

ENQUETE PUBLIQUE

PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CAROLLES
(50740)

CONCLUSIONS MOTIVEES

-I-

GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE

11 - Identification du demandeur :

Commune de CAROLLES - 50740 - département de la Manche - arrondissement d'Avranches.

12 - L'objet de l'enquête :

Transformation du P.O.S en plan local d'urbanisme.

Le plan d'occupation des sols de la commune de Carolles a été approuvé le 11 janvier 2001. C'est dans sa séance du 9 février 2006 que le conseil municipal décide de lancer la procédure de mise en révision du plan d'occupation des sols et de le transformer en plan local d'urbanisme. En séance du 3 mai 2007, il est débattu du projet d'aménagement et de développement durable et, le 28 février 2008, après avoir tiré le bilan de la concertation et constaté qu'il n'existe « aucune observation de nature à remettre en cause les orientations retenues » « considère le bilan favorable et décide de poursuivre la procédure ». Le projet de P.L.U est arrêté à la majorité de 12 voix contre une et une abstention.

13 - Un contexte particulier dû aux élections municipales

Toute la campagne électorale précédant les élections municipales a essentiellement porté sur le projet de plan local d'urbanisme présenté par la municipalité sortante. Pendant l'enquête publique des articles de presse émanant de l'opposition municipale ont dénoncé le projet. Le maire de la commune a fait usage d'un « droit de réponse » après la clôture de l'enquête publique. Les arguments développés par les uns et les autres méritaient de figurer au rapport d'enquête.

-II-

ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

21 - Saisine du commissaire enquêteur

Désigné par décision en date du 26 juin 2008 par Madame la Présidente du tribunal administratif de CAEN (affaire E08000149/14) le commissaire enquêteur a été saisi par arrêté en date du 1^{er} juillet 2008 par Monsieur le maire de la commune de CAROLLES pour effectuer une enquête sur l'élaboration du P.L.U de la commune.

22 - Textes législatifs et règlementaires - autres sources d'information

L'enquête a été conduite en vertu du code de l'environnement, de la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 et du décret 85-453 du 23 avril 1985 pris pour application de la loi du 12 juillet 1983 ainsi que du décret 2004-260 du 27 mars 2001.

Les autres sources légales ou règlementaires ainsi que celles apportant des informations sont citées dans la procédure chaque fois que de besoin.

23 - L'information du public

231 - Publicité légale de l'enquête dans la presse et par voie d'affichage

Le commissaire enquêteur a vérifié que la publicité légale par voie de presse et d'affichage a été effectuée selon la réglementation en vigueur. 17-juil-08 - Ouest France 1er avis ouverture de l'enquête publique - 19-juil-08 - Manche Libre 1er avis ouverture de l'enquête publique - 05-aoû-08 - Ouest France 2ème avis ouverture de l'enquête publique - 09-aoû-08 - Manche Libre 2ème avis ouverture de l'enquête publique.

232 - autres actions d'information

Monsieur le maire de CAROLLES n'a pas souhaité, comme demandé par le commissaire enquêteur, organiser une réunion publique d'information et d'échange.

L'opposition au projet a fortement médiatisé l'enquête publique et organisé sa propre réunion publique qui, de ce fait, a permis toute la publicité souhaitable à ce genre d'enquête.

Par ailleurs, des tracs ont été distribués avant la réunion publique du 11 août et sur le marché de Carolles le 21 août 2008.

La concertation préalable à la mise à enquête publique et la communication du dossier d'enquête pendant celle-ci font l'objet de critiques exposées plus loin.

24 - Les permanences

Seule salle disponible, c'est la salle du conseil municipal qui a été mise à la disposition du commissaire enquêteur pour recevoir le public qui pouvait également y consulter deux dossiers : le dossier d'enquête publique et le dossier du commissaire enquêteur.

Il y a eu des files d'attente et même « surpopulation » (jusqu'à 25 personnes) dans la salle sans qu'à aucun moment la quiétude des intervenants soit perturbée.

Le commissaire enquêteur c'est assuré, chaque fois qu'un entretien individuel était sollicité, que la ou les personnes reçues acceptaient de partager la salle avec d'autres personnes.

Compte tenu du nombre de dépositions écrites enregistrées à l'occasion de la concertation préalable les permanences ont été réparties dans le temps pour une durée globale supérieure aux pratiques courantes.

date	Permanence prévue et permanence tenue effectivement	fréquentation et observations particulières
4 août 2008	(14h00/16h00) 14h00/16H30	8 personnes ou groupes de personnes reçues avec consultation de dossier 3 dépositions écrites au registre (R1 à R3) Fermeture de la permanence à 16heures30.
<i>entre le 4 et le 12 août</i>	/	<i>3 dépositions écrites au registre (R4 à R6) 2 courriers déposés (1 et 2)</i>
12 août 2008	(13h00/15h00) 13h00/ 18h00	12 personnes reçues avec consultation de dossier 7 courriers enregistrés (de 3 à 9) 1 déposition écrite au registre (R7) Toutes ces personnes, qui sont arrivées avant 15heures, ont été reçues individuellement. Fin de la permanence à 18 heures.
<i>entre le 12 août et le 21 août</i>	/	<i>4 dépositions écrites (R8 à R11) 3 courriers déposés (12 à 14)</i>
21 août 2008	(10h30/13h00) 10h15/13h45	24 personnes reçues avec consultation du dossier 15 courriers déposés (15 à 29). Ouverture de la permanence à 10h15 en raison de personnes en attente. Fermeture de la permanence à 13 heures 45 pour recevoir toutes les personnes étant arrivées avant 13 heures.
<i>entre le 21 août et le 27 août</i>	/	<i>3 dépositions écrites (R12 à R15) 5 courriers déposés (29 à 33) 2 courriels arrivés en mairie (10 et 11)</i>
27 août 2008	(09h00/11h00) 9h00/11h10	25 personnes reçues 21 courriers déposés (34 à 54) 1 déposition écrite (R15) Fermeture de la permanence à 11h10 après avoir reçu les personnes présentes avant 11 heures. Trois personnes ont été invitées à se représenter ou écrire en raison de rendez-vous pris avec les deux associations de Carolles.
<i>entre le 27 août et le 5 septembre 2008</i>	/	<i>6 dépositions écrites (R16 à R 21) 25 courriers déposés (de 55 à 80)</i>
5 septembre 2008	(15h00/17h30) 15h00/20h30	34 personnes reçues 41 courriers déposés (de 81 à 122) 4 contributions écrites (R21 à R 25) Fermeture de la permanence à 20h30 après avoir reçu les personnes présentes avant 17h30.

Au total, 103 personnes ou groupes de personnes ont été reçus individuellement. Il a été comptabilisé 25 dépositions écrites au registre d'enquête et 122 courriers y ont été annexés. Cinq courriers sont arrivés hors délais mais ont été traités.

Malgré la répartition initiale des permanences (5 permanences d'un total de 11 heures réparties sur les 5 jours ouvrables de la semaine et dans des créneaux couvrant tous les horaires de 09h00 à 17h30) il a fallu

prolonger des permanences pour pouvoir recevoir les personnes qui s'étaient présentées avant l'horaire prévu de fin de permanence. La durée des permanences effectives a été de 18h40.

25 - Les incidents

Le 22 août 2008 à 09h00 la mairie de Carolles signale qu'en vérifiant le dossier soumis à enquête publique, il est constaté que le document P.A.D.D a disparu. Il a été immédiatement remplacé.

La SCI Alsamanche (JC VICQ) a écrit hors enquête publique que sa signature sur la pétition P1 aurait été obtenue « par surprise » et la déclare « nulle et non avenue ».

26 - Les réunions

Les associations de CAROLLES (Association pour l'environnement de Carolles et Association des hameaux et quartiers de Carolles) ont été sollicitées par le commissaire enquêteur. Elles ont été successivement reçues le 27 août 2008 et, en cette occasion, chacune a pu commenter ses observations dans une visite guidée des lieux. Ces deux réunions font l'objet de comptes-rendus insérés au rapport.

Une réunion publique organisée par l'opposition au projet a eu lieu le lundi 11 août 2008 de 20h30 à 22h30 à Carolles. La réunion a été annoncée par voie de presse et organisée par les « élus d'opposition » au conseil municipal. Entre 95 et 100 personnes y ont assisté. Le commissaire enquêteur y a assisté sans se faire connaître. Reconnu, il n'a pas été interpellé sur le contenu de l'enquête.

