

Département de la Manche

**Communauté de communes
Granville Terre & Mer**

**Modification simplifiée n°2
du **Plan Local d'Urbanisme**
de **Carolles****

Notice de présentation

SIEGE

210 Rue Alexis de Tocqueville
Parc d'Activités du Golf
50 000 SAINT LO
Tel 02 33 75 62 40
Fax 02 33 75 62 47
✉ contact@planis.fr

www.planis.fr

Dossier
pour « Notification aux Personnes Publiques Associées » et
pour « Enquête Publique »

SOMMAIRE

A. HISTORIQUE DU PLU	3
B. OBJETS DE LA MODIFICATION ET EXPOSE DE SES MOTIFS	5
1. Permettre l'implantation d'une Maison d'Accueil Temporaire	5
1.1. Contexte et problématique	5
1.2. Le projet de Maison d'Accueil Temporaire	8
1.3. Un environnement propice	11
1.4. Prise en compte du projet dans le PLU de Carolles : modification du zonage	13
2. Modification de la réglementation sur les aires de stationnement en zone U.....	15
2.1. Contexte et problématique	15
2.2. Règlement modifié	16
3. Modification de la réglementation sur les antennes relais en zones U et A.....	17
3.1. Contexte et problématique	17
3.2. Règlement modifié	19
4. Correction des erreurs matérielles de la modification n°1.....	26
4.1. Contexte et problématique	26
4.2. Règlement modifié	26
C. PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS	28
D. ANNEXES	33
1. Plan de zonage modifié	33
2. Règlement écrit modifié.....	34
2.1. Article U – I.2.1 modifié	34
2.2. Article U – I.2.2 modifié	35
2.3. Article U – II.4 modifié	37
2.4. Article A – I.2.2 modifié	38

A. HISTORIQUE DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Carolles a été approuvé par délibération en date du 2 juin 2017.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune fixe deux orientations majeures, avec différents objectifs :

1) Prise en compte de l'environnement et du paysage

- Objectif 1 : Considérer l'inscription géographique singulière et littorale
- Objectif 2 : Reconnaître les falaises comme élément patrimonial et socle identitaire
- Objectif 3 : Promouvoir les ensembles de vallées remarquables et leurs milieux aquatiques associés
- Objectif 4 : Inscrire les paysages sauvages (et littoraux) dans le patrimoine Carollais
- Objectif 5 : Gérer et aménager la découverte et l'attractivité des paysages littoraux
- Objectif 6 : Maintenir les composantes paysagères de l'arrière-pays
- Objectif 7 : Préserver la trame paysagère du bourg

2) Développement et aménagement

- Objectif 1 : Organiser l'espace pour permettre un développement harmonieux de la commune
- Objectif 2 : Conforter la vitalité de Carolles-bourg et Carolles-plage tout en assurant la mixité des fonctions urbaines
- Objectif 3 : Maîtriser les déplacements et favoriser les modes de transports alternatifs
- Objectif 4 : Assurer et conforter le développement qualitatif de l'économie et de l'emploi
- Objectif 5 : Valoriser les entrées d'agglomération
- Objectif 6 : Assurer la maîtrise de l'énergie, le développement des communications numériques et des réseaux d'énergies

Depuis l'approbation du PLU de Carolles, une première modification simplifiée a été réalisée afin d'apporter des modifications au règlement de manière à clarifier la portée juridique de certains articles et à corriger des erreurs matérielles (plan de zonage, règlement écrit, annexes). Cette dernière a été approuvée le 27 mars 2018.

La commune souhaite aujourd'hui voir à nouveau son document d'urbanisme évoluer afin notamment de concrétiser l'implantation d'une résidence temporaire pour personnes âgées, ce projet étant inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU (orientation 2 – objectif 2).

La localisation du projet ayant été affinée, les élus souhaitent ajuster le zonage du PLU afin de permettre la construction de la maison d'accueil temporaire. Ceci suppose de :

- Transformer une partie de la zone UCc, à vocation de camping, en zone UC permettant l'implantation d'un tel établissement.

Par ailleurs, la commune souhaite faire évoluer son règlement, d'une part afin que la réalisation d'aires de stationnement ne soit plus imposée lors de toute construction d'équipements d'intérêt collectif et services publics et d'autre part afin de laisser la possibilité d'implantation d'antennes relais.

Ceci suppose de modifier la rédaction des articles :

- U-II.4, relatif aux obligations en termes d'aires de stationnement et notamment les « Dispositions spécifiques » afin d'inclure les équipements d'intérêt collectif et services publics dans la liste des constructions dispensées de cette obligation ;
- U-I.2.1, U-I.2.2 et A-I.2.2, relatif aux occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières afin d'y inclure les antennes relais.

Enfin, la commune souhaite corriger deux erreurs matérielles issues de la précédente modification simplifiée portant sur la délimitation de la zone UE et un Espace Boisé Classé (EBC).

Ceci suppose de :

- Rectifier la délimitation de la zone UE au Nord du bourg afin de revenir à la version approuvée en 2017 ;
- Faire figurer sur le plan de zonage l'EBC situé en zone NL au Nord de la commune.

Considérant que les ajustements qui seront apportés au PLU de Carolles n'imposent pas de révision du PLU conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, et que ceux-ci s'inscrivent dans les conditions prévues à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la Communauté de Communes Granville Terre & Mer, compétente en matière de gestion et d'élaboration de documents d'urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2018, a décidé de procéder à une modification simplifiée du PLU par délibération du 31 mai 2018 ; La procédure a été lancée par arrêté du Président de l'intercommunalité en date du 4 avril 2019.

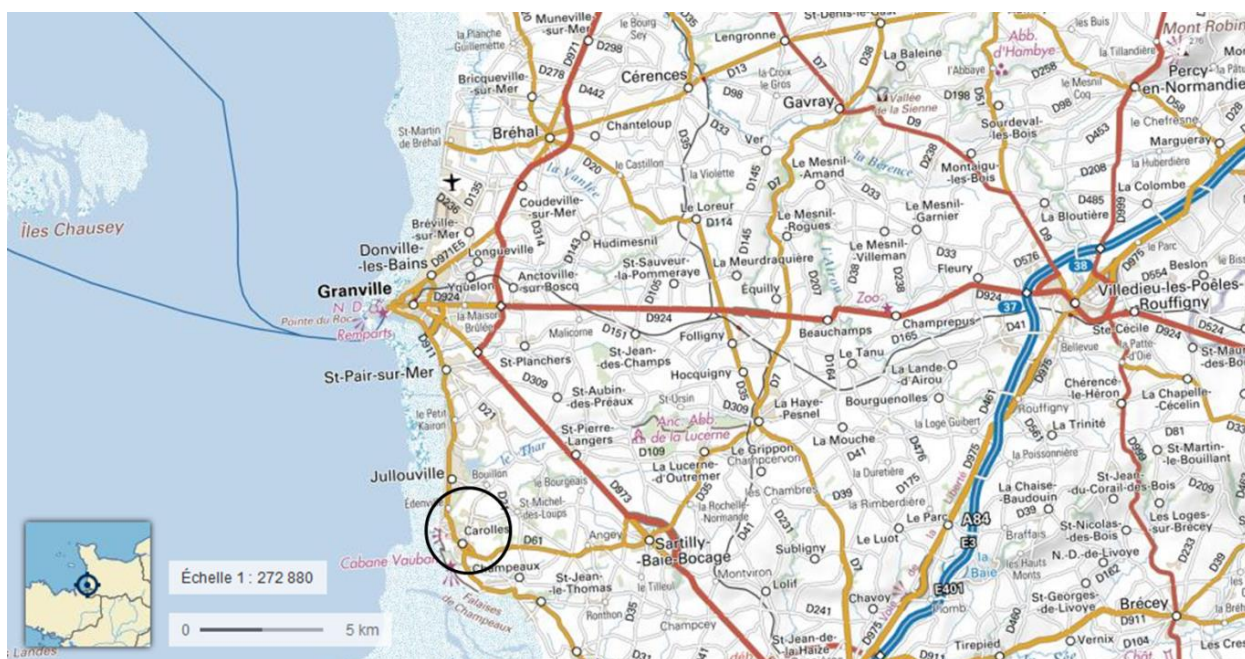
B. OBJETS DE LA MODIFICATION ET EXPOSE DE SES MOTIFS

1. PERMETTRE L'IMPLANTATION D'UNE MAISON D'ACCUEIL TEMPORAIRE

1.1. Contexte et problématique

La commune de Carolles est située à une douzaine de kilomètres au Sud de Granville, dans la baie du Mont-Saint-Michel. Petite commune côtière (3,85 km² de superficie), elle fait partie de la Communauté de Communes de Granville Terre & Mer.

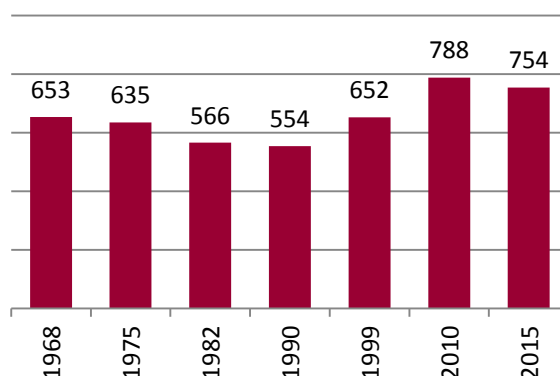
LOCALISATION DE LA COMMUNE DE CAROLLES



Source : Geoportail

La population communale s'élève à 754 habitants (INSEE 2015). Après une progression croissante de sa population depuis les années 1990, la commune enregistre une baisse démographique depuis 2010 avec une perte de 34 habitants en 5 ans.

