pour personnes âgées en projet à proximité de la Poste. Ce projet de 12 lits est porté par l'association « Vivre et vieillir dans son village ».

Cette liaison s'inscrit également dans le projet global du P.L.U. consistant à prolonger le bourg sur le site du camping actuel. Dans ce cadre, un parc public sera créé de la rue des Jaunets à la rue de la Poste.

reste au bon vouloir du/des propriétaires fonciers.

Outils et moyens mis en oeuvre dans le cadre du P.L.U. : Le règlement de ces zones 1AUe vise à inscrire les futures constructions dans leur contexte bâti. Les hauteurs maximales autorisées ont été définies en reprenant les hauteurs des villas situées plus au Nord. Par ailleurs, des orientations d'aménagement sont définies afin de permettre un aménagement d'ensemble cohérent et de préserver les haies bocagères existantes.

4) Maintien de l'emplacement réservé n°3 pour l'aménagement d'un parking à la Croix Paqueray

Constat : Le site du Pignon Butor a fait l'objet de plusieurs réflexions menées à l'échelle des falaises de Carolles :

- d'une part par le Conservatoire du Littoral dont l'objectif était de mettre en place un plan de gestion valorisant les milieux naturels et les paysages,
- et d'autre part, dans le cadre de l'opération Grand Site « Baie du Mont Saint-Michel ». L'opération Grand Site a permis d'élaborer des projets pour améliorer l'accueil du public, la découverte du site et la qualité des aires de stationnements (cf. études ci-jointes faites dans le cadre de l'opération Grand Site).

La DIREN Basse-Normandie a apporté son soutien à ce projet dans un courrier du 23 octobre 2008 (cf. copie du courrier jointe). Elle envisage de participer financièrement à ces travaux si les crédits alloués en 2009 le permettent. Dès l'origine, le Conseil Municipal a été amené à envisager cette perspective en 2005.

Objectif : L'objectif de l'étude menée dans le cadre de l'opération Grand Site sur le secteur du Pignon Butor depuis juillet 2005, est le réaménagement du site et l'aménagement d'une aire de stationnements à la Croix Paqueray. Le projet repose sur la volonté de restaurer la qualité de ce point de vue panoramique vers l'archipel de Chausey et la côte de Granville, et de redonner son caractère naturel à ce site d'exception. C'est pourquoi l'emplacement réservé n°3 a été mis en place afin de prévoir de nouveaux stationnements en remplacement.

Le site d'implantation et le projet d'aménagement : L'aire de stationnements actuelle du Pignon Butor (31 places) est située sur les falaises de Carolles, au bout de la rue de la Croix Paqueray, en surplomb de Carolles-Plage. Cet espace accueille aujourd'hui les visiteurs qui peuvent se stationner, admirer le point de vue sur la baie du Mont Saint-Michel et emprunter les sentiers de randonnées. Néanmoins, depuis plusieurs années, la place de la voiture est devenue de plus en plus importante, dénaturant les lieux. Le projet proposé a pour principe d'offrir aux visiteurs un parcours à pied pour qu'il découvre les différents aspects de cette pointe qui devient herbagère à son extrémité et bénéficie d'une approche progressive du panorama vers la mer.

Une implantation de l'aire de stationnements plus en retrait sur les falaises a donc été retenue, notamment dans le but d'apporter une amélioration au site classé (élément que reconnaît également la DIREN dans son courrier). Il est prévu 30 places dont 2 réservées aux personnes handicapées.

Outils et moyens mis en oeuvre dans le cadre du P.L.U. :

Rappel des obligations réglementaires pour l'aménagement du site de la Croix Paqueray (R.146-2 du Code de

l'Urbanisme) :

« b) 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 ... ».

➤ Mise en place de l'emplacement réservé :

Un emplacement réservé a donc été mis en place sur le site retenu par l'ensemble des partenaires associés au projet, l'objectif étant d'éloigner les stationnements du site du Pignon Butor pour inciter les usagers à y aller à pied en empruntant les sentiers du littoral. 30 places sont prévus, ne dépassant pas le nombre de stationnements originel.

➤ Haie protégée au titre de l'article L. 123-1 7° :

Une disposition supplémentaire a été apporté par le P.L.U. : le repérage d'une haie au titre de l'article L.123-1 7° afin de la préserver. Cette disposition sera à prendre en compte dans l'aménagement du site.

➤ Son classement en secteur NI (secteur du P.L.U. où est situé l'emplacement réservé n°3) :

Sur ce secteur, l'application de l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme est rappelé. Il est notamment prévu dans les études menées que les revêtements de sol soient constitués de stabilisé pour les circulations et les zones de stationnements, et d'herbe pour les autres espaces.

5) Suppression de l'emplacement réservé n°16 à la Chevalerie

La commission décide de suivre l'avis du commissaire enquêteur. L'emplacement réservé n°16 est donc supprimé.