-III-

PRESENTATION DU PROJET - COMMENTAIRES GENERAUX

31 – la présentation du projet

Il est articulé autour de trois grands thèmes : Préserver - Identifier et valoriser - Développer

Les orientations d'aménagement se déclinent géographiquement :

- Le centre bourg : habitat, commerces, équipements et services.
- Le champ du Coq : espace public et stationnement.
- Le secteur Est : habitats et services.
- La Manouillère : camping et parc résidentiel de loisirs.
- La micro zone d'activités : petits artisanats et équipements. Le Haut-hamel et les Fontenelles : habitat.
- Carolles plage : commerces, services, activités balnéaires

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones. Les zones urbaines représentent 85ha75, les zones à urbaniser 24ha60, les zones agricoles 75ha30 et les zones naturelles 238ha60. Il faut également constater que la superficie cadastrale reconnue le 12 septembre 2008 par la préfecture de la Manche (08-163-DH) est de 421 hectares en lieu et place des statistiques INSEE ayant annoncé 385 hectares.

Les données chiffrées en pourcentage évoquées dans le dossier d'enquête publique ont été contestées. Si cette nouvelle superficie à une influence sur la dotation globale de fonctionnement, le commissaire enquêteur estime que les éléments fournis permettent de fonder ses motivations.

311 - Les zones urbaines dites « zones U »

Les zones urbaines correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone U essentiellement réservée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat comprend un :

§ **Secteur Uc - 18ha40** : secteur urbain ancien caractérisé par ses alignements bâtis, sa densité.

§ **Secteur Ue - 36ha75** : secteur urbain récent lié aux extensions du bourg, où se côtoient en densité moyenne et en ordre discontinu habitat et service.

§ **Secteur Up - 26ha60**: secteur urbain situé essentiellement au Nord du bourg, présentant un intérêt patrimonial caractérisé par une plus faible densité, ses parcs et jardins, et ses villas. Deux sous-secteurs sont proposés : **Up1 - 11ha30**: secteur de densité moyenne à faible présentant un important patrimoine, **Up2 - 15ha30** : secteur de très faible densité situé en limite Sud de la vallée des Peintres présentant également un important patrimoine naturel et bâti à préserver (parcs et villas balnéaires).

§ **Secteur UL - 4ha00** : secteur urbain correspondant au secteur de Carolles-Plage. Il s'agit essentiellement des constructions implantées en pied de falaise ainsi que l'urbanisation balnéaire au Nord de la Dune de l'agriculture.

On relèvera deux paramètres statistiques importants :

*- que le total de la zone urbaine définie au P.L.U s'élève à **85,75 hectares** ($U_c + U_e + U_{p1} + U_{p2} + U_L$) * 15 habitations/hectare * 2 habitants par habitation = 2572 habitants, ce qui correspond globalement à la population de la commune évaluée en été à 3000 habitants.*

- que les logements vacants ont été évalués à 30 soit 60 habitants, mais que les ouvertures à urbanisation dans les dents creuses des secteurs U n'ont pas été évaluées.

312 - Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones AU essentiellement réservées à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat comprennent :

- Les zones à urbaniser en priorité 1

§ **Secteur 1AUc - 2ha95** - Situé dans le centre-bourg, il est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation, ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale, et à prolonger la densité du centre-bourg. Potentiel en nombre d'habitants : $2,95\text{ha} * 20 \text{logements/ha} * 2 \text{habitants par logement} = \boxed{118 \text{habitants}}$

§ **Secteur 1AUe - 8ha55** - Il correspond aux zones d'extension du bourg, de densité moyenne à vocation d'habitat, de services et d'équipements nécessaires à la vie sociale. Il y a deux zones d'extension : le secteur Est (environ 6 hectares) et les Fontenelles (environ 2ha50). Potentiel en nombre d'habitants :

Les Fontenelles : sur 2ha50 densité 15 logements hectare espaces verts et liaisons comprises. $2,50 * 15 * 2 = \boxed{75 \text{habitants}}$

Secteur Est : sur 4 hectares (pour tenir compte des services et équipements nécessaires à la vie sociale des zones du secteur Est) à 20 logements/hectare) $4\text{ha} * 15 \text{logements/hectare espaces verts et liaisons comprises}$. Potentiel en nombre d'habitants : $4\text{ha} * 20 \text{logements/hectare} * 2 \text{habitants par logement} = \boxed{160 \text{habitants}}$

On relèvera que le potentiel des secteurs 1AUe est d'environ 235 habitants

§ **Secteur 1AUL - 2ha00** - Secteur situé à Carolles-Plage destiné au réaménagement de ce secteur touristique. Un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global, délimité au titre de la servitude L.123-2a° du Code l'Urbanisme est instauré sur une partie du secteur de Carolles-Plage. Potentiel en nombre d'habitants : $\boxed{\text{indéterminé}}$

La D.D.E fait observer que règlement de la zone 1AUL n'apparaît pas totalement justifié (observation sur ce point de la DIREN également) et propose une zone UL au sud de la RD61 et NL au nord pour interdire les constructions dans la bande des 100 mètres sans interdire les aménagements dans la zone pour l'accueil du public du public et l'embellissement du front de mer.

Le commissaire enquêteur se range à cette analyse.

§ **Secteur 1AUa - 2ha30** - Destiné à accueillir les activités économiques (artisanat, commerce, services ...). Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone. Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont incluses dans le corps des bâtiments l'activité. Potentiel en nombre d'habitants : $\boxed{\text{indéterminé}}$

Lorsque l'on établit le bilan global des secteurs U + 1AU nous pouvons en arriver à un potentiel légèrement supérieur à 400 habitants sur 14ha80.

Les objectifs d'une augmentation de la population de 300 habitants sur 15 ans au moins sont dépassés.

313 - Les zones à urbaniser en priorité 2

§ **Secteur 2AU : 3ha55** - Les zones 2AU sont des zones non équipées où l'urbanisation est prévisible à moyen ou long terme. La zone 2AU est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, dont la desserte par les réseaux n'existe pas à la périphérie immédiate de la zone, ou existe mais n'a pas la capacité suffisante. Les occupations et utilisations du sol qui rendraient ces zones impropres ultérieurement à l'urbanisation sont interdites. Tant que les zones 2AU ne sont pas ouvertes à l'urbanisation, les activités agricoles y sont possibles. Une modification ou révision simplifiée du P.L.U est nécessaire. Potentiel en nombre d'habitants : $3,55\text{Ha} * 20 \text{logements/hectare} * 2 \text{habitants/logement} = \boxed{142 \text{habitants}}$

§ **Secteur 2AUt : 6ha25** : Zone d'extension du bourg réservée aux activités touristiques (camping, parc résidentiel de loisirs ...). Potentiel en nombre d'habitants : ignoré

Lorsque l'on établit le bilan des secteurs 2AU nous pouvons évaluer le potentiel habitants minimum aux environs de 140.

*Note du commissaire enquêteur : Bilan général des zones urbanisées et urbanisables
Si l'on considère qu'un P.L.U dispose pour les 10 / 15 années à venir, le projet est résolument optimiste, voire un peu surdimensionné par rapport aux perspectives de développement annoncées et qui sont de 300 nouveaux habitants sur une échéance de 10 à 15 ans, avec 150 logements supplémentaires pour lesquels les besoins en superficie ouvertes à l'urbanisation sont évaluées à 13 à 14 hectares !
La commune devrait disposer **d'indicateurs de gestion** qui permettraient de n'ouvrir à urbanisation qu'opportunément.*

314 - Les zones agricoles dites « zones A »

75ha30 - Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Certaines ouvertures à urbanisation le sont sous condition de la fin d'exploitation des terres agricoles. Cette précision devrait figurer dans le règlement des zones considérées.

315 - Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

La commune de Carolles est plus particulièrement protégée par deux ZNIEFF de type I (code régional 0007-0014 : Falaises de Carolles et Champeaux - code régional 0007-0019 : estran sablo vaseux) une ZNIEFF de type II (code régional 0007-0000 : baie du Mont Saint-Michel), 3 sites inscrits (Vallée des Peintres à Jullouville inscrite le 22 mai 1944 code 50034, DPM (Domaine Public Maritime) prolongeant la zone inscrite le 25 janvier 1974 code 50035, Zone côtière de Jullouville inscrite le 22 août 1973 code 50069), 4 sites classés (D.P.M. des falaises de Carolles classé le 25 janvier 1974 -code 50007 - Baie du Mont Saint-Michel classée le 25 mai 1987 code 50057, D.P.M. Baie du Mont Saint-Michel classé le 26 mai 1987 -code 50058, Falaises de Carolles classées le 12 mars 1973 code 50072).

Il existe également une protection Natura 2000 : Baie du Mont Saint-Michel code : FR2510048. Ce site est classé en ZPS (Zone de Protection Spéciale) en janvier 1990 - Baie du Mont Saint-Michel code : FR2500077
Ce site est proposé comme SIC (Site d'Importance Communautaire) en mars 2002.

Enfin, dans le cadre des sites RAMSAR la Baie du Mont Saint-Michel a été inscrite comme zone humide d'importance internationale le 9 novembre 1994.