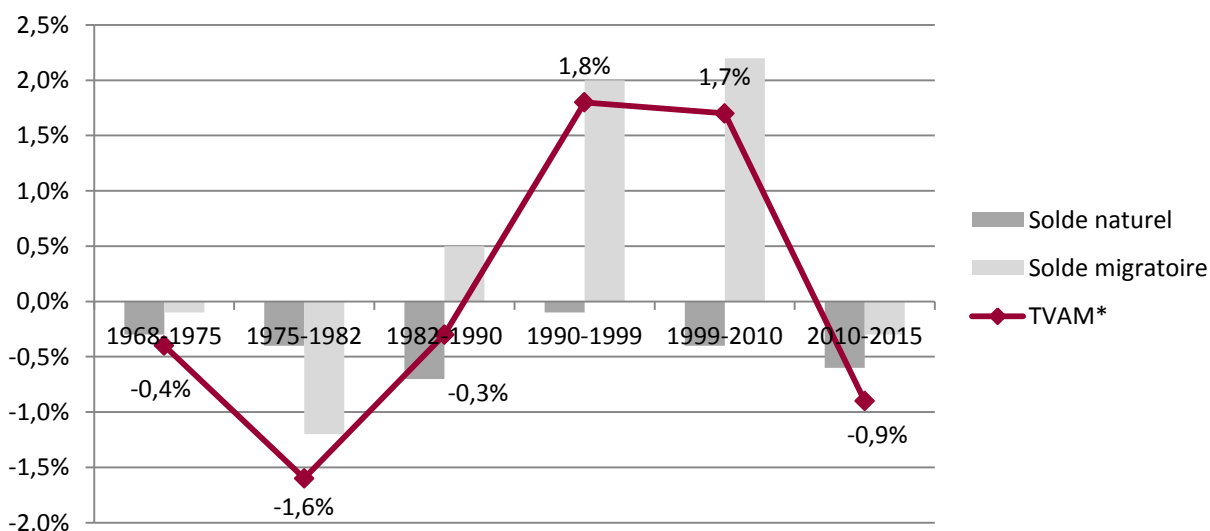
EVOLUTION DE LA POPULATION COMMUNALE



Source : INSEE 2015

Cette baisse de la population s'explique par un solde naturel et un solde migratoire tous deux négatifs. Si la différence entre le nombre de décès et le nombre de naissances (solde naturel) est négatif de longue date, l'arrivée de populations venues de l'extérieur (solde migratoire), attirées par le cadre de vie et la proximité du littoral avaient permis de maintenir une démographie croissante depuis 1990. Mais au cours de la période 2010-2015 le solde migratoire a chuté à -0,3% contre +1,7% durant la période 1999-2010, et n'a plus permis de compenser un solde naturel de plus en plus négatif.

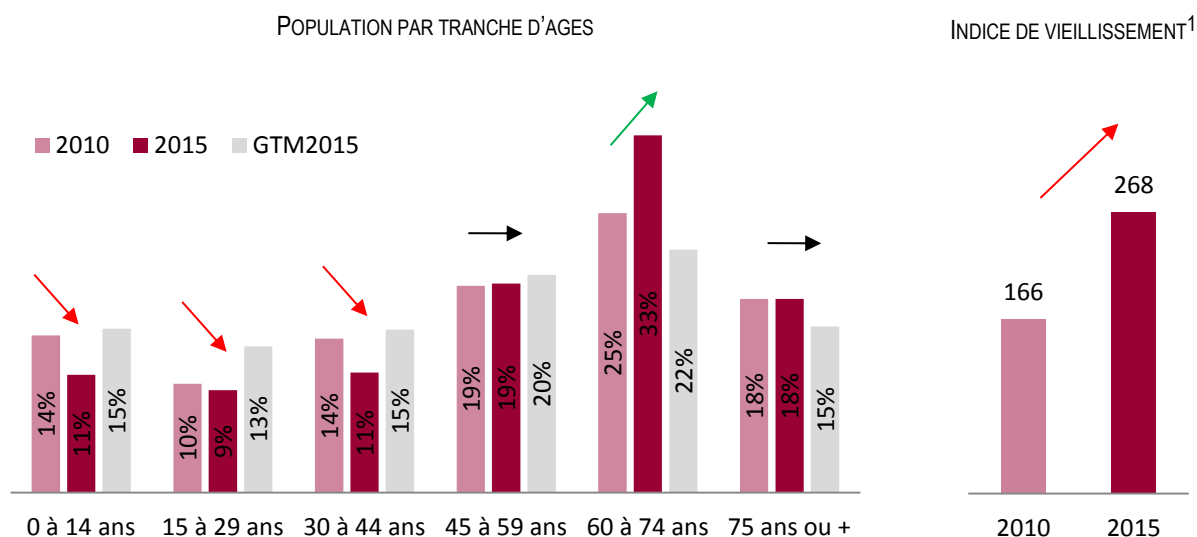
VARIATION ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION DE CAROLLES



*TVAM : Taux de Variation Annuel Moyen

Source : INSEE 2015

La démographie de Carolles se caractérise par une tendance à la baisse de la part des jeunes (tranches d'âges des 0 à 15 ans et des 15 à 29 ans) et des familles (tranche d'âges des 30 à 44 ans) dans la population globale, au profit d'une hausse des personnes plus âgées (tranche d'âge des 60 à 74 ans) qui est une population déjà largement majoritaire (33% de la population communale en 2015). En effet, les seniors, soit les 60-75 ans et plus, représentent 50% de la population communale. La population de Carolles est proportionnellement plus âgée que celle de l'intercommunalité qui présente une part plus importante de jeunes et de familles et une part moins importante des seniors (37% de la population de Granville Terre & Mer). Granville Terre & Mer présente en outre une structure par âges plus âgée que celle du département de la Manche (30% de seniors).



Source : INSEE 2015

Avec l'augmentation de la part des seniors dans la population et de la baisse des jeunes et des familles, Carolles présente une démographie vieillissante ce qui pose notamment la question de l'adéquation des aménités offertes par la collectivité au regard des besoins d'une population qui évolue. L'offre de services et d'équipements doit en effet être adaptée aux caractéristiques de la population. Or la commune de Carolles ne dispose d'aucun établissement d'accueil des personnes âgées. Le Sud Manche dispose d'une offre d'accueil médicalisé en EHPAD, ainsi que d'un centre hospitalier, mais l'offre d'accueil temporaire pour personnes dépendantes est actuellement très limitée sur le territoire et aucun établissement spécialisé n'existe à l'heure actuelle.

ETABLISSEMENTS D'ACCUEIL TEMPORAIRE POUR PERSONNES AGEES DANS UN RAYON DE 30 KM AUTOUR DE CAROLLES

ETABLISSEMENT	CAPACITE D'ACCUEIL TEMPORAIRE	COMMUNE
EHPAD des Dunes	Hébergement temporaire : 4 Accueil temporaire de jour : 1	Annville
Résidence l'Arc en Sée	Hébergement temporaire : 2 Accueil temporaire de jour : 10	Avranches
EHPAD Les Meurisiers	Accueil temporaire de jour : 2	Brécey
EHPAD Delivet	Hébergement temporaire : 6	Ducey-les Chéris
EHPAD des Jardins d'Henriette	Hébergement temporaire : 2	Jullouville
EHPAD de Mortain	Hébergement temporaire : 3	Mortain-Bocage
EHPAD de Percy	Hébergement temporaire : 11	Percy-en-Normandie
Résidence le jardin des Epices	Hébergement temporaire : 3	Pontorson
EHPAD Les Peupliers	Hébergement temporaire : 2	Saint-James
Résidence service Le Pupitre d'Or	Hébergement temporaire : 10	Saint-James
EHPAD Saint-Michel	Hébergement temporaire : 1	Saint-Pair-sur-Mer
EHPAD de Beuvron	Hébergement temporaire : 3 Accueil temporaire de jour : 3	Saint-Senier-de-Bevron

Source : <https://www.sos-repit.fr/>

¹ L'indice de vieillissement est égal au rapport de la population âgée de 65 ans et plus sur la population âgée de moins de 20 ans. Un indice de vieillissement à 100 signifie que la population de moins de 20 ans est égale à la population de 65 ans et plus. Plus l'indice est élevé, plus la population est vieillissante.

Dans un rayon de 30 km autour de Carolles, une douzaine d'établissements d'accueil des personnes âgées sont recensés. Cependant, leur capacité d'accueil temporaire reste très limitée :

- Hébergement temporaire : 47 places,
- Accueil temporaire de jour : 16 places.

Pour faire face aux évolutions démographiques et répondre aux besoins de la population, la municipalité a inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de son PLU sa volonté de permettre l'accueil d'équipements et de services complémentaires et notamment un projet de Maison d'Accueil Temporaire.

1.2. Le projet de Maison d'Accueil Temporaire

Le projet de la collectivité vise en la construction d'une Maison d'Accueil Temporaire pour les personnes âgées sur le site du camping municipal de la Guérinière.

Que ce soit pour des personnes âgées ou des personnes handicapées, l'accueil temporaire répond à trois objectifs :

- Prendre en charge ponctuellement les personnes en perte d'autonomie qui souhaitent disposer d'un petit domicile ;
- Permettre une période de répit et de suppléance de l'aidant ;
- Répondre à des situations d'urgence en matière d'hébergement.

L'accueil temporaire peut prendre plusieurs formes, notamment :

- L'hébergement temporaire : formule d'accueil limitée dans le temps qui s'adresse aux personnes âgées dépendantes, dont le maintien à domicile est momentanément compromis du fait d'une situation de crise : isolement, absence des aidants, départ en vacances de la famille, travaux dans le logement... Il peut également s'utiliser comme premier essai de vie en collectivité avant l'entrée en établissement, ou servir de transition avant le retour à domicile après une hospitalisation.
- L'accueil de jour : il s'adresse aujourd'hui principalement aux personnes âgées présentant une maladie d'Alzheimer ou une maladie apparentée et vivant à domicile. Il vise à resocialiser la personne, aider la famille et/ou offrir un accompagnement entre le « chez-soi » et l'établissement, permettant un temps d'adaptation à la vie en collectivité.