6) Réserve 1 : Maintien de la limite des Espaces Proches du Rivage

Constat :

Le Plan d'Occupation des Sols de Carolles (2001) définit une limite des Espaces Proches du Rivage nettement distincte de la RD 911, à la seule exception de la zone Sud, entre « le Moulin de Carolles » et la limite de la commune de Champeaux. La limite des Espaces Proches du P.O.S. est calquée sur celle des espaces remarquables.

Les auteurs du P.L.U. ont alors trouvé judicieux de redéfinir ces espaces en associant d'autres critères, davantage liés au rapport du territoire avec son rivage.

Outils et moyens mis en oeuvre dans le cadre du P.L.U. :

La définition des EPR est basée sur une étude cartographique et de terrain faisant apparaître les covisibilités, la topographie, la végétation et l'urbanisation. Comme l'article L.146-4 II du Code de l'Urbanisme ne définit pas précisément la nature des critères à prendre en compte (« *selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau* »), les auteurs du P.L.U. ont eu recours à plusieurs ressources bibliographiques et études explicitant les termes du Code de l'Urbanisme :

1) le JurisCode de l'Urbanisme

2) le guide édité en juillet 2006 par le Ministère de l'équipement et le Ministère de l'écologie « *planifier l'aménagement*,

la protection et la mise en valeur du littoral ».

3) la circulaire du 14 Mars 2006

4) une étude réalisée par le bureau d'études SCE commandée par la Direction Départementale de l'Équipement de la Manche « *Etude de définition des applications spatiales de la loi Littoral* » de Septembre 2002.

Les pages 116 à 118 du rapport de présentation justifient la définition de ces espaces et explicitent les critères retenus.

Extrait du rapport de présentation :

« Plusieurs critères ont été combinés :

- distance par rapport à la mer
- visibilité depuis le rivage
- vue sur la mer
- relief et configuration
- état antérieur des lieux (existence d'une urbanisation)
- qualification de paysage marin

Selon le **JurisCode de l'urbanisme**, pour décider si les espaces proches du rivage sont «proches du rivage», il convient d'examiner non seulement la distance qui les sépare du rivage mais également s'ils sont visibles de la mer et s'ils en sont ou non séparés par des espaces déjà urbanisés. En général, selon la jurisprudence, l'espace proche correspond à une étendue avoisinant les 800 m à 1,5 km. »

Les auteurs du P.L.U se sont également aidés du **guide édité en juillet 2006 par le Ministère de l'équipement et le Ministère de l'écologie** « *planifier l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral* ». Celui-ci précise que la définition des EPR doit prendre en compte les critères suivants :

- « - la distance au rivage, qui tient compte des éléments du relief et du paysage qui caractérisent l'ambiance maritime,
- la co-visibilité, qu'elle soit appréciée du rivage ou de l'intérieur des terres,
- la nature de l'espace (urbanisé ou non) séparant la zone concernée du rivage.

D'autres critères peuvent être pris en compte : le relief, le type d'espace (naturel ou agricole), les écosystèmes présents... Une coupure forte du relief (ligne de crête) ou relevant d'une infrastructure (voie importante) peut constituer la limite d'un espace proche. »

Enfin, la **circulaire du 14 Mars 2006** précise que les collectivités locales : «doivent prendre en compte l'ensemble des circonstances qui permettent de caractériser les espaces concernés telles que la distance par rapport au rivage de la mer, le caractère urbanisé ou non des espaces séparant les terrains de la mer, l'existence d'une covisibilité entre les secteurs concernés et la mer, l'existence d'une coupure physique (voie de chemin de fer, autoroute, route)... Cette analyse doit reposer sur une approche géographique concrète. En aucun cas, elle ne peut être fondée sur la prise en compte d'un critère unique. En particulier, la distance du rivage ne peut être le seul élément à prendre en compte. »

En tout état de cause, le critère de l'infrastructure routière, (ici, la RD 911) ne peut constituer à lui seul une limite aux espaces proches du rivage.

7) **Réserve 2 : Maintien de la densité de 15 logts.ha au Haut Hamel / les Fontnelles**

Constat : La densité prescrite dans le cadre du P.L.U. (15 logements / hectare) a été définie en concertation avec le représentant du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) lors de plusieurs réunions et sera à même d'être reprise dans le Document d'Orientations Générales du SCOT. Le P.L.U. de Carolles se doit donc d'ores et déjà de prendre en compte cette préconisation afin de permettre sa compatibilité future avec le SCOT.

Par ailleurs, la densité prescrite est basée sur l'étude du tissu urbain environnant. Les densités moyennes de ce dernier varient entre 11 logements / ha et 44 logements / ha, selon la position du secteur par rapport au coeur de bourg.

Nombre de logements estimé : 10
Superficie du secteur étudié : 1,11 ha
Densité moyenne : 9 lgts/ha

Nombre de logements estimé : 22
Superficie du secteur étudié : 1.2 ha
Densité moyenne : 18.3 lgts/ha



Nombre de logements estimé : 9
Superficie du secteur étudié : 0.8 ha
Densité moyenne : 11 lgts/ha

Nombre de logements estimé : 18
Superficie du secteur étudié : 0.44 ha
Densité moyenne : 40.9 lgts/ha

Objectif : L'objectif de cette disposition est de densifier les espaces interstitiels non urbanisés dans une logique d'urbanisation en épaisseur plutôt que par étalement. Il s'agit de mettre en application les dispositions de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme préconisant une gestion économe des sols. Si une densité minimale n'était pas instituée dans le P.L.U., ces espaces risqueraient de n'accueillir que très peu de constructions qui contribueraient ainsi au mitage du territoire.