Une super protection de certaines franges du littoral avec une délimitation des espaces proches du rivage (contestée) et, sur le plateau lui-même, des zones qui ont bénéficié depuis 1995 d'une Opération Grand Site (enfouissement des réseaux aériens). D'où de nombreuses critiques s'élevant contre la poursuite de l'urbanisation.

Dans les zones naturelles, la délimitation des espaces proches du rivage

Elle a fait l'objet de nouvelles études qui ont conduit à sa modification par rapport au P.O.S. avec pour résultat d'en réduire la superficie.

Quelques personnes ou associations font observer que la loi littoral n'est pas respectée pour ce qui concerne la limite des espaces proches du rivage notamment face au lotissement prévu aux Fontenelles où les limites se déplacent très nettement vers les falaises pour englober les zones 1AUe, et au hameau de la Lande également situé hors espaces proches du rivage. Toutes les observations soulignent que les limites fixées ne sont pas celles des 2000 mètres communément admises (la distance varie entre 500 et 1500 mètres et beaucoup plus près si l'on prend pour base de mesure le GR 223 qui est le chemin des douaniers et le sentier littoral) et surtout ne tiennent pas compte de la perception paysagère depuis les falaises, surtout concernant le

projet d'urbanisation du secteur des Fontenelles qui a fait l'objet d'une « Opération Grand Site » (enfouissement des réseaux aériens) plusieurs fois citée. Toutes ses observations sont fondées sur l'environnement traditionnel de la commune et sur ce qui fait son attrait touristique : le plateau.

Note du commissaire enquêteur :
Il y avait les limites prévues par le P.O.S, plus étendues que celles figurant au P.L.U.
Il y aurait une limite dite « naturelle » qui passerait par la Route de la Plage, la Guérinière et la RD911 (et même pour certains la route de Sartilly).
Le commissaire enquêteur préconise, au minimum, que le tracé du P.O.S soit retenu.

Les zones naturelles et forestières correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

§ **Secteur Np : 48ha10** - secteur naturel de protection pour la qualité de ses sites, ses milieux naturels et ses paysages.

§ **Secteur NL : 176ha90** - secteur naturel de protection stricte correspondant aux sites et paysages naturels remarquables ou caractéristiques du littoral ainsi qu'aux secteurs où doivent être maintenus les équilibres biologiques au sens des dispositions de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme et de ses décrets d'application.

§ **Secteur Nh : 10ha50** - secteur naturel dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées et où la réhabilitation, la rénovation et les extensions limitées des constructions peuvent être autorisées.

§ **Secteur Nhc : 3ha10** - secteur naturel d'habitat pouvant recevoir des constructions de manière limitée, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...). Il s'agit du hameau de la Lande

316 - Les emplacements réservés

ref plan	nature	surface ou emprise	Observations du Commissaire enquêteur
1	aménagement équipement sportif	1155m ²	transformation d'une chapelle en hangar à bateaux non motorisés.
2	aménagement des abords de la plage	1060m ²	aire de stationnement
3	aménagement d'un parking	2090m ²	aire de stationnement VL et TC en remplacement du parking de La croix Paqueray.
4	aménagement de voirie	245m ²	agrandissement du carrefour du chemin des pendants avec la rue de la croix Paqueray pour circulation des TC.
5	aménagement de voirie	4 mètre de large sur 250 mètres de long	élargissement de la route de la Mazurie entre la route de la plage et le lotissement « Pozzo »
6	création d'une voie	10 mètres de large sur 120 mètres de long	Création d'une voie entre la route de la Mazurie et la RD 261 « de Groussey » à travers le lotissement « Pozzo ».
7	aménagement de voirie	1 mètre de large sur 67 mètres de long	chemin de Laleu pour accès à la route de la Plage et connexion avec le chemin de la Douillière
8	aménagement de voirie	13 mètres de large sur 315 mètres de long	élargissement de la RD 261 « de Groussey » depuis l'accès au futur camping jusqu'à la création de la voie transversale au lotissement « Pozzo » (ER6) P.A.D.D repenser les déplacements sur le bourg
9	chemin piétonnier	3 mètres de large sur 215 mètres de long	Chemin piétonnier entre les deux chemins de la Manouillère en limite Est de l'emplacement du futur camping.

10	aménagement d'une voirie	10 mètres de large sur 45 mètres de long	Prolongement du chemin de l'Humelière vers le lotissement du petit bois en bordure de la rue des Jaunets
11	élargissement de la voie	1 mètre de large sur 315 mètres de haut	élargissement de la rue des Jaunets.
12	stationnement et espace public	1655 m ² 3 mètres de large et 60 mètres de long	Création d'un espace public et de 7 places de stationnement avec accès par la rue de la Poste (chemin piétonnier) et par la rue D.Leclerc. « aménager le cœur du carré »
13	chemin piétonnier		
14	salle communale d'exposition et d'animation	90 m ²	espace public
15	aménagement de voirie	2 mètres de large et 7 mètres de long 250 m ²	pour un débouché sur la route de la Chevalerie
16	aménagement d'un accès		
17	élargissement de voirie	2 mètres de large et 70 mètres de long	élargissement de la route de Granville immédiatement au nord du « cœur du bourg »

Les emplacements réservés font parfois l'objet de vives contestations qui seront examinées par ailleurs.

317 - Les coupures d'urbanisation

Les dunes de Carolles plage (au Nord photo du haut, au sud photo du bas) n'ont pas été retenues en tant que coupures d'urbanisation car « trop étroites et peu significatives ».

318 - Les zones inondables

L'Atlas des Zones Inondables communiqué à la commune le 30 novembre 2006 recense sur CAROLLES des zones inondables par débordement de cours d'eau. Les zones concernées sont situées sur les rives du Lude et du Crapeux. Toutefois, aucun Plan de Prévention des Risques Naturels n'est en vigueur ou en cours d'élaboration.

Note du commissaire enquêteur :

Le dossier d'enquête publique ne s'attache qu'à décrire les deux principaux cours d'eau du Lude et de Crapeux. Il existe des zones humides, notamment celle bordant un Ruau qui traverse les terrains envisagés pour l'installation du futur camping puis est canalisé sous le village pour se jeter dans le Lude. L'étude environnementale n'en fait pas état.

319 - Les eaux pluviales et les eaux usées

Le réseau d'assainissement collectif de Carolles est de type séparatif. Les eaux pluviales sont donc collectées et rejetées dans les cours d'eau proches : le ruisseau du Crapeux (au Nord de la commune) et le ruisseau du Lude (au Sud de la commune). Il n'existe pas de système de traitement des eaux pluviales avant rejet.

Les eaux usées sont transférées vers la nouvelle station d'épuration de l'agglomération granvillaise via le SIVOM de la Baie de Scissy la station d'épuration de Granville. Celle-ci a été inaugurée en mai 2006. Elle dispose d'une capacité de 70.000 équivalents habitants. 65.000 équivalents habitants sont utilisés. Le syndicat mixte du pays de la baie considère que le projet ne présenté ne pose aucun problème quantitatif.

Un réseau d'assainissement non collectif existe dans les zones de bâti semi denses et éparées, non reliées au système d'assainissement collectif. Les eaux vannes sont majoritairement dirigées vers un prétraitement du type fosse septique ou fosse toutes eaux (65% des cas), puis vers un système d'épandage souterrain ou de lit filtrant. Les rejets s'effectuent principalement vers un puisard ou puits d'infiltration (26%).

Les eaux ménagères sont acheminées vers une fosse septique par le biais d'un bac dégraisseur dans 26% des cas. Puis elles sont dirigées vers un traitement commun aux eaux vannes. Les rejets se font là encore au travers d'un puisard dans 28% des cas.

Avis du commissaire enquêteur : UNE RECOMMANDATION

Comme l'indique la D.D.E, il aurait été souhaitable que, le projet de zonage d'assainissement modifié soit soumis à enquête publique en même temps que le P.L.U. Les nouvelles urbanisations devraient pouvoir être programmées quand l'assainissement collectif sera réalisé et pas l'inverse.

Par ailleurs, le syndicat mixte de la baie du Mt St-Michel estime que le P.L.U ne prévoit pas de mesures compensatoires pour limiter les conséquences de l'imperméabilisation des sols sur la quantité des eaux de ruissellement. Il impose d'intégrer à l'article 4 du règlement des zones U et AU l'obligation suivante :

« Il devra être imposé d'évacuer les eaux de pluie par infiltration si les capacités d'absorption du sol le permettent, ou, dans le cas inverse, qu'il soit prévu l'obligation, pour des opérations d'aménagement, de réaliser des mesures compensatoires au ruissellement généré par les surfaces imperméabilisées de cette opération, avec l'objectif de ne pas rejeter dans les cours d'eau un débit supérieur à celui généré avant l'urbanisation ».