Ce projet, lancé il y a plusieurs années à l'initiative de l'association Vivre et Vieillir dans son Village (V.V.V.) est aujourd'hui repris par divers acteurs :

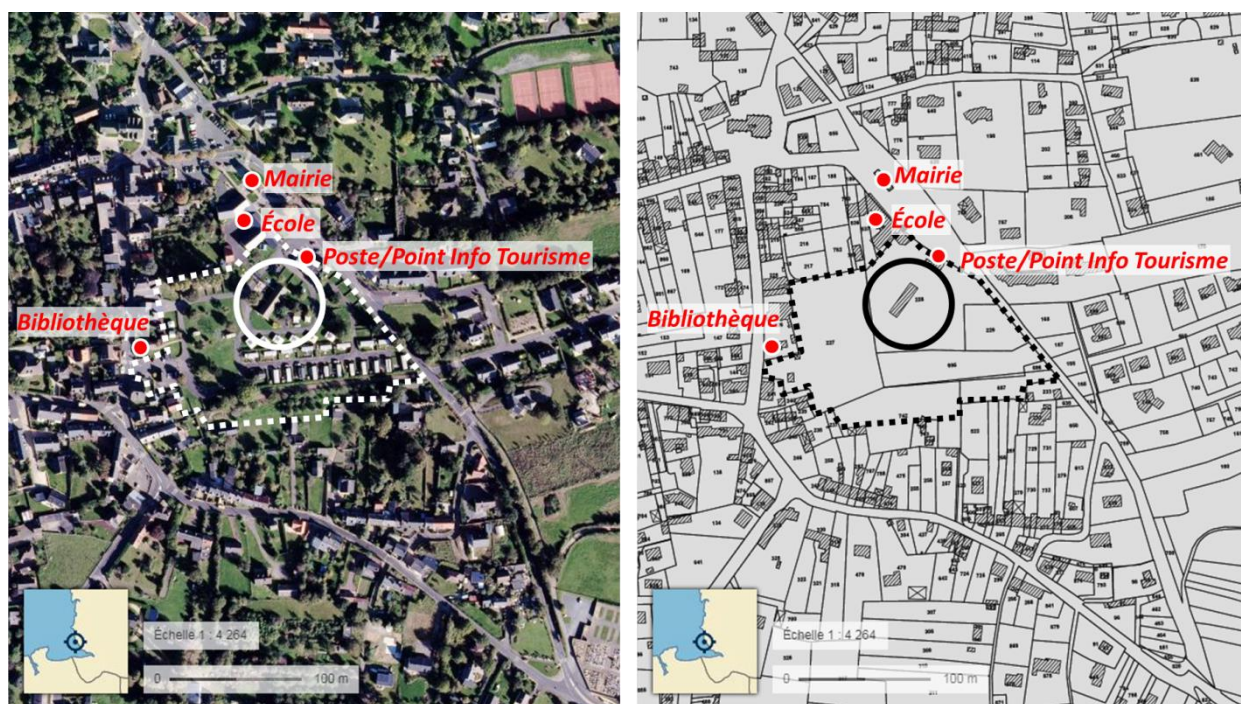
- La commune de Carolles, qui mettra à disposition le foncier nécessaire,
- Granville Terre & Mer, pour la réalisation des travaux de construction et d'aménagement,
- Le Centre Communal d'Action Sociale (C.C.A.S.) de Saint-Pair-sur-Mer qui assurera la gestion du futur établissement,
- L'association V.V.V. qui sera en charge de l'animation.

La réalisation de ce projet devrait générer une dizaine d'emplois salariés, dont des postes mutualisés avec le C.C.A.S. de Saint-Pair-sur-Mer.



L'objectif de cet équipement est de favoriser le maintien ou le retour au domicile des personnes âgées, tout en permettant aux aidants de bénéficier de répit. L'établissement n'a pas vocation à accueillir des résidents trop désorientés ou des personnes handicapées en accueil de nuit. La structure doit permettre de répondre aux besoins urgents exprimés par les partenaires médico-sociaux du territoire : l'Agence Régionale de Santé, le Département de la Manche, la Maison d'Accueil et d'Information des Aidants, les Services de Soins Infirmiers A Domicile, le service gériatrique de l'hôpital Avranches-Granville, les caisses de retraites principales et complémentaires.

Après réflexion, le projet sera implanté sur une partie du camping municipal de la Guérinière, qui gardera sa fonction, à l'emplacement de l'actuel bâtiment des sanitaires qui seront reconstruits selon les normes actuelles. Le choix de cette implantation au sein de l'espace du camping et à proximité d'autres équipements et services (école, mairie, poste...) s'inscrit dans le projet communal visant à conforter le cœur de bourg et la mixité des fonctions urbaines. Le projet permettra également de densifier le centre et de favoriser la mixité générationnelle.

LOCALISATION DU PROJET DE MAISON D'ACCUEIL TEMPORAIRE



Source : Geoportail

-  Périimètre du camping municipal de la Guérinière
-  Localisation du projet de Maison d'Accueil Temporaire

CAMPING DE LA GUERINIERE



Source : Planis

Le projet retenu, qui a fait l'objet d'un concours d'architectes, vise une capacité d'accueil de 20 lits et de 12 places d'accueil de jours. A terme, une extension de la capacité d'accueil de 20 lits supplémentaires sera possible. Les bâtiments, en rez-de-chaussée uniquement, seront intégrés dans une démarche environnementale performante. La surface des bâtiments, extension comprise, atteindra 1300 m². Dans un souci de respect de la trame paysagère, l'implantation des bâtiments tiendra compte des arbres présents sur site.

LE PROJET EN IMAGES



Plan de Masse - 1/500ème



Plan de Réal. - 1/250ème

Le stationnement est concentré pour diminuer l'impact dans le camping.

L'espace de rencontre est traversant et organise la transition entre ville et nature.

Les bâtiments sont implantés de façon à préserver le système racinaire des arbres existants.

Un patio organise les espaces de restauration et d'accueil du jour qui partage une terrasse intime ensoleillée.

Le parc est prolongé au cœur même de l'équipement et devient support d'une sociabilité intergénérationnelle.

Des unités de voisinage de dimension modeste et identifiables.



La volonté d'inscrire le projet dans les filières et savoir-faire locaux mène à la conception d'un bâtiment à ossature bois et isolation paille.

Afin d'éviter une réaction disgracieuse aux UV et aux intempéries, les lames de châtaigniers sont blanchies par imprégnation d'une huile de lin naturelle.

Une galerie largement éclairée naturellement, support de la sociabilité des résidents.

Au travers de l'espace d'accueil du jour, on perçoit la végétation généreuse du patio.

Le traitement végétalisé des liaisons entre ces entités détache clairement les volumes malgré la cohérence fonctionnelle de l'ensemble.



Source : concours de maîtrise d'œuvre

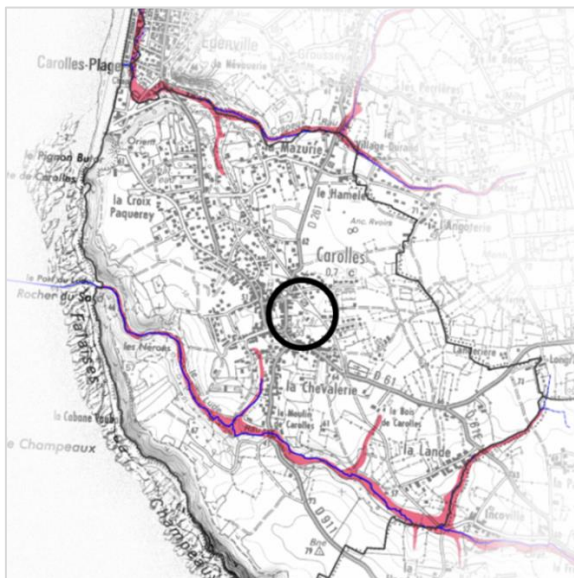
1.3. Un environnement propice

Le choix retenu pour l'emplacement de la Maison d'Accueil Temporaire est favorisé par l'absence de contraintes environnementales susceptibles d'impacter le projet, sur cette zone.

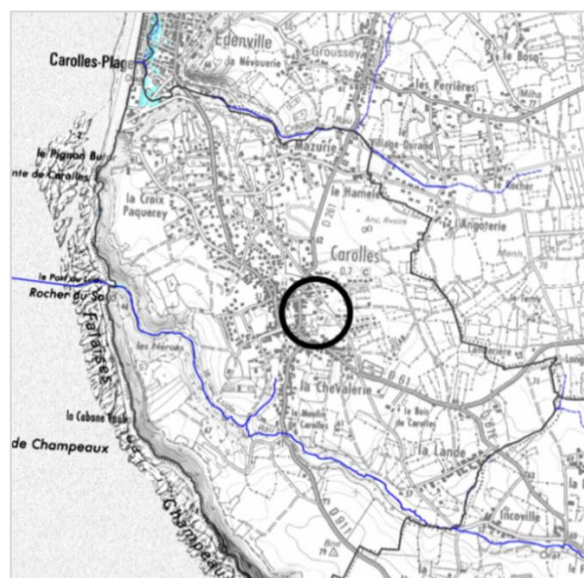
Le site est situé en zone urbaine, en dehors du périmètre des Espaces Proches du Rivage (E.P.R.) délimités au PLU.

Le secteur n'est pas concerné par des risques d'inondation, que ce soit par débordement des cours d'eau ou par submersion marine.

ZONES INONDABLES



ZONES SOUMISES AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE



Source : DREAL

Le site n'est pas non plus concerné par la présence de zones humides. L'inventaire des zones humides sur la commune de Carolles a été réalisé en 2015 par le Syndicat Mixte des Bassins Versants des Côtiers Granvillais (S.M.B.C.G.). L'ensemble des zones humides repérées par ce dernier ont été intégré au plan de zonage du PLU.

ZONES HUMIDES

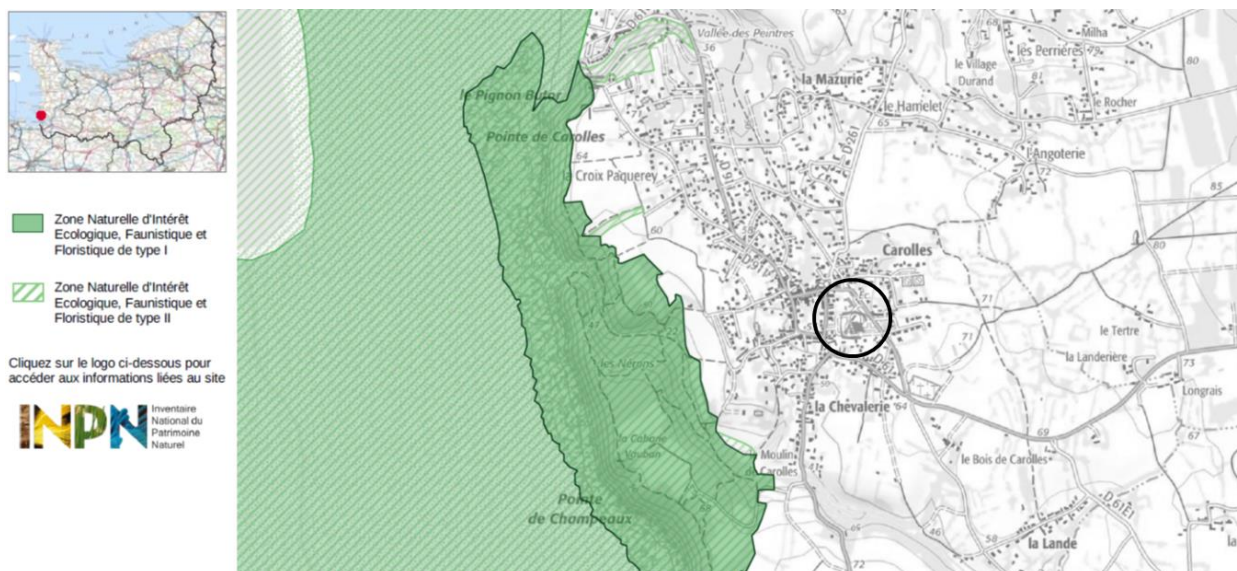


Source : SMBCG

Si le secteur retenu est situé a proximité d'espaces d'intérêt environnemental et paysager, il n'est inclu dans aucune Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Des ZNIEFF s'étendent sur la commune mais concernent les parties davantage à l'ouest vers le littoral :