Situation : Le terrain des Fontnelles est situé dans l'enveloppe urbanisée de Carolles. Classé en zone Uc au P.O.S., ce secteur non bâti est entouré de constructions de toutes parts organisées en lotissements ou constituant le front bâti dense du bourg ancien. Ces terrains sont équipés en réseaux d'assainissement situés en périphérie immédiate.

Outils et moyens mis en oeuvre dans le cadre du P.L.U. : Le règlement de ces zones 1AUe tache d'inscrire

les futures constructions dans leur contexte bâti. Les hauteurs maximales autorisées ont été définies en en reprenant les hauteurs des villas situées plus au Nord. Par ailleurs, des orientations d'aménagement sont définies afin de permettre un aménagement d'ensemble cohérent et de préserver les haies bocagères existantes. La densité minimale requise est de 15 logements à l'hectare.

8) **Réserve 3 : Requêtes personnelles (15, 21 et 40)**

Requête 15 : Dans le rapport du commissaire-enquêteur, cette requête ne fait l'objet d'aucune réserve. Elle porte sur l'assainissement au chemin du Hamelet prévu au 1^{er} trimestre 2007 et qui n'a pas été effectué, ce qui n'a pas de lien direct avec la révision du P.L.U..

Requête 21 : Cette requête n'a pas de rapport avec le P.L.U..

Requête 40 Maintien de l'emplacement réservé n°4 : Cet emplacement réservé est maintenu dans le cadre de l'aménagement du chemin des Pendants afin de dégager plus de visibilité au niveau du croisement avec la rue de la Croix Paqueray et d'améliorer ainsi la sécurité routière. Avec l'emplacement réservé n°3 qui est maintenu par la commune, le maintien de l'emplacement réservé n°4 permettra d'aménager un secteur où le flux de véhicules est important en période estivale.

9) **Recommandation 1 : étude d'impact et loi sur l'Eau à la Manouillère**

Le secteur de la Manouillère est classé en secteur 2AUt au projet de P.L.U. arrêté, secteur destiné aux différents équipements touristiques et de loisirs. Une modification du P.L.U. sera nécessaire pour ouvrir ce secteur à l'urbanisation sur la base d'un projet d'ensemble de la zone. La problématique de l'eau sera dans tous les cas abordée plus précisément au moment de la phase opérationnelle du projet, une fois que celui-ci sera finalisé. L'étude d'impact ainsi que l'étude loi sur l'Eau ne pourront être réalisées que dans le cadre d'un projet global et des demandes d'autorisation.

10) **Recommandation 2 : architecture et typologie des constructions dans les nouveaux quartiers**

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). Par ailleurs, ce règlement a été rédigé en concertation avec le CAUE 50 (Conseil en Aménagement, Urbanisme et Environnement) et s'ajoute à cela un cahier de recommandations architecturales et paysagères qui vient illustrer et expliciter l'architecture souhaitée sur la commune.

Enfin, le SDAP 50 (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine) a été convié à l'ensemble des réunions PPA (Personnes Publiques Associées) et n'a en outre émis aucune remarque particulière lors de la consultation.

11) **Recommandation 3 : instaurer des indicateurs de gestion pour une mise à l'urbanisation**

judicieuse

Concernant des indicateurs pour une mise à l'urbanisation judicieuse, des orientations d'aménagement ont été intégrées au dossier de P.L.U. afin de permettre à la commune de garantir une urbanisation future cohérente et raisonnée. Ces schémas indiquent d'ors et déjà les principes d'aménagement en termes de réseaux viaires et piétons, d'éléments paysagers à préserver, des densités par ha (suite à la demande du représentant du S.CO.T.)

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).

12) Recommandation 4 : interprétation contradictoire des articles U4 2 et U5 pour ce qui concerne l'assainissement

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 » (règlement du SPANC de la Communauté de Communes de Sartilly-Porte de la Baie).

Pièces jointes au mémoire en réponse :

- copie du courrier de la DIREN Basse-Normandie du 23 octobre 2008 concernant la requalification du Pignon Butor
- Etude du CAUE de la Manche sur le programme du projet d'aménagement du site des falaises de Carolles (septembre 2003)
- Rappel sur les objectifs de l'Opération Grand Site de la Baie du Mont Saint-Michel
- Etude de requalification des accès au site des falaises dans le cadre de l'OGS – phase 1 étude préliminaire, scénarios d'aménagement (décembre 2004)
- Site des falaises de Carolles dans le cadre de l'OGS – étude pour l'aménagement des aires d'accueil (avril 2005)
- Site des falaises de Carolles dans le cadre de l'OGS – étude pour l'aménagement des aires d'accueil (juillet 2005)