Le commissaire enquêteur adhère à cette position qui devrait impliquer des études d'impact avant toute nouvelle urbanisation.

32 – La compatibilité avec les documents supra communaux

321 – le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

La commune ne fait pas partie d'un SAGE.

Le SDAGE a été adopté par le comité de bassin et approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 septembre 1996 il est en cours de modification. Les principaux principes développés sont une gestion intégrée à l'échelle du bassin avec la mise en place d'orientations générales par la préservation de la santé et de la sécurité civile, l'application du principe de précaution et la préservation du patrimoine avec une attention particulière accordée à l'aménagement du territoire, l'amélioration des connaissances et la publication des résultats, et l'application des dispositions règlementaires.

Il n'existe pas de ressource en eau souterraine ou superficielle utilisée pour la production d'eau potable sur la commune. Le S.I.V.O.M. qui dessert l'eau potable sur Carolles capte l'eau du Thar. Située en amont de la Mare Bouillon sur la commune de Jullouville, la prise d'eau potable a un débit journalier de 4000 m³ soit 250 m³/h.

Note du commissaire enquêteur :

Compte-tenu des objectifs de densification de la population de Carolles, les problèmes relatifs au recensement des zones humides et des cours d'eau ainsi que des ressources en eau potable, ceux relatifs à l'assainissement collectif et individuel ainsi que le problème des eaux de ruissellement manquent d'analyses particulières (une enquête publique concernant l'assainissement sera nécessaire), comme la protection des zones inondables de Carolles-plage.

Le syndicat mixte, qui doit se conformer aux dispositions du SDAGE, souligne la problématique des eaux pluviales mais ne relève pas les difficultés d'approvisionnement en eau potable.

322 – Le syndicat mixte du S.C.O.T du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel

A donné son avis par correspondance reçue le 5 août 2008 en sous-préfecture d'Avranches et qui a été transmise au commissaire enquêteur par la mairie de Carolles le 23 septembre 2008.

Le document met en évidence :

- un projet « résolument ambitieux » en matière d'urbanisations nouvelles : 14, 8 hectares en zone 1AU et 9,80 hectares en 2AU pour 300 nouveaux habitants en 2017/2022 avec une densité variable de 15 à 20 logements par hectare (10 à 15% de logements sociaux) à raison de 2 personnes par logement.
- des orientations d'aménagement « gages de qualité pour la future urbanisation » et pour les objectifs du P.A.D.D.

- une gestion des eaux pluviales problématique pour les communes voisines «et « susceptible d'avoir des inconvénients excessifs pour l'environnement »

- il ne porte pas un « préjudice excessif » à l'activité agricole.

L'avis favorable à la dérogation au principe de l'article L122-2 du C.U est subordonné à l'intégration dans l'article 4 des différentes zones U et AU de l'obligation suivante :

« Il devra être imposé d'évacuer les eaux de pluie par infiltration si les capacités d'absorption du sol le permettent, ou, dans le cas inverse, qu'il soit prévu l'obligation, pour des opérations d'aménagement, de réaliser des mesures compensatoires au ruissellement généré par les surfaces imperméabilisées de cette opération, avec l'objectif de ne pas rejeter dans les cours d'eau un débit supérieur a celui généré avant l'urbanisation ».

Note du commissaire enquêteur :

Le projet est qualifié de « résolument ambitieux » mais l'avis ne permet pas de déterminer si les objectifs démographiques du SCOT dans sa zone de compétence et plus particulièrement sur la bande littorale, sont compatibles avec le développement proposé par le P.L.U. de Carolles.

323 – Le plan des itinéraires de promenade de randonnée

Carolles est sillonné par des itinéraires de randonnée de toutes catégories.

Note du commissaire enquêteur :

L'impact du projet de P.L.U sur les itinéraires de randonnée n'est pas négligeable (projet du futur camping et urbanisation du plateau bordant le sentier littoral, entre-autres). La distinction entre le maillage intercommunal qui permet de qualifier un itinéraire de randonnée avec les « liaisons douces » mises en place dans le cadre du plan de déplacement d'une commune est, contrairement à ce que le public a exprimé, très explicite.

324 – Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers

Il n'a pas encore été soumis à enquête publique mais des objectifs sont prévisibles, notamment « limiter la production à la source » et « optimiser les collectes sélectives ».

Note du commissaire enquêteur : Où l'on nous parle d'une « mise en conformité du P.L.U...le cas échéant ».

33 - Synthèse du projet et premières analyses du commissaire enquêteur

331 - « Préserver »

Avis du commissaire enquêteur : Une RESERVE et une RECOMMANDATION

Toutes les dispositions sont prises par le règlement proposé pour conserver la qualité et la variété des sites naturels et paysages. Deux points sont plus particulièrement discutés.

La définition des espaces littoraux remarquables mérite un avis RESERVE sur le tracé proposé par le P.L.U. Il prête à critiques et plus particulièrement celle des « espaces proches du rivage » retenue. Aux critères communément admis (la bande des 100 mètres et la bande des 2000 mètres) on oppose la notion de « perception paysagère depuis les falaises » et, ce qui serait plus en rapport avec la réalité, « depuis le GR 223 », sentier des douaniers et sentier littoral particulièrement parcouru toute l'année. Le « plateau », qu'il soit « ouvert », « fermé » ou « urbanisé » est compris dans une bande de terrain qui n'excède pas 1000 mètres de large au plus loin. Il est particulièrement encre dans les mentalités des résidents permanents et occasionnels et constitue un argument touristique attractif très fort. D'ailleurs, la plaquette promotionnelle de Carolles ne montre que ce qui caractérise cette commune : la campagne auprès d'une plage ...pas loin.

Restait à déterminer les limites des «espaces proches du rivage » de manière à protéger ce qui doit l'être par une réglementation stricte. Pas plus « naturelles » que celle retenues par le projet, le

commissaire enquêteur adhère aux propositions qui consistent à choisir des axes de circulation (la Route de la Plage, rue division Leclerc, La Chevallerie et la RD911) plutôt que les limites proposées qui pourraient paraître contorsionnées. A défaut, il préfère celles du P.O.S, qui sont plus respectueuses de l'interprétation que l'on peut faire de la loi. Les conséquences sur les objectifs poursuivis par le P.L.U en matière de densification de l'habitat sont-elles dommageables ? Nous démontrerons que ce n'est pas le cas.

*« Identifier les zones humides » : l'étude environnementale fait l'impasse sur les zones humides, plus particulièrement celle qui affecte le projet de la Manouillère (2AUt). Les contributions écrites produisent des photographies d'une végétation sans contestation possible caractéristique des zones humides autour d'un « Ruau » à débit certes limité en été mais constant. Une visite des lieux (avec photographies) l'a confirmé. S'agissant de l'aménagement d'une zone réservée aux activités touristiques (camping équipé d'habitations légères de loisir, parc résidentiel de loisirs ...), le commissaire enquêteur **RECOMMANDERA qu'une étude d'impact soit conduite dans le cadre de l'aménagement de cette zone** et qu'elle devra être incluse à l'enquête publique modifiant le P.L.U. Il pense que dans cette zone très étendue de 6ha25 tout peut être aménagé en respectant ou en aménageant pour les utiliser, les zones humides, ce qui est prévu par la commune.*

332 - « identifier et valoriser »

Avis du commissaire enquêteur : UNE RECOMMANDATION

Le cahier de recommandations architecturales et paysagères, qui est un complément très utile à l'évaluation environnementale, atteste de la volonté de développer des projets s'inscrivant dans la logique architecturale, paysagère et urbaine de l'existant. C'est un document à destination des futurs aménageurs, architectes ou entrepreneurs dont les préconisations sont traduites dans le règlement du P.L.U par des prescriptions spécifiques à chaque zonage et dont le principe réaffirmé est la « demande d'autorisation » en guise de contrôle avant exécution.

Comme nous le verrons par ailleurs, l'architecture et la typologie des bâtis à édifier a fait débat : hauteur des constructions, forme du toit, volumétrie (individuel ou petit collectif), densité à l'hectare, sont autant d'éléments qui ont suscité le plus d'observations écrites. C'est, sans doute, pour l'édification des nouveaux lotissements qu'il faudra veiller plus particulièrement à leur implantation dans ou à proximité du tissu ancien ou de l'environnement paysager. Il y a des points plus particulièrement contestés que l'on évoquera au cas par cas.