- La ZNIEFF de la Baie du Mont St-Michel (type 2)
- La ZNIEFF des falaises de Carolles et Champeaux et de l'estran rocheux (type 1)
- La ZNIEFF de l'estran sablo-vaseux (type 1)

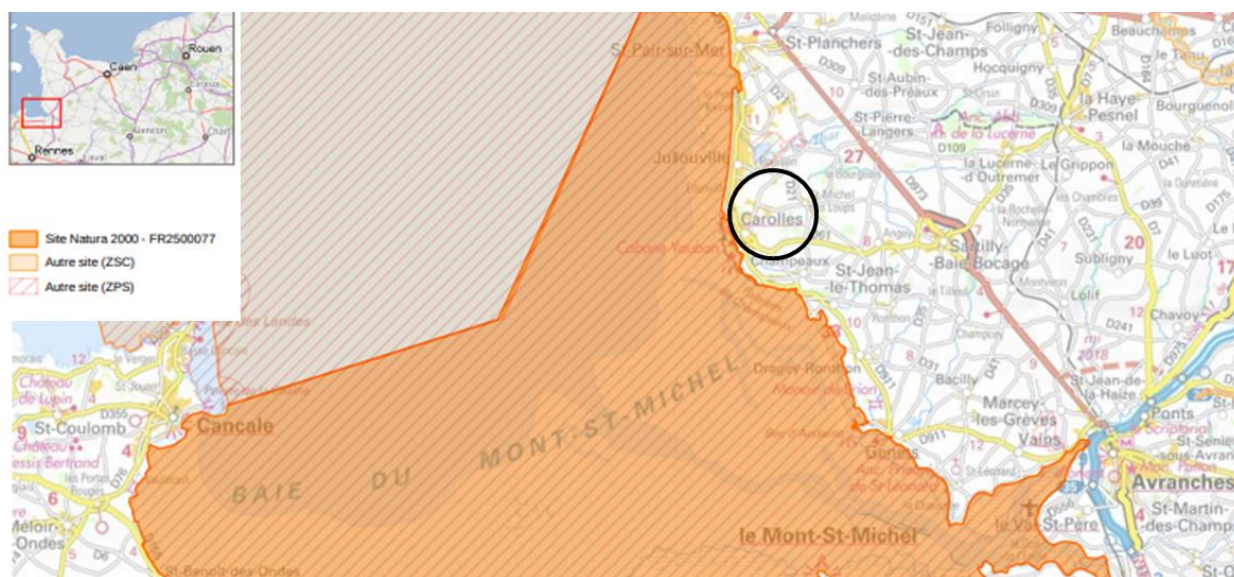
ZNIEFF DES FALAISES DE CAROLLES ET CHAMPEAUX ET DE L'ESTRAN ROCHEUX



Source : DREAL

De même, le site se trouve en dehors d'un périmètre de zones Natura 2000 ; La partie ouest du territoire communal étant concerné par la présence des zones Natura 2000 de la Baie du Mont Saint Michel (Directive Oiseaux - Zones de protection spéciale et Directive Habitats, Faune, Flore – Zone Spéciale de Conservation).

ZONES NATURA 2000 DE LA BAIE DU MONT SAINT MICHEL



Source : DREAL

1.4. Prise en compte du projet dans le PLU de Carolles : modification du zonage

L'emplacement choisi par la collectivité pour implanter la Maison d'Accueil Temporaire, actuellement zoné UCc, implique une modification du plan de zonage. En effet le règlement écrit stipule que :

« 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 reconnaît 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 :

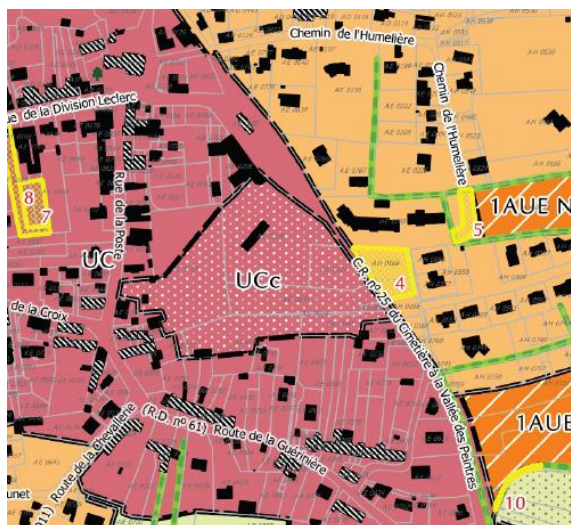
- Un sous-secteur de type UCc qui correspond aux emprises destinées à l'accueil du camping et de ses extensions éventuelles.
- Un secteur de type UCr qui correspond à un secteur de renouvellement urbain (espace non encore urbanisé). »

Aussi, la zone UCc dédiée au camping municipal de la Guérinière ne permettant pas l'implantation d'un établissement d'accueil temporaire des personnes âgées, la commune a souhaité opérer une modification du zonage sur cet espace afin de la rendre possible.

Le projet de modification vise donc à créer une enclave UC au sein de la zone UCc, correspondant à l'emprise du projet de Maison d'Accueil Temporaire. En effet, la zone UC, contrairement au sous-secteur UCc, permet l'implantation de ce type d'établissement.

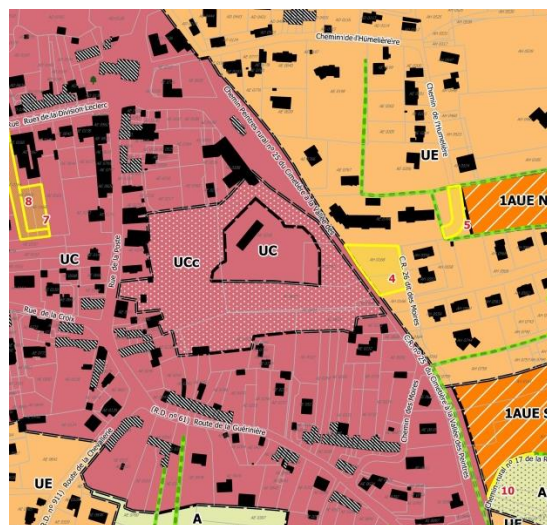
A noter que la pointe Nord-Ouest actuellement zonée UC et initialement prévue pour l'implantation de la Maison d'Accueil Temporaire, mais dans les faits déjà occupée par le camping, sera intégrée « en compensation » au sous-secteur UCc. Le choix de ce changement de localisation s'explique pour des raisons d'accessibilité

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE ACTUEL



Source : PLU actuel

EXTRAIT DU PROJET DE PLAN DE ZONAGE MODIFIÉ



Source : projet de PLU modifié (2019)

Ainsi, le projet de modification du zonage respecte parfaitement le PADD de Carolles qui a à la fois comme objectifs de :

- Conserver le camping en cœur de bourg tout en laissant la possibilité d'une révision de son emprise pour permettre l'accueil d'équipements et de services complémentaires,
- Favoriser la mixité des fonctions urbaines et la mixité générationnelle (Partie B – Objectif 2 : Conforter la vitalité de Carolles-bourg et Carolles-plage tout en assurant la mixité des fonctions urbaines).

Le camping municipal sera ainsi maintenu avec une emprise revue au zonage du PLU. Les bungalows déplacés pour la réalisation du projet de Maison d'Accueil Temporaire (M.A.T.) seront réimplantés notamment sur la pointe Nord intégrée au secteur UCc ; Aussi, des terrains moins exploités au Sud du camping pourront être davantage utilisés. Le bâtiment des sanitaires, supprimé et remplacé par la MAT sera reconstruit sur la partie Ouest du camping, de même que les éléments de mobilier tels que les barbecues et les jeux pour enfants.

A noter que la tendance concernant l'hébergement de plein air va dans le sens d'une demande accrue pour les hébergements équipés, disposant d'un certain niveau de confort, comme les hébergements légers de loisirs (bungalows, mobil-homes...) ou les camping-cars, au détriment de l'offre plus légère en tente. Afin d'adapter son offre aux tendances de consommation des vacanciers, la collectivité souhaite réduire la taille de l'espace dédié aux tentes ainsi que le bâtiment des sanitaires. Surdimensionné au regard de l'usage, et en outre vétuste, celui-ci sera détruit au profit d'un équipement aux normes.

L'accessibilité au camping sera maintenue par l'accès principal, place de la Mairie. Un second accès par l'Ouest, rue de la Poste offre un axe traversant pour la desserte des équipements. Un troisième accès, davantage dédié à la MAT, sera également possible par le Sud du bâtiment accueillant le Point Info Tourisme et la poste.

ESPACES DE REAMENAGEMENT DU CAMPING



Source : Planis, Géoportail

2. MODIFICATION DE LA REGLEMENTATION SUR LES AIRES DE STATIONNEMENT EN ZONE U

2.1. Contexte et problématique

En zone urbaine, le règlement actuel du PLU (article U-II.4) impose la réalisation d'aires de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées pour chaque projet.

Alors que des dispositions spécifiques ont été définies pour les équipements d'intérêt collectif et services publics dans l'ensemble des articles définissant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone U, il n'en a pas été fait état pour les obligations en matière de stationnement.

Pour autant le PLU stipule déjà 3 cas dans lesquels la construction d'aires de stationnement n'est pas imposée :

- Les projets de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- Les projets d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- Les projets de résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

D'autre part, l'article U-II.4 précise que la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnements est autorisée dès lors que les projets de constructions comportent plusieurs destinations ou sous-destinations. Mais la mutualisation des espaces de stationnements n'est pas prévue dans le cas de projets distincts, ou dans celui d'extension de constructions déjà existantes ou installations déjà existantes, quand bien même cela serait opportun en termes d'usages.

Or, la commune entend aujourd'hui favoriser la mutualisation des aires de stationnement des véhicules à l'échelle du centre-bourg afin de limiter leur emprise dans l'espace public ainsi que l'usage de la voiture individuelle dans les modes de déplacements quotidiens.

La modification du PLU de Carolles vise donc également à faire évoluer le règlement de l'article U-II.4 relatif aux obligations en termes d'aires de stationnement, et notamment les dispositions spécifiques, pour ne pas obliger la création de nouvelles aires de stationnement à l'occasion de nouveaux projets d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

2.2 Règlement modifié

Le règlement de l'article U-II.4 portant que les obligations en termes d'aires de stationnement sera modifié comme suit :

ARTICLE U- II.4 OBLIGATIONS EN TERMES D'AIRES DE STATIONNEMENT	
Règlement actuel	Règlement modifié (ajouts)
<p>RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES U</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées. • Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface. • La mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement pour les véhicules motorisés est autorisée lorsque les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations. <p>DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il n'est pas imposé la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction : <ul style="list-style-type: none"> - De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; - Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ; - Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation. 	<p>RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES U</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées. • Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface. • La mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement pour les véhicules motorisés est autorisée lorsque les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations. <p>DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il n'est pas imposé la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction : <ul style="list-style-type: none"> - De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; - Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ; - Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation. - Des équipements d'intérêt collectif et services publics

Ainsi, au même titre que pour les logements locatifs aidés, les établissements d'hébergement des personnes âgées ou les résidences universitaires, il ne sera pas imposée la création automatique de nouvelles aires de stationnements lors de la construction d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

3. MODIFICATION DE LA REGLEMENTATION SUR LES ANTENNES RELAIS EN ZONES U ET A

3.1. Contexte et problématique

D'après le site Ariase.com, le portail de référence des opérateurs télécoms, Carolles est une commune où l'accès à internet fixe n'est disponible qu'avec le réseau ADSL, la fibre optique n'ayant pas encore été déployée sur le territoire. La commune dispose d'une couverture réseau moyenne (38% des bâtiments sont couverts par un débit compris entre 8 et 30 Mb/s), voire limitée dans certains secteurs (61% des bâtiments sont couverts par un débit inférieur à 8Mb/s).

DONNEES SUR LE RESEAU TELECOMS DE CAROLLES

Les débits internet

Vitesse internet	Nombre de bâtiments	%
Plus de 500 Mb/s	0	0 %
Entre 100 Mb/s et 500 Mb/s	0	0 %
Entre 30 Mb/s et 100 Mb/s	0	0 %
Entre 8 Mb/s et 30 Mb/s	431	38 %
Entre 3 Mb/s et 8 Mb/s	593	52,3 %
Moins de 3 Mb/s	106	9,3 %
Inconnu	3	0,2 %

Données Ariase

Source : *ariase.com*

Même si 100% des bâtiments seraient couverts en 4G par au moins un opérateur, grâce aux antennes relais localisées dans les communes voisines, notamment à Jullouville, le ressenti de la population est négatif et certaines « zones blanches » sont même à déplorer.

Afin d'améliorer la couverture du réseau de télécommunications du territoire, la commune s'est saisie d'un projet d'implantation d'une antenne relais (opérateur Orange).

A l'occasion d'une réunion publique organisée en mai 2019 sur les projets communaux, ce projet d'implantation a été exposé et a reçu un accueil favorable. Il vise ainsi à installer une antenne relais proche des terrains de tennis, en zone UE, ou en zone Ap1.

Afin de laisser la possibilité d'installation de ce type d'équipement, les élus de Carolles souhaitent ajuster le règlement des zones U et A, notamment les articles relatifs aux occupations et utilisations des sols interdites et celles soumises à des conditions particulières.

En effet, en zone urbaine, le règlement actuel du PLU (article U-I.2.1) interdit la « *construction d'éoliennes d'une hauteur supérieure ou égale à 12 m et d'antennes sur pylône* ».

Et si l'article U-I.2.2 permet la construction d' « *ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, ...)* », cette formulation ne permet pas d'ouvrir à des entreprises privées la réalisation d'équipements d'intérêt collectif.

Il en est de même du règlement de la zone A qui permet également que soient construits *« Les ouvrages et constructions réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseau divers et ouvrages liés à leur exploitation, ...), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages »*.

Selon le code de l'urbanisme, les installations de type antenne relais entrent dans la catégorie des constructions à destination d'« équipements d'intérêt collectif et services publics », et plus précisément de la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » qui *« recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie »* (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions).

Si le code de l'urbanisme autorise la construction d'équipements d'intérêt collectif et services publics en zone U, en zone A, il autorise *« les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages »*.

A noter que l'implantation d'une antenne relais devra également respecter la réglementation en vigueur en matière d'exposition du public aux champs électromagnétiques. La loi n° 2004-669 du 9 juillet 2004 relative aux communications électroniques et aux services de communication audiovisuelle a confié à l'Agence nationale des fréquences (ANFR) la mission de coordonner l'implantation des stations radioélectriques de toute nature afin d'assurer la meilleure utilisation des sites disponibles et de veiller au respect des valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques (art. L.43 du code des postes et des communications électroniques). Les décisions d'implantation ne peuvent être prises qu'avec son accord ou, lorsqu'elles relèvent de la compétence du Conseil supérieur de l'audiovisuel, qu'après son avis (<http://www.radiofrquences.gouv.fr/antennes-relais-de-telephonie-mobile-a67.html>)

Tous les émetteurs d'une puissance de plus de 5 watts doivent obtenir une autorisation de l'ANFR pour pouvoir émettre. Les émetteurs d'une puissance comprise entre 1 et 5 watts sont uniquement soumis à déclaration.

De plus, afin de ne pas porter atteinte aux paysages et sites avoisinant, il semble pertinent que l'opérateur veille à la bonne intégration paysagère de l'antenne relais.

Le règlement des zones U et A sera donc ajusté afin d'autoriser l'implantation d'antenne relais en prenant en compte ces contraintes.

3.2. Règlement modifié

La rédaction des articles U-I.2.1 et U-I.2.2 portant que les occupations et les utilisations des sols interdites et celles soumises à des conditions particulières sera modifiée comme suit :

ARTICLE U- I.2.1	
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES	
Règlement actuel	Règlement modifié (suppression)
<p>RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES U</p> <ul style="list-style-type: none">• Les parcs d'attractions• Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.• La démolition totale ou partielle des constructions ou éléments repérés aux documents graphiques par des symboles spécifiques en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.• L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.• La construction d'éoliennes d'une hauteur supérieure ou égale à 12 m et d'antennes sur pylône.• L'ouverture de carrières et de mines.• Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, à un ouvrage public (voiries et réseaux divers, bassins tampons, noues...), à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie.• L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.• 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.	<p>RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES U</p> <ul style="list-style-type: none">• Les parcs d'attractions• Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.• La démolition totale ou partielle des constructions ou éléments repérés aux documents graphiques par des symboles spécifiques en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.• L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.• La construction d'éoliennes d'une hauteur supérieure ou égale à 12 m et d'antennes sur pylône.• L'ouverture de carrières et de mines.• Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, à un ouvrage public (voiries et réseaux divers, bassins tampons, noues...), à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie.• L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.• 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.

<p>EN COMPLEMENT DES REGLES GENERALES POUR LA ZONE UEs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions nouvelles sauf bâtiments annexes <p>CONDITIONS PARTICULIERES POUR LA ZONE UCc :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toutes constructions autres que celles admises à l'article I.2.2 	<p>EN COMPLEMENT DES REGLES GENERALES POUR LA ZONE UEs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions nouvelles sauf bâtiments annexes <p>CONDITIONS PARTICULIERES POUR LA ZONE UCc :</p> <p>Toutes constructions autres que celles admises à l'article I.2.2</p>
---	--

ARTICLE U- I.2.2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Règlement actuel	Règlement modifié (ajouts)
<p>RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES U</p> <p>Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précités. • Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, ...). • Les bâtiments annexes sous réserve qu'il n'y en ait pas plus de deux au total sur le terrain (abris de jardin y compris). <p>EN COMPLEMENT DES REGLES GENERALES POUR LES ZONES :</p> <p>En zone UC/UL :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions à destination ou sous-destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureau, de service public ou d'intérêt collectif. <p>En zone UE :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions liées à l'habitat, commerces et activités de services, les équipements d'intérêt collectif et services publics et les autres activités compatibles avec l'habitat. <p>En zone UES :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les extensions des constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier. 	<p>RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES U</p> <p>Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précités. • Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt collectif équipements d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation...) sous réserve de leur intégration dans le paysage et du respect des normes sanitaires et techniques en vigueur. • Les bâtiments annexes sous réserve qu'il n'y en ait pas plus de deux au total sur le terrain (abris de jardin y compris). <p>EN COMPLEMENT DES REGLES GENERALES POUR LES ZONES :</p> <p>En zone UC/UL :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions à destination ou sous-destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureau, de service public ou d'intérêt collectif. <p>En zone UE :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions liées à l'habitat, commerces et activités de services, les équipements d'intérêt collectif et services publics et les autres activités compatibles avec l'habitat. <p>En zone UES :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les extensions des constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier.