333 - « Développer »

Avis du commissaire enquêteur : UNE RECOMMANDATION ET UNE RESERVE

D'une superficie de 421 Hectares pour 725 habitants en 2007, il est envisagé d'atteindre une population d'environ 1100 habitants d'ici 2015 en permettant la réalisation de 150 logements sur 13 à 14 hectares dans les dix prochaines années et de répondre aux besoins de la population en terme de logements (mixité des typologies pour favoriser la mixité intergénérationnelle et sociale) et aux principes du développement durable (respect des éléments naturels et utilisation des énergies nouvelles et des technologies soucieuses de l'environnement). Sur ces bases, c'est un projet résolument ambitieux compte tenu des évolutions passées.

On peut également faire d'autres « calculs statistiques », probablement tout aussi critiquables que ceux avancés dans les perspectives de développement et l'évaluation des besoins exposés dans le rapport de présentation. La pression foncière exercée par le P.L.U peut conduire à des estimations largement supérieures aux objectifs et aux besoins ! Mais il ne l'a s'agit que d'arithmétique !

Ces constatations suscitent deux observations au commissaire enquêteur :

*- Seuls des **indicateurs de gestion** permettraient de n'ouvrir à urbanisation qu'opportunément. L'urbanisation simultanée de tous les IAU pourrait conduire à de l'habitat dispersé, standardisé, des lotissements vides sur les longues périodes sans aucun environnement paysager et au détriment des milieux naturels avec pour résultat le mitage que le P.L.U se défend d'engendrer. **La commune devra***

faire un suivi annuel des projets et ne les engager les uns derrière les autres qu'en fonction de l'évolution des demandes. Il faudrait alors faire des choix entre toutes les zones urbanisables en IAU. Le commissaire enquêteur RECOMMANDERA qu'il soit porté une attention particulière à l'évolution des besoins en quantité et qualité des futurs et éventuels demandeurs.

*- Enfin, quantitativement et par rapport aux objectifs, rien ne s'opposerait à ce que le projet des Fontenelles soit nettement minoré en termes de densité de population à l'hectare, d'architecture et de typologie des bâtis à édifier (volumétrie, hauteur, position dans la parcelle...), ce qui induit qu'il faudrait trouver un zonage et une réglementation particuliers. Pour ces raisons et pour tenir compte des observations relatives aux limites des « espaces proches du rivage » le commissaire enquêteur émettra un **AVIS RESERVE aux deux zones en IAU dites LE HAUT HAMEL - LES FONTENELLES telles qu'elles sont prévues.***

Il y a des points plus particulièrement signalés que l'on évoquera au cas par cas.

-IV-

OBSERVATIONS DES P.P.A et du PUBLIC ANALYSES, COMMENTAIRES et AVIS

41 – L'avis des personnes publiques associées

Il a été procédé à une analyse des avis émis par les personnes publiques associées. Elle a été transmise à la commune pour avis par courrier en date du 18 août 2008. Il a été demandé de bien vouloir apporter les réponses et précisions aux objections soulevées. Il y sera fait référence chaque fois que nécessaire.

42 - Les réunions organisées par le commissaire enquêteur avec les associations

ASSOCIATION POUR L'ENVIRONNEMENT DE CAROLLES

Objet de la réunion : visite commentée des lieux par secteurs de la rue des Jaunets (problèmes de sécurité publique) du secteur Est Humelière (densification abusive, assainissement et eau potable, GRP226, du camping de l'Humelière (Sécurité publique, eau et assainissement, destruction d'une zone naturelle humide) de la circulation dans la Mazurie, de la plage Carolles (un projet « flou » de « bétonnage »), de l'angle rue des Pendants/rue Croix Paqueret (expropriation prévue dangereuse. Plutôt de l'autre côté de la rue), du parking de la croix Paqueret (création inutile : celui existant est toujours vide) et du parking du champs du Coq (quelques places de parking)

Autres points abordés

Des « utilités publiques » pour des « projets privés » ? - La typologie des constructions proposées, et surtout les immeubles 3 à 4 étages sans aucune cohérence avec l'identité architecturale - Le coût démesuré des projets figurant dans le P.A.D.D.

Un P.V de réunion a été rédigé.

ASSOCIATION DES HAMEAUX ET QUANTIERS DE CAROLLES

Objet de la réunion : visite commentée de points particuliers de la route des Jaunets (Entrée du bourg, problèmes de sécurité publique), du secteur Est Humelière (densification abusive, assainissement et eau potable, GRP226), du secteur de l'Humelière (sécurité publique -accès-, eau et assainissement, destruction d'une zone naturelle humide.), entre la route des Jaunets et l'Humelière : (R10 destination ?), la circulation à l'entrée du « Petit Bois » (sécurité publique), la Manoulière, les Fontenelles, la Lande.

Autres points abordés

- Des « utilités publiques » pour des « projets privés » ? - La typologie des constructions proposées, et surtout les immeubles 3 à 4 étages sans aucune cohérence avec l'identité architecturale - La plage de Carolles : un projet « flou » de « bétonnage » - Parking de la croix Paqueret : Création inutile (celui existant est toujours vide) et nuisible au panorama.

Un P.V de réunion a été rédigé.

43 - la réunion publique organisée par l'opposition au projet

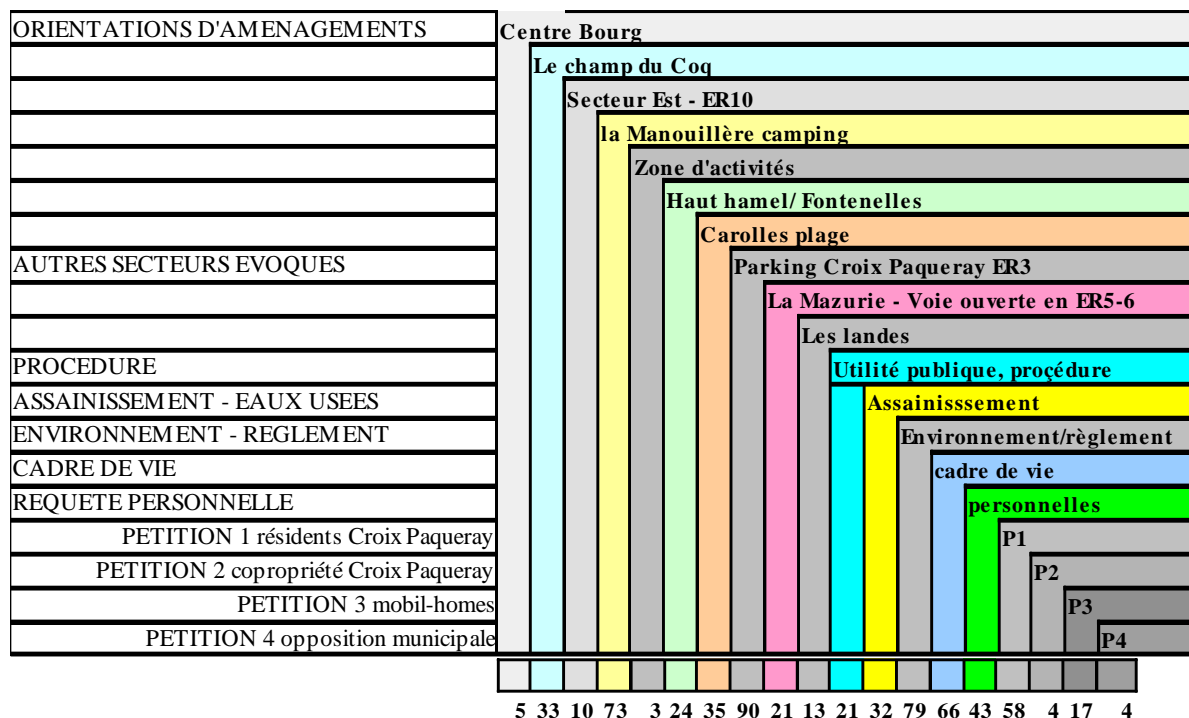
Elle a eu lieu le lundi 11 août 2008 de 20h30 à 22h30 à Carolles. La réunion a été annoncée par voie de presse et organisée par les « élus d'opposition » au conseil municipal. Entre 95 et 100 personnes ont assisté à cette réunion. Le commissaire enquêteur y a assisté sans intervenir. Déroulement : Il est rappelé par les organisateurs que les débats au moment des élections municipales ont porté sur le P.L.U, que la liste d'opposition a été battue « de justesse » et que pendant le temps de la concertation préalable, les suggestions n'ont pas été prises en compte. Quatre points ont été évoqués : Refus de communiquer les documents du P.L.U., la commune sera bétonnée, le projet pose des problèmes de circulation et de stationnement, le futur camping est critiqué.

Un procès-verbal de la réunion publique a été dressé.