<ul style="list-style-type: none"> • Les bâtiments annexes (constructions et extensions) aux constructions à destination d'habitation. • Les équipements d'intérêt collectif et services publics. <p>DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES POUR LES SOUS-SECTEURS DE LA ZONE UC :</p> <p>En zone UCr :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions d'habitation 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 et les dispositions particulières qui s'y rattachent. • L'urbanisation des secteurs UCr: <ul style="list-style-type: none"> - Devront 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. - Pourra 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. <p>En zone UCc :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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...). • Les bâtiments annexes liés aux constructions à usage d'habitation existantes dans la zone urbaine UC limitrophe. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES SECTEURS DE LA ZONE UL SOUMIS AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE :</p> <p>Pour les terrains situés <u>sous</u> la côte de référence (8,40 m - 8,50 m IGN-69) :</p> <p>Un niveau de refuge devra être établi à une côte supérieure à 8,40 m - 8,50 m IGN-69 pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les nouveaux logements, créés par construction nouvelle, par démolition-reconstruction ou par changement de destination ; - Les extensions des habitations qui en sont 	<ul style="list-style-type: none"> • Les bâtiments annexes (constructions et extensions) aux constructions à destination d'habitation. • Les équipements d'intérêt collectif et services publics. <p>DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES POUR LES SOUS-SECTEURS DE LA ZONE UC :</p> <p>En zone UCr :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions d'habitation 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 et les dispositions particulières qui s'y rattachent. • L'urbanisation des secteurs UCr: <ul style="list-style-type: none"> - Devront 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. - Pourra 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. <p>En zone UCc :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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...). • Les bâtiments annexes liés aux constructions à usage d'habitation existantes dans la zone urbaine UC limitrophe. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES SECTEURS DE LA ZONE UL SOUMIS AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE :</p> <p>Pour les terrains situés <u>sous</u> la côte de référence (8,40 m - 8,50 m IGN-69) :</p> <p>Un niveau de refuge devra être établi à une côte supérieure à 8,40 m - 8,50 m IGN-69 pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les nouveaux logements, créés par construction nouvelle, par démolition-reconstruction ou par changement de destination ; - Les extensions des habitations qui en sont
--	--

<p>dépourvus ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les hébergements hôteliers, de commerce, de bureau, de service ou d'intérêt collectif ; - Les sous-sols et parkings enterrés devront avoir un accès situé à une côte altimétrique supérieure à 8,40 m - 8,50 m IGN 69. <p>N.B. : Pour information, un plan annexé indissociable du plan de zonage du PLU expose une désignation indicative des terrains par rapport à la côte altimétrique de référence.</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LA RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE POUR L'ENSEMBLE DES ZONES U :</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 (8,40 m - 8,50 m IGN-69) » 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 UL 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - dépourvus ; - Les hébergements hôteliers, de commerce, de bureau, de service ou d'intérêt collectif ; - Les sous-sols et parkings enterrés devront avoir un accès situé à une côte altimétrique supérieure à 8,40 m - 8,50 m IGN 69. <p>N.B. : Pour information, un plan annexé indissociable du plan de zonage du PLU expose une désignation indicative des terrains par rapport à la côte altimétrique de référence.</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LA RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE POUR L'ENSEMBLE DES ZONES U :</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Les « zones basses situées à moins de un mètre au-dessus du niveau marin de référence (8,40 m - 8,50 m IGN-69) » 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 UL 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</p>
--	--

Contrairement au règlement de la zone U, le règlement de la zone A n'interdit pas la construction d'éoliennes d'une hauteur supérieure ou égale à 12 m et d'antennes sur pylône, aucune modification de l'article A-I.2.1 n'est donc nécessaire. La rédaction de l'article A-I.2.2 portant que les occupations et les utilisations des sols soumises à des conditions particulières sera quant à elle modifiée comme suit :

ARTICLE A-1.2.2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Règlement actuel	Règlement modifié (ajouts)
<p>RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A (sauf Ap) sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le site et du respect des dispositions des articles L.121-8 et suivants (LOI LITTORAL):</p> <p>Par dérogation aux dispositions de l'article L121-8: les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, peuvent être autorisées sous les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Etre en dehors des espaces proches du rivage- Avec l'accord du Préfet après avis de la commission départementale de la nature, des Paysages et des sites (qui peut être refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages). <p>CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIÉES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES, ET INSTALLATIONS LIÉES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIFS:</p> <ul style="list-style-type: none">• Les constructions agricoles nouvelles (bâtiments d'élevage, silos, fosse à lisier, installations de traitement des effluents...) et leurs extensions devront respecter les marges d'isolement par rapport aux constructions voisines. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur). Les constructions à destination ou sous-destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureau, de service public ou d'intérêt collectif.• Les constructions, et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; restaurations, extensions et les installations nécessaires aux activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L.311.1 du Code Rural (gîte, ferme-auberge, camping à la	<p>RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A (sauf Ap) sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le site et du respect des dispositions des articles L.121-8 et suivants (LOI LITTORAL):</p> <p>Par dérogation aux dispositions de l'article L121-8: les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, peuvent être autorisées sous les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Etre en dehors des espaces proches du rivage- Avec l'accord du Préfet après avis de la commission départementale de la nature, des Paysages et des sites (qui peut être refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages). <p>CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIÉES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES, ET INSTALLATIONS LIÉES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIFS:</p> <ul style="list-style-type: none">• Les constructions agricoles nouvelles (bâtiments d'élevage, silos, fosse à lisier, installations de traitement des effluents...) et leurs extensions devront respecter les marges d'isolement par rapport aux constructions voisines. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur). Les constructions à destination ou sous-destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureau, de service public ou d'intérêt collectif.• Les constructions, et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; restaurations, extensions et les installations nécessaires aux activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L.311.1 du Code Rural (gîte, ferme-auberge, camping à la

<p>ferme, terrain saisonnier destiné à être exploité comme aire naturelle de camping, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire ...).</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée) sous les conditions d'implantation suivantes (cumulatives) : <ul style="list-style-type: none"> - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation (vacant); - que l'implantation de la construction se fasse à moins de 50 m de l'un des bâtiments de l'exploitation; - que l'implantation de la construction ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et n'apporte pas une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone; - que lorsqu'il s'agit d'un transfert ou lors de la création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation et sous réserve que l'implantation de la construction se fasse à moins de 50 m de l'un des bâtiments de l'exploitation. • Les ouvrages et constructions réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseau divers et ouvrages liés à leur exploitation, ...), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. • Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précités ainsi que ceux liés à la gestion de l'eau et aux aménagements publics. <p>AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES DANS LA ZONE A :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les bâtiments d'habitation existants (à la date d'approbation du PLU) pourront faire l'objet d'extensions, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de se faire (cumulativement) : 	<p>ferme, terrain saisonnier destiné à être exploité comme aire naturelle de camping, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire ...).</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée) sous les conditions d'implantation suivantes (cumulatives) : <ul style="list-style-type: none"> - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation (vacant); - que l'implantation de la construction se fasse à moins de 50 m de l'un des bâtiments de l'exploitation; - que l'implantation de la construction ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et n'apporte pas une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone; - que lorsqu'il s'agit d'un transfert ou lors de la création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation et sous réserve que l'implantation de la construction se fasse à moins de 50 m de l'un des bâtiments de l'exploitation. • Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt collectif équipements d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation...) dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et que leur implantation respecte les normes sanitaires et techniques en vigueur. • Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précités ainsi que ceux liés à la gestion de l'eau et aux aménagements publics. <p>AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES DANS LA ZONE A :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les bâtiments d'habitation existants (à la date d'approbation du PLU) pourront faire l'objet d'extensions, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de se faire (cumulativement) :
---	--

<ul style="list-style-type: none"> - sans réduire les inter-distances avec les bâtiments agricoles en activités situés à moins de 100 m - en harmonie avec la construction d'origine, sans surélévation du bâtiment principal, - en continuité du volume existant et sans que l'extension ne crée de logement nouveau <ul style="list-style-type: none"> • Le changement de destination des constructions existantes identifiées au regard de leur intérêt architectural ou historique. Leur changement de destination ne devra pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et devra s'effectuer dans le volume existant sans extension ultérieure. Au moment du permis de construire ou de la déclaration préalable, le changement de destination sera subordonné à l'avis conforme la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 151-12 du code rural et de la pêche maritime. <p>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LA RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE POUR LA ZONE A (sauf Ap) :</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 autorisée 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - sans réduire les inter-distances avec les bâtiments agricoles en activités situés à moins de 100 m - en harmonie avec la construction d'origine, sans surélévation du bâtiment principal, - en continuité du volume existant et sans que l'extension ne crée de logement nouveau <ul style="list-style-type: none"> • Le changement de destination des constructions existantes identifiées au regard de leur intérêt architectural ou historique. Leur changement de destination ne devra pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et devra s'effectuer dans le volume existant sans extension ultérieure. Au moment du permis de construire ou de la déclaration préalable, le changement de destination sera subordonné à l'avis conforme la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 151-12 du code rural et de la pêche maritime. <p>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LA RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE POUR LA ZONE A (sauf Ap) :</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 autorisée 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.
---	---

Ainsi modifié, le règlement écrit de Carolles laisse la possibilité de l'implantation d'une antenne relais en zone U ou en zone A sous réserve de son intégration dans le paysage et du respect des normes sanitaires et techniques en vigueur.

4. CORRECTION DES ERREURS MATERIELLES DE LA MODIFICATION N°1

4.1. Contexte et problématique

Le PLU de Carolles, approuvé le 2 juin 2017 a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée le 27 mars 2018.

Cette modification simplifiée avait pour objet :

- l'ajustement du règlement de la zone A,
- l'ajustement du règlement de la zone 1AUe,
- la création d'un secteur NP5 au plan de zonage et l'ajustement du règlement de la zone NP,
- l'ajustement du plan de zonage concernant les Espaces Classés Boisés (EBC),
- l'ajustement du cartouche du plan de l'annexe VII relative aux risques de submersion marine et du règlement de la zone U.

Le service instructeur de la collectivité a repéré des discordances entre le zonage du PLU approuvé et celui du PLU modifié, touchant des secteurs non concernés par les objets de la modification simplifiée. S'agissant probablement d'une erreur de superposition de couches SIG, il convient de corriger ces erreurs matérielles afin que la commune dispose d'un plan de zonage en adéquation avec son projet de territoire.

4.2. Règlement modifié

• Limites de zones UE/NP

Dans le cadre de la modification n°1, la limite de zones entre UE et NP au Nord du bourg a été modifiée par erreur.

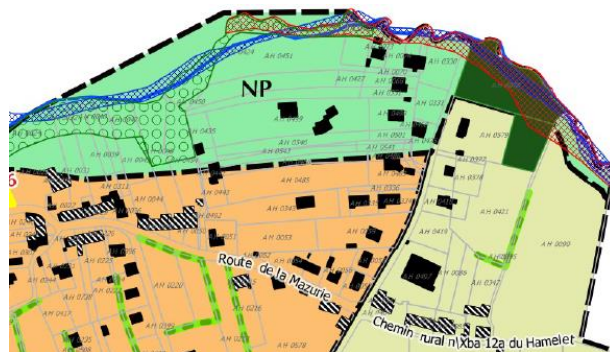
Des parcelles classées en zone UE au PLU approuvé se sont trouvées reportées en secteur NP dans le plan de zonage de la modification n°1, ce qui a une incidence sur les possibilités de construction, d'extension et de rénovation des bâtiments situés sur ces espaces.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU APPROUVE EN 2017




Source : PLU approuvé en 2017 de Carolles

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE APRES LA MODIFICATION N°1



Source : modification n°1 du PLU de Carolles (2018)

 UE : zone urbaine liée au développement 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

La présente modification vise donc à rectifier le zonage sur ce secteur afin de revenir à la version approuvée en 2017 en rétablissant les limites de la zone UE sur les parcelles au Nord de Carolles.

- **Espace Boisé Classé (EBC)**

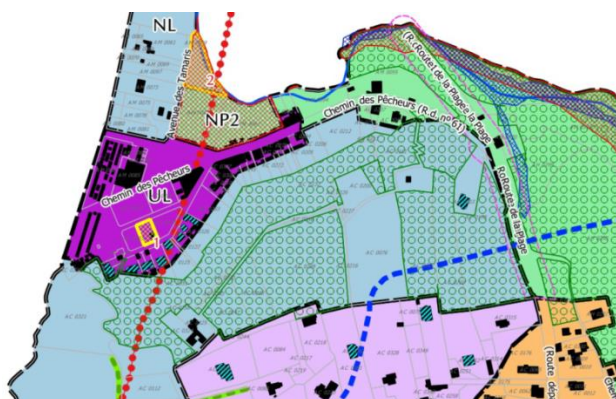
Dans le cadre de la modification n°1, un Espace Boisé Classé (EBC) situé en zone NL au Nord-Ouest de la commune a été supprimé par erreur.

La modification n°1 du PLU de Carolles avait pour objectif de retirer du zonage l'EBC « Fonds de la vallée du Lude » (y compris la section AL et la parcelle AK203) ainsi que le boisement EBC « Falaises de Carolles-Champeaux » parcelle AL327.

La délibération de prescription de la modification n°1 ne fait aucunement mention d'ajuster l'EBC situé en zone NL au Nord de la commune (section AC). Or celui-ci ne figure malencontreusement plus sur le plan de zonage de la modification approuvée du PLU.

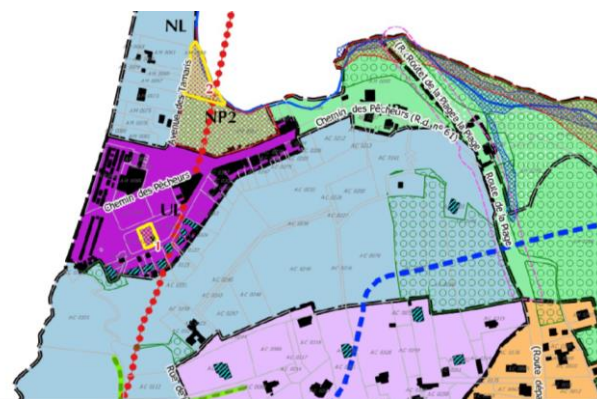
En conséquence, ce secteur ne dispose pas des mesures de protections initialement prévues.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU APPROUVE EN 2017



Source : PLU approuvé en 2017 de Carolles

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE APRES LA MODIFICATION N°1



Source : modification n°1 du PLU de Carolles (2018)

 Espaces Boisés Classés ai titre de l'article L.113-1

La présente modification permettra de rectifier le plan de zonage sur ce secteur afin de rétablir cet EBC.

C. PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS

En vertu de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification, notamment lorsque la commune ou l'EPCI compétent envisage de modifier le règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation. C'est bien le cas envisagé ici puisqu'il s'agit de :

- Permettre l'implantation d'une Maison d'Accueil Temporaire en cœur de bourg en créant une enclave UC en zone UCc du règlement graphique du PLU ;
- Revoir l'article U-II.4 du règlement écrit relatif à la réalisation d'aires de stationnement afin d'ajouter une exception dans les dispositions spécifiques concernant les équipements d'intérêt collectif et services publics;
- Revoir les articles U-I.2.1 U-I.2.2, et A-I.2.2 du règlement écrit relatifs aux occupations et utilisations des sols interdites et soumises à des conditions particulières afin de laisser la possibilité d'installation d'antenne relais en zones U et A ;
- Corriger des erreurs matérielles en reprenant le périmètre des zones UE/NP au Nord-Est du bourg comme approuvé lors de l'élaboration du PLU en 2017, et en réinstaurant l'EBC situé au Nord de la commune, ne figurant plus par erreur sur le plan de zonage de la dernière modification.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme précise toutefois qu'une procédure de modification du PLU ne peut être utilisée dans les cas où une révision du document d'urbanisme s'impose.

En vertu de L'article L.153-31 du code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une révision lorsque la commune ou l'EPCI compétent envisage :

1. Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
4. Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Or, les modifications envisagées :

- 1 – Ne portent pas atteinte au PADD ; Elles s'inscrivent dans ses objectifs, et notamment :

La Partie B « Développement et aménagement »

- Objectif 1 : Organiser l'espace pour permettre un développement harmonieux de la commune
 - Objectif 2 : Conforter la vitalité de Carolles-bourg et Carolles-plage tout en assurant la mixité des fonctions urbaines
 - Objectif 3 : Maîtriser les déplacements et favoriser les modes de transports alternatifs
 - Objectif 6 : Assurer la maîtrise de l'énergie, le développement des communications numériques et des réseaux d'énergie.
- Concernant la volonté de la commune de créer une Maison d'Accueil Temporaire au camping :

L'objectif 2 vise notamment à « Conforter le dynamisme 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. »*

Cet objectif 2 se décline en 5 points, qui tous, justifient la création de la MAT :

- **« Conforter l'aire d'attractivité du centre de Carolles-bourg en conservant le camping au coeur 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 coeur 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 coeur 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. »

En permettant l'implantation d'une Maison d'Accueil Temporaire sur le secteur du camping, la modification du PLU respecte les objectifs de dynamisation du pôle centre et de mixité des fonctions urbaines du PADD

○ Concernant le souhait des élus de tolérer l'implantation d'une antenne relais:

L'objectif 6 du PADD vise à « Assurer la maîtrise de l'énergie, **le développement des communications numériques** et des réseaux d'énergie ».

Ainsi, en laissant la possibilité de l'installation d'antenne relais sur le territoire, la modification n°2 du PLU respecte les objectifs de prise en compte des communications numériques du PADD.

○ Concernant la volonté de la commune de modifier les dispositions obligeant la création d'aires de stationnement pour les nouveaux équipements d'intérêt collectif et services publics :

L'objectif 2 du PADD vise à « Affirmer l'identité du pôle plage » et se donne comme but de « **Réorganiser et rationaliser le stationnement** ».

L'objectif 3 du PADD relatif aux déplacements s'inscrit dans la continuité, en exprimant la volonté de la commune de « **Maitriser les déplacements** et favoriser les modes de transports alternatifs ».

En limitant les obligations de nouvelles d'aires de stationnement public, la modification du PLU s'inscrit dans les objectifs de maîtrise des déplacements, de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe des sols du PADD.

2 - Ne réduisent ni un espace boisé classé, ni une zone agricole ou naturelle et forestière ;

Le projet d'ajustement du PLU de Carolles vise à corriger une erreur matérielle en rétablissant un Espace Boisé Classé (EBC) situé au Nord de la commune. Le zonage est également corrigé en ce qui concerne une autre erreur matérielle relative à la limite des zones UE et NP au Nord-Est du bourg. Il ne s'agit donc pas d'une réduction de zone Naturelle au profit de la zone UE mais bien du rétablissement du projet tel qu'il avait été validé par la commune lors de l'élaboration de son PLU. Les autres points sur lesquels porte la modification du PLU de Carolles ne concernent pas les zones Agricoles, Naturelles ou les EBC.

3 - Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou n'entraîne pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le projet de modification du PLU de Carolles ne réduit aucune protection vis-à-vis des risques de nuisances, de la qualité des sites et paysages ou des milieux naturels. De plus, le projet de modification n'engendre pas de nouvelles nuisances. A l'inverse, elle s'inscrit dans la volonté communale de protéger les milieux et paysages. Le projet de création d'une Maison d'Accueil Temporaire s'inscrira au cœur du tissu urbain et respectera la trame paysagère du site. Une erreur matérielle ayant abouti à la suppression d'un EBC sera corrigée. Le projet d'ajustement du règlement donnant la possibilité d'implantation d'antenne relais stipule la nécessité de prise en compte des normes sanitaires et techniques en vigueur ainsi que de l'intégration paysagère de cet ouvrage.

4 - N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser.

Les modifications apportées ne concernent aucune zone à urbaniser (AU).

En vertu de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée à condition de :

1. S'appliquer aux autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41,
2. Dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28,
3. Si elle n'a pour objet que la rectification d'une erreur matérielle.

Or la présente modification du PLU de Carolles :

1. S'applique aux autres cas mentionnés dans l'article L.151-41 :

- Majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminution des possibilités de construction ;
- Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Application de l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

En effet, le projet de modification du PLU de Carolles ne prévoit pas de majoration importante des possibilités de construction sur le secteur. L'unique objet de la modification ayant trait à un projet de construction concerne la Maison d'Accueil Temporaire. Il consiste à créer une enclave UC au sein du sous-secteur UCc pour permettre l'implantation de la MAT en cœur de bourg. En échangeant des espaces classés en UCc et UC, les possibilités de construction en zone U, à laquelle appartiennent le secteur UC et le sous-secteur UCc, restent inchangées.

En outre, le projet de modification ne prévoit pas de diminution des possibilités de construction, ne réduit pas de surface en zone urbaine ou à urbaniser et n'est pas concerné par l'article L.131-9 relatif aux documents d'urbanisme applicables aux territoires frontaliers et aux PLU tenant lieu de PLH.

2. N'affecte pas les conditions de majoration des droits à construire édictées à l'article L.151-28 :

- Augmentation dans une limite de 20% des règles de densité (gabarit, hauteur, emprise au sol) pour l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitations en zone urbaine ;
- Augmentation dans une limite de 50% des règles de densité (gabarit, hauteur, emprise au sol) pour les programmes de logements locatifs sociaux ;
- Augmentation dans une limite de 30% des règles de gabarit pour les logements à haute performance énergétique ou à énergie positive ;
- Augmentation dans une limite de 30% des règles de densité (gabarit, hauteur, emprise au sol) dans le cadre de la réalisation de logements intermédiaires, dans certains secteurs.

En effet, le projet modification ne prévoit pas de modification des règles relatives au gabarit, à la hauteur ou à l'emprise au sol des constructions.

Les articles du règlement impactés par la présente modification sont les articles relatifs aux utilisations et occupations des sols interdites ou autorisées sous conditions en zones U et A, ainsi que les obligations en termes de constructions d'aires de stationnements en zone U.

3. Visa à rectifier 2 erreurs matérielles sur le plan de zonage

L'objet de la modification n°2 du PLU de Carolles n'entre donc pas en contradiction avec les conditions définies à l'article L.153-45 et permet donc de procéder à une procédure de modification simplifiée du PLU.