**-V-
 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

**-51-
ANALYSE QUANTITATIVE ET QUALITATIVE**

233 personnes ou groupes de personnes (qui ont pu s'exprimer plusieurs fois) ont, au total (Registre d'enquête = 25 + courriers = 122 + pétitions = 83) écrit plus particulièrement sur un ou plusieurs thèmes préalablement déterminés :



Tendances de l'opinion publique : qui est « pour » :

- 7 personnes sont « favorable » sans restriction.
- Il y 15 avis « favorable » à l'ensemble du projet assortis d'observations ou de requêtes particulières.
- Il y a 43 « requêtes particulières » dont la très grande majorité présente une particularité : après avoir évoqué le PLU dans sa globalité, les signataires en viennent à leur cas particulier.

Localisation des contributions écrites par rapport à la commune

Hors commune : 10 personnes donnent une adresse hors commune de Carolles (certains sont de nationalité étrangère).

Dans la commune : du point de vue de la localisation des intervenants sur la commune, et pour ce qui concerne les plus significatives en nombre :

- 73 résidents « croix Paqueray »
- 15 Mazurie

- Rue de la poste + Division Leclerc + le Coq = 11
- 10 Groussey

Mais, compte tenu du fait que les personnes se sont exprimées sur plusieurs points en même temps, ces chiffres ne sont pas significatifs, sauf pour les résidents du secteur de « La Croix Paqueray ».

Conclusion :

Statistiquement, 216 personnes sur une population de 725 habitants en 2007 représentent 30% de la population de la commune : il existe arithmétiquement un large consensus « contre » tout ou partie de certains aspects du projet de P.L.U. surtout si l'on considère que les signatures individuelles sont généralement le reflet de l'opinion d'un couple (les épouses se sont très majoritairement exprimées), 60% de la population qui a eu quelque chose à dire sur les orientations d'aménagement proposées l'a fait de façon défavorable (Ce qui resterait, bien sûr, à démontrer par des méthodes plus fiables !).

Commentaires du commissaire enquêteur :

Dans cette enquête, les avis « favorable » sont nuancés par des requêtes particulières allant à l'encontre du P.L.U.

A l'analyse statistique qualitative, une proportion non négligeable de la population s'avère « attachée à son clocher » ou plus précisément « à son cœur de bourg ».

Lorsqu'il y a des intérêts importants en jeu, au moins 3 personnes directement impliquées dans la vie de la commune sont venues dire oralement (ils n'ont pas voulu témoigner par écrit) que « ce P.L.U, c'était leur disparition, « sa mort ! » pour l'un d'eux».

Le P.L.U de Carolles échappe aussi à la règle générale puisqu'il suscite une opposition de qualité (notion très subjective, mais issue d'une comparaison avec les expériences du commissaire enquêteur dans d'autres enquêtes publiques du même type ou de portée supérieure.)

Les associations représentatives des « intérêts » qu'ils défendent ont su mobiliser autour de thèmes porteurs dans des domaines très différents, bien évidemment favorablement accueillis par leurs adhérents. Il y a, comme dans tout projet d'avenir, des convergences d'intérêts dues aux circonstances !

Constatons surtout que derrière les pétitions de nature à gonfler les statistiques, et à l'analyse des contributions écrites des associations, un travail de fond particulièrement argumenté a été effectué et diffusé par leurs leaders. D'où un nombre de contributions écrites proportionnellement très significatif par rapport à la population résidente.

Avant toute analyse sur le fond, il est évident que les citoyens de la commune de Carolles, qu'il s'agisse des résidents permanents, des résidents « secondaires » ou des résidents « occasionnels » sont inquiets d'un avenir susceptible d'avoir des conséquences notables sur leur environnement et leur cadre de vie habituel en raison de la « somme » de tout ce qui leur est proposé.

Le sentiment le plus répandu (celui qui figure dans les écrits mais aussi et surtout celui exprimé dans des conversations « off » au cours des permanences surchargées de public), est qu'ils « tiennent à leur cœur de bourg », qu'ils ne veulent pas devenir « une cité balnéaire » du type de Jullouville et « le plus grand camping de la Manche ».

-52-

LES OBSERVATIONS RELATIVES AUX PROCEDURES SUIVIES DANS LE CADRE DE L'ELABORATION DU P.L.U ET AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

521

ELABORATION DU P.L.U

LA CONCERTATION PREALABLE

Référence aux dossiers 8,16,18,27,28,34,46,87,91,101,109,111,112

Le manque de concertation préalable, y compris avec le syndicat mixte et les communes voisines, est un argument plusieurs fois présenté. Ce reproche porte d'abord sur la conduite de la procédure préalable à l'élaboration du P.L.U qui, malgré les nombreuses doléances inscrites sur le registre d'observations et les

pétitions qui y ont été annexées, débouche sur une délibération municipale en date du 28 février 2008 qui conclue « qu'aucune observation ne remet en cause les orientations retenues ».

Certaines personnes concluent sur l'inutilité du registre d'observations, et même de l'inutilité de l'enquête publique et du commissaire enquêteur en se fondant sur le fait que « tout est déjà décidé » puisqu'il existe déjà des propositions de promoteurs immobiliers.

La concertation préalable étant mise en cause, le commissaire enquêteur a vérifié la chronologie des actions de communication. Il en recense 23.

Avis du commissaire enquêteur : LA PROCEDURE EST REGULIERE

Avec 23 actions de communication différentes, il est évident que l'information du public a été réalisée dans les formes de la législation en vigueur et avec rigueur au moyen de réunions publiques et privées (secteurs de La Manouillère, du champ du coq, et usagers du camping en mobil home), exposition, publications, articles de presse et Internet. Le commissaire enquêteur estime que l'information du public préalable à l'enquête publique a été complète : pour preuve, le nombre de dépositions écrites sur les cahiers prévus à cet effet.

Que le public ne soit pas satisfait que les observations n'aient pas été prises en considération n'altère pas la régularité de la procédure !

AVANT L'ENQUETE PUBLIQUE : la communication des documents

Référence aux dossiers 4,5,35, 87, 95.

Il est signalé (avec intention de recours devant le tribunal administratif), « qu'il ne leur a pas été possible d'effectuer toutes les analyses souhaitées face au refus du maire de Carolles de leur communiquer les documents du P.L.U arrêté le 28 février 2008 » (dossier 5). La Commission d'accès aux documents administratifs a été saisie par les opposants (dossier 5), la commune faisant afficher en mairie un avis stipulant que le dossier d'enquête était « communicable » (dossier 87).

L'ambiguïté réside dans l'interprétation par les uns et les autres des termes « communicable » ou « consultable ».

Avis du commissaire enquêteur : LA PROCEDURE EST REGULIERE

Chaque citoyen a pu, pendant les heures d'ouverture au public de la mairie, consulter le dossier d'enquête publique. Pendant les heures de permanence du commissaire enquêteur, son dossier personnel était disponible, ce qui n'est qu'une possibilité supplémentaire offerte puisqu'il s'agit d'un dossier d'étude personnel.

Ceux qui l'ont voulu ont eu accès au dossier sur Internet, même s'il n'y avait pas les annexes. La publication obligatoire du dossier sur Internet n'est prévue par aucun texte réglementaire. Elle est seulement conseillée pour une bonne information du public.

Le commissaire enquêteur estime donc que le dossier, tout au long de l'enquête publique, a été consultable. Il a d'ailleurs été consulté par 69 personnes qui en ont attesté en signant une feuille d'émargement.

Dans le cadre de l'enquête publique, le dossier était communicable (transmission d'une personne à une autre) aux conditions fixées par le maître d'ouvrage, tel que le prévoit la réglementation, et notamment de payer le prix de duplication et reliure. C'est une possibilité qui était offerte par les services de la mairie et qui a été utilisée. Le litige entre le maire et l'opposition municipale porte sur une copie de dossier supplémentaire (dont le coût a été pris en compte par le budget de fonctionnement de la commune) mise à disposition des élus « à toute heure du jour et de la nuit » mais qui ne devait pas quitter la mairie.

Le commissaire enquêteur estime que cette disposition, qui ne s'imposait pas, était de nature à permettre aux élus du conseil municipal de disposer du dossier beaucoup plus largement que le public lui-même et qu'ils pouvaient, comme tout citoyen, en avoir copie moyennant finances. La aussi, le commissaire enquêteur estime que les moyens de mise à disposition du dossier ont été assurés.

522

PENDANT L'ENQUETE PUBLIQUE

L'accès aux documents en mairie

La mairie a tenu une liste émarginée des personnes qui sont venues consulter le dossier d'enquête hors présence du commissaire enquêteur. Une personne dit avoir subi « des pressions pour ne pas déposer contre » (dossier 16), une autre déclare avoir « été mise à la porte », dans des circonstances qu'il explique, les 18 et 19 août (dossier 36).

Avis du commissaire enquêteur : INCIDENTS SANS IMPACT SUR LA PROCEDURE

A défaut d'enquête judiciaire ou de constatation d'huissier, les faits, s'ils existent, ne peuvent être qualifiés. En tout cas, les plaignants ont pu déposer dans le cadre de l'enquête et ce ne sont pas ces incidents qui ont pu influencer sur le nombre et la qualité des dépositions enregistrées et donc sur les avis émis par le commissaire enquêteur.

La publicité faite à l'enquête publique.

Si l'on ne relève aucune observation relative à la publicité légale (par voie d'affichage en mairie et par articles de presse), des critiques ont été formulées sur la publicité faite à l'enquête publique. De nombreux articles de presse relatant son déroulement (9 publications), une réunion publique organisée par l'opposition, des tracts, ont jalonné toute la durée de l'enquête publique.

Avis du commissaire enquêteur : LA PROCEDURE EST REGULIERE

Le commissaire enquêteur avait proposé une réunion publique d'information et d'échange non souhaitée par Monsieur le Maire. C'est l'opposition au projet elle-même qui a permis une publicité très large à l'enquête publique (réunion publique, articles) et a suscité les très nombreuses dépositions qui s'avèrent très utiles au commissaire enquêteur pour ses motivations. L'enquête publique a été surmédiatisée et a même pris, par presse interposée, des tons très directs et personnels qui ont suscité des « droits de réponse » publiés à l'issue de l'enquête publique. Le commissaire enquêteur estime que la publicité faite à l'enquête publique, peu importe qui l'a suscitée, a été efficace.

-53-

DU P.A.D.D AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT **OBSERVATIONS DU PUBLIC - LES P.P.A** **MEMOIRE EN REPONSE - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

531

L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE

Les contributions écrites : analyse quantitative :

Au total, on relève :

- 79 observations concernant l'environnement : référence aux dossiers : 5,10,11,15,16,17, 18,19,20,24,25,28,29,32,33,41,42,44,45,46,50,51,52,54,63,64,65,66,68,69,71,72,73,74,75,78,83,87,88,94,95, 101,106,107,108,109,110,111,112,114,115,116,120,(35,36,90),(4,48,82),(43,71),(8,84),(P1,104),(P1,62),(P1,96), (P1,31),(13,R7),R8,R9,10,R13,R14,R15,R17,R18,R20,R23,

- 66 concernant le cadre de vie Référence aux dossiers : 15,16,18,19,20,25,29,33,41,45,46,50,51, 52,53,57,60,63, 64,65,66,68,69,71,72,73,74,75,78,83,87,88,94,95,101,106,107,108,109,110,111,112, 114,115,116,120,121,122,(35,36,90),(4,48,82),(43,71),(P1,104),(P1,62),(P1,96),(P1,31),(13,R7), R1,R14,R17,R18,R20,R23,R25,

Dans des domaines traditionnels : protection de la nature et des écosystèmes (principalement la zone humide du Ruau qui traverse l'emplacement du futur camping) et les franges littorales.

Les observations concernant l'environnement et le cadre de vie seront traitées par thèmes.

5311 - La délimitation des espaces proches du rivage.

Les contributions écrites :

7 observations dossiers : R23, 5,13,16,86,87,94, plus 3 observations sur la loi littoral 30,31,57.

Principales observations du public :

Tous les dossiers soulignent que les limites fixées pour les espaces proches du rivage ne tiennent pas toujours compte de la perception paysagère depuis les falaises, surtout concernant le projet d'urbanisation du secteur des Fontenelles qui a fait l'objet d'une « opération grand site » plusieurs fois citée. Il y a les limites du P.O.S qui, par rapport au P.L.U, ont été restreintes. Il y aurait une limite naturelle qui passerait par (la Route de la Plage, rue division Leclerc, La Chevalerie et la RD911 et même pour certains la route de Sartilly).

Avis du commissaire enquêteur : AVIS RESERVE

La délimitation des espaces proches du rivage a fait l'objet d'un avis RESERVE du commissaire enquêteur explicité dans le paragraphe 331.

5312 - La densification de la population

Les contributions écrites :

36 observations dossiers R7, R14,R18,R20,R23,5,8,13,15,28,33,36,57,65,66,71,72,73,78,86,87,88,94,95,96, 98,101,104,106,112,114,115,119,121.

Principales observations du public :

+ 300 habitants : les arguments justifiant la densification prévue de la population et les objectifs de développement de la commune sont plusieurs fois développés. Ils sont qualifiés de « hors de proportion avec les capacités actuelles de la commune pour les accueillir avec succès ». Certaines dépositions écrites laissent même penser que de futurs « étrangers » seraient « indésirables ». Plus sagement, d'autres font observer que « ce n'est pas une question de nombre, mais une question de rythme ».

Avis du commissaire enquêteur :

Le projet est résolument ambitieux. Les renseignements communiqués par la commune ne modifient pas de façon sensible l'analyse faite au paragraphe 333 si ce n'est d'augmenter le potentiel des logements qui sont ou seront disponibles. Il paraît inutile de modifier les chiffres annoncés.

RECOMMANDATION : Des INDICATEURS DE GESTION devront être mis en place pour une ouverture judicieuse à urbanisation

AVIS RESERVE quant à la densité de la population prévue sur les zones du haut Hamel et Fontenelles est maintenu.

(Voir motivations en 333)

5313 - L'assainissement : eaux usées et de ruissellement et l'eau destinée à la consommation humaine

Les contributions écrites

32 personnes ont évoqué ces aspects du P.L.U. dossiers 4,5,15,16,17,20,21,24,25,26,28,30,31,34,35,36,38, 39,41,44,46,48,54,66,73,80,82,87,88,101,R13,R14

- L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine

Principales observations du public

Pose des problèmes quantitatifs (des adductions d'eau programmées n'ont pas encore été faites) et qualitatifs (eau trouble apportée pendant une permanence).

Analyse de la situation

Il n'existe pas de ressource en eau souterraine ou superficielle utilisée pour la production d'eau potable sur la commune. Le S.I.V.O.M. dessert l'eau potable sur Carolles capte l'eau du Thar. Située en amont de la Mare Bouillon sur la commune de Jullouville, la prise d'eau potable a un débit journalier de 4000 m3 soit 250 m3/h. Si le syndicat mixte de la baie du Mt St Michel ne soulève pas de problème particulier, la DIREN juge qu'ils sont « problématiques ».

Interrogée, la mairie précise qu'il existe des potentiels d'eau utilisables pour le fonctionnement du futur camping, situé en zone humide non répertoriée.

Avis du commissaire enquêteur : RECOMMANDATION

Il est vrai que l'eau prélevée en vue de l'alimentation humaine est la propriété de tous et n'appartient à personne... Pour la commune, il s'agit quand même un problème de dépendance.

Le commissaire enquêteur note qu'il existe des potentiels exploitables, peut-être pas en eau destinée à la consommation humaine, mais exploitables, sur le site de la Manouillère, ce qui n'est pas, comme regretté par ailleurs, explicité dans l'étude environnementale. Ces éléments apportés sont de nature à reconsidérer sous un autre angle, forcément beaucoup plus favorable, le projet de « La Manouillère ». Toute étude d'aménagement de cette zone devra impérativement prendre en compte la gestion de l'eau.

- Les eaux usées

Principales observations du public

Observernt que la station d'épuration arrive en limite quantitative en été.

Analyse de la situation

La station d'épuration est en limite de saturation. Le diagnostic des installations existantes n'a pas été fait. Des travaux de raccordement prévus sont assujettis à des subventions tardives ou non programmées. Le règlement prévoit que toute construction nouvelle sera raccordée ou devra s'y raccorder. La D.D.E déplore que l'enquête publique de zonage d'assainissement n'est pas été effectuée en même temps que celle du P.L.U et la D.D.A.F fait observer un problème de rédaction du règlement entre U4 et U5 pour ce qui concerne l'assainissement non collectif et les dérogations accordées. La commune certifie que des études seront conduites avant tout aménagement.

Avis du commissaire enquêteur : SANS OBJECTION

L'essentiel, c'est que des études seront menées et qu'il apparaît qu'elles seront antérieures à toutes décisions d'aménagement des zones AU. Il n'y a aucune raison que le commissaire enquêteur n'adhère pas au principe que des études vont être conduites par des spécialistes en la matière. Il n'y a, aussi, aucune raison, que ses études ne soient pas suivies d'effets concrets « sur le terrain ».

Les eaux de ruissellement

Principales observations du public

L'argument le plus développé est qu'elles contribuent à la dégradation des eaux de baignade et, à défaut d'analyses au débouché du Crapeux et du Lude dans la mer, certains s'interrogent en soulignant les problèmes de Jullouville et la législation européenne de 2015 sera plus contraignante. D'autres soulignent que les terrains imperméabilisés, notamment au centre bourg et au futur camping, risquent de grossir le Lude et le Crapeux et provoquer des inondations.

Analyse de la situation

L'Atlas des Zones Inondables communiqué à la commune le 30 novembre 2006 recense sur CAROLLES des zones inondables par débordement de cours d'eau. Les zones concernées sont situées sur les rives du Lude et du Crapeux. Toutefois, aucun Plan de Prévention des Risques Naturels n'est en vigueur ou en cours d'élaboration. Le dossier d'enquête publique ne s'attache qu'à décrire les deux principaux cours d'eau du Lude et de Crapeux Il existe des zones humides, notamment celle bordant un Ruau qui traverse les terrains envisagés pour l'installation du futur camping. L'étude environnementale n'en fait pas état. La D.D.E fait observer que le règlement de la zone de Carolles Plage est « plus permissif que l'article 4 et devra faire l'objet de modifications ». Il signale également que le règlement graphique ne retrace pas dans sa totalité les zones inondables de ce secteur (ruisseau du Crapeux à Carolles-Plage).

Le syndicat mixte de la baie du Mt St-Michel estime que les conséquences de l'imperméabilisation des zones ouvertes à urbanisation va aggraver la situation et oblige à une modification du règlement, article 4 des zones U et AU.

Avis du commissaire enquêteur : FAVORABLE

A la proposition de modifier le règlement graphique de Carolles Plage pour y inclure les zones inondables de Carolles, pour que des études soient conduites pour interdire que les volumes d'eau rejetés soient identiques à l'eau utilisée et que sa qualité soit aussi bonne que lorsqu'elle a été

*prélevée. Avis également FAVORABLE pour inclure dans l'article 4 du règlement une incitation à la mise en place de cuves de récupération.
Mais un lotissement (R315-1 du C.U) à densité 15/20 logements/hectare (soit entre 666 m² et 500 m² par lot sur une surface habitable de 120 m² en moyenne) suppose des espaces verts sur la partie non habitable. Il suffit d'imposer dans le cahier des charges, en se référant au règlement du P.L.U, l'obligation faite à l'aménageur d'équiper chaque lot d'une cuve de récupération et chaque habitation d'un système pour récupérer cette eau, et dans de règlement du lotissement d'interdire l'arrosage, le nettoyage des véhicules...avec de l'eau « potable ».
C'est plus restrictif que « des obligations et des orientations d'aménagement qui devront être respectées « dans l'esprit » et c'est « faisable » (Voir les projets de lotissement de plus en plus développés avec des solutions « tout écologique »).*

5314 - La circulation et le stationnement

Les contributions écrites

Dossiers numéros : R3,R4,R5,R6,R11,R13,R17,R25,4,5,13,15,17,20,24,26,28,29,31,32,33,35,38,42,46,47, 48,52,54,57,64,68,71,74,78,79,81,83,85,86,87,88,96,100,102,109,115,116,118,121 soit 50 observations.

Principales observations du public

Il est souvent signalé que la circulation est difficile et parfois même dangereuse (« réseau étroit », « sinueux », mais aussi « dangereux à cause de la vitesse » et de « la densité de la circulation » principalement l'été au moment du départ et du retour de la plage (Ce qui milite fortement pour le développement de liaisons cyclables). Il est constaté que ces inconvénients sont « périodiques », « limités dans le temps », engendrés par les résidents eux-mêmes » (stationnement rue Leclerc).

Analyse de la situation

Sur le sujet de la sécurité et de la circulation routière, tout est dit et son contraire ! Toutes les solutions se valent lorsque l'on compare les avantages et les inconvénients. Toutes les propositions mériteraient d'être étudiées, voire de passer au « banc d'essai » comme il avait été prévu, sans suite donnée, par une précédente municipalité. Les nombreuses personnes qui s'expriment sur le sujet soulignent que le P.L.U, à part le fait que la pénétrante du bourg serait les Jaunets, n'offre pas de réponse « globale » et « satisfaisante ».

La commune apporte dans son mémoire en réponse des éléments qui permettent de constater qu'une réflexion est en cours autour de quelques solutions.

Note du commissaire enquêteur :

Si le commissaire enquêteur doit analyser toutes les observations figurant dans les contributions écrites, il ne lui appartient pas d'établir le « plan de circulation » de Carolles.

Les précisions demandées attestent qu'une réflexion a été conduite sur les divers problèmes de circulation et de stationnement, que les observations de la DDE et de la DIREN ont été prises en compte et qu'un « plan de circulation » ou « plan de déplacements » sera adopté en fonction des décisions prises dans le cadre du P.L.U. définitif.

Itinéraires de randonnée

Carolles est sillonné par des itinéraires de randonnée de toutes catégories (voir cartographie du PDIPR).

L'impact du projet de P.L.U sur les itinéraires de randonnée n'est pas négligeable (projet du futur camping et urbanisation du plateau bordant le sentier littoral, entre autres). La distinction entre le maillage intercommunal qui permet de qualifier un itinéraire de randonnée avec les « liaisons douces » mises en place dans le cadre du plan de déplacement d'une commune n'est pas, selon le public, très explicite. Pourtant, les explications existent. Les emplacements réservés prévus sont référencés 7, 9, 12, 13

Stationnements

Pour certains, « il n'y en a pas assez » « surtout en été » (aux abords de la plage par exemple) mais pour d'autres, et ils sont largement majoritaires, ceux qui y sont « suffisants », « inappropriés au problème », ou dont « l'utilité publique ne se justifie pas, surtout dans ses aspects financiers ».

Les emplacements réservés prévus sont référencés 2, 3, 12, 13. Le cas de chaque aménagement sera traité par secteur.

Axes de circulation routière

C'est l'aspect le plus décrié, sans doute parce qu'il n'y avait pas au dossier d'enquête de « plan de circulation » proposé. Les emplacements réservés prévus sont répertoriés 4,5,6,8,10,11,16,17.

Les observations formulées portent sur une incompatibilité entre les travaux prévus et les orientations générales ou le règlement. Ainsi, pour ce qui concerne l'emplacement réservé n° 11 sur la rue des Jaunets le service des infrastructures du Conseil Général souligne que l'élargissement à lieu sur des espaces protégés (haies et talus). La D.D.E et la DIREN attirent l'attention des justifications concernant l'emplacement réservé n° 3 (parking La Croix Paqueray).

La commune donne, dans son mémoire en réponse, des éléments de réponse. Le cas de chaque aménagement sera traité par secteur.

54

L'AGENCEMENT DES LIEUX DE VIE
L'URBANISATION

541 - Le règlement du P.L.U

Les contributions écrites :

Sur la superficie urbanisable : dossiers R8, R9, 24,26,33,51,62,66,74,80,81,88,95,96,98,109,115,121, soit 18 observations écrites

Sur la typologie des immeubles (petit collectif, hauteur 12 mètres, toit en terrasse, aspect extérieur) : R14,R23,4,8,13,17,18,24,26,28,33,38,48,51,52,69,71,72,73,74,76,81,88,94,95,96,98,99,100,101,106,111,112,121 soit 34 observations écrites

Principales observations du public :

Elles portent sur les superficies minimum de terrain (particulièrement en Up2 mais pas uniquement car des superficies sont proposées dans d'autres zones). Sur ce sujet une documentation abondante est fournie, arrêts de jurisprudence compris ! L'aspect extérieur des futures habitations et leur implantation fait également l'objet de nombreuses observations.

La D.D.E fait observer :

- que le règlement de la zone 1AUL de Carolles-Plage n'apparaît pas totalement justifié et propose un classement en U1 partie Sud de la RD 61 en N de la partie nord. La DIREN demande des justifications au classement proposé- La commune promet une étude avant décision.

Avis du commissaire enquêteur : FAVORABLE

A l'instauration d'une zone U1 en partie Sud et NL en partie Nord de la RD 61

- Que le règlement de la zone 2AU précise que les opérations ne pourront s'effectuer qu'à la cessation d'activité de l'agriculteur. La commune y consent.

Avis du commissaire enquêteur : FAVORABLE

A l'insertion dans le règlement de la zone 2AU d'une disposition prévoyant la condition pour ouverture à urbanisation de la cessation d'activité de l'exploitant.

- Que le règlement des zones inondables de caroles plage soit cohérent avec l'article 4 et que le règlement graphique soit complété par les zones inondables de ce secteur. La commune y consent.

Avis du commissaire enquêteur : FAVORABLE

A la modification du règlement graphique..

- Que la spécification de la largeur de chaussée en U 3-2 est inutile (4 mètres). La commune prend note et va en discuter en commission.

Avis du commissaire enquêteur :

La largeur de 4 mètres, c'est la largeur minimum exigée par exigée par la réglementation SDIS.

- Que le règlement U5 par rapport à U4 est contradictoire en ce qui concerne l'assainissement collectif et non collectif. La commune fera appel de manière systématique aux services du SPNC pour déterminer