La modification simplifiée n°2 du PLU de Carolles se traduira dans les faits pour le document d'urbanisme en vigueur par un ajustement du plan de zonage et du règlement écrit (zone U et zone A). Le plan de zonage et les extraits du règlement annexés à la présente notification se substitueront au règlement et au zonage actuellement en vigueur.

Le dossier de modification comprend :

- La présente notice de présentation,
- Le plan de zonage modifié du PLU,
- Le règlement écrit modifié relatif à la zone U et à la zone A du PLU,

Le présent dossier sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'au maire de la commune de Carolles.

A noter que la présente procédure de modification n'entraînera pas d'obligation d'évaluation environnementale et d'actualisation de celle du PLU. En effet, les modifications envisagées ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001.

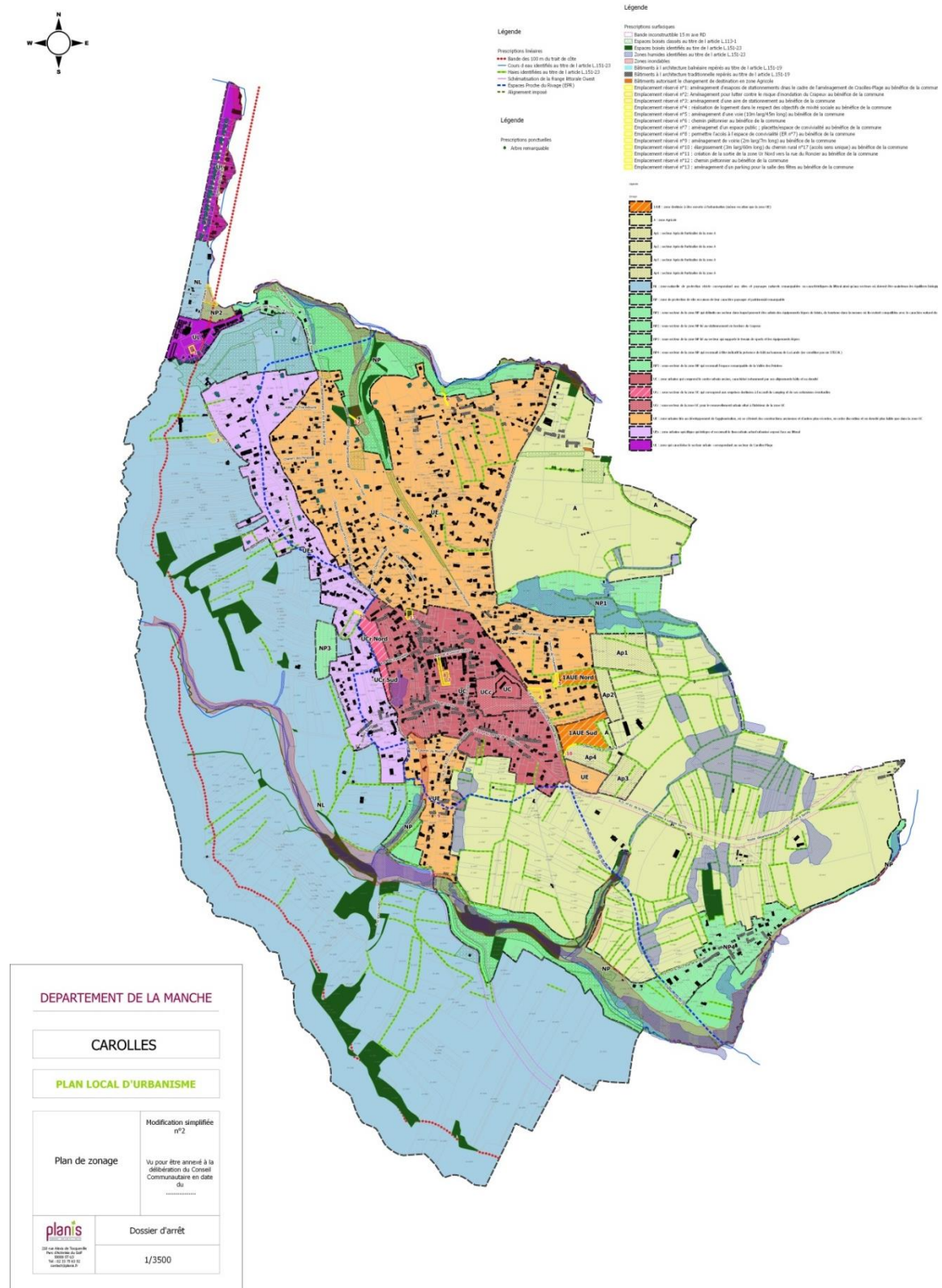
Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU ainsi que les avis éventuellement formulés par les personnes publiques associées feront ensuite l'objet d'une mise à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler des observations.

A l'issue de cette mise à disposition, un bilan en sera tiré, et le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, sera adopté par délibération motivée du Conseil Communautaire.

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

D. ANNEXES

1. PLAN DE ZONAGE MODIFIE



2. REGLEMENT ECRIT MODIFIE

2.1. Article U – I.2.1 modifié

ARTICLE U – I.2.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES U

- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.
- La démolition totale ou partielle des constructions ou éléments repérés aux documents graphiques par des symboles spécifiques en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- La construction d'éoliennes d'une hauteur supérieure ou égale à 12 m **et d'antennes sur pylône.**
- L'ouverture de carrières et de mines.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, à un ouvrage public (voiries et réseaux divers, bassins tampons, noues...), à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie.
- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- 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.

EN COMPLEMENT DES REGLES GENERALES POUR LA ZONE UEs :

- Les constructions nouvelles sauf bâtiments annexes

CONDITIONS PARTICULIERES POUR LA ZONE UCc :

Toutes constructions autres que celles admises à l'article I.2.2

2.2. Article U – I.2.2 modifié

ARTICLE U – I.2.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS

RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES U

Sont admis :

- Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précités.
- Les **équipements d'intérêt collectif** ~~ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt collectif~~ (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation...) **sous réserve de leur intégration dans le paysage et du respect des normes sanitaires et techniques en vigueur.**
- Les bâtiments annexes sous réserve qu'il n'y en ait pas plus de deux au total sur le terrain (abris de jardin y compris).

EN COMPLEMENT DES REGLES GENERALES POUR LES ZONES :

En zone UC/UL :

- Les constructions à destination ou sous-destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureau, de service public ou d'intérêt collectif.

En zone UE :

- Les constructions liées à l'habitat, commerces et activités de services, les équipements d'intérêt collectif et services publics et les autres activités compatibles avec l'habitat.

En zone UES :

- Les extensions des constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier.
- Les bâtiments annexes (constructions et extensions) aux constructions à destination d'habitation.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES POUR LES SOUS-SECTEURS DE LA ZONE UC :

En zone UCr :

- Les constructions d'habitation 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 et les dispositions particulières qui s'y rattachent.
- L'urbanisation des secteurs UCr:
 - Devront 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.
 - Pourra 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 zone UCc :

- 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...).
- Les bâtiments annexes liés aux constructions à usage d'habitation existantes dans la zone urbaine UC limitrophe.

DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES SECTEURS DE LA ZONE UL SOUMIS AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE :

Pour les terrains situés sous la côte de référence (8,40 m - 8,50 m IGN-69) :

Un niveau de refuge devra être établi à une côte supérieure à 8,40 m - 8,50 m IGN-69 pour :

- Les nouveaux logements, créés par construction nouvelle, par démolition-reconstruction ou par changement de destination ;
- Les extensions des habitations qui en sont dépourvus ;
- Les hébergements hôteliers, de commerce, de bureau, de service ou d'intérêt collectif ;
- Les sous-sols et parkings enterrés devront avoir un accès situé à une côte altimétrique supérieure à 8,40 m - 8,50 m IGN 69.

N.B. : Pour information, un plan annexé indissociable du plan de zonage du PLU expose une désignation indicative des terrains par rapport à la côte altimétrique de référence.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LA RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE POUR L'ENSEMBLE DES ZONES U :

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 autorisée 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 (8,40 m - 8,50 m IGN-69) » 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 UL de Carolles –plage, la reconstruction des bâtiments (similaire au volume existant avant sinistre) pourra être autorisée 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.

2.3. Article U – II.4 modifié

ARTICLE U – II.4 – OBLIGATIONS EN TERMES D’AIRE DE STATIONNEMENT

RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES U

- Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées.
- Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.
- La mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement pour les véhicules motorisés est autorisée lorsque les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES:

- Il n'est pas imposé la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :
 - De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
 - Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
 - Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.
 - **Des équipements d'intérêt collectif et services publics.**

2.4. Article A – I.2.2 modifié

ARTICLE A – I.2.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS

RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES U

Sont admis :

- Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précités.

RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A (sauf Ap) sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le site et du respect des dispositions des articles L.121-8 et suivants (LOI LITTORAL):

Par dérogation aux dispositions de l'article L121-8: les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, peuvent être autorisées sous les conditions suivantes :

- Etre en dehors des espaces proches du rivage
- Avec l'accord du Préfet après avis de la commission départementale de la nature, des Paysages et des sites (qui peut être refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages).

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

- Les constructions agricoles nouvelles (bâtiments d'élevage, silos, fosse à lisier, installations de traitement des effluents...) et leurs extensions devront respecter les marges d'isolement par rapport aux constructions voisines. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur). Les constructions à destination ou sous-destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureau, de service public ou d'intérêt collectif.
- Les constructions, et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; restaurations, extensions et les installations nécessaires aux activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L.311.1 du Code Rural (gîte, ferme-auberge, camping à la ferme, terrain saisonnier destiné à être exploité comme aire naturelle de camping, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire ...).
- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée) sous les conditions d'implantation suivantes (cumulatives) :
 - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation (vacant);
 - que l'implantation de la construction se fasse à moins de 50 m de l'un des bâtiments de l'exploitation;
 - que l'implantation de la construction ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et n'apporte pas une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone;
 - que lorsqu'il s'agit d'un transfert ou lors de la création d'un corps d'exploitation agricole, la création

d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation et sous réserve que l'implantation de la construction se fasse à moins de 50 m de l'un des bâtiments de l'exploitation.

- Les **équipements d'intérêt collectif** ~~ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt collectif~~ (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseau divers et ouvrages liés à leur exploitation...), dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, **et que leur implantation respecte les normes sanitaires et techniques en vigueur.**
- Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précitées ainsi que ceux liés à la gestion de l'eau et aux aménagements publics.

AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES DANS LA ZONE A :

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

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LA RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE POUR LA ZONE A (sauf Ap) :

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 :

- 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 autorisée 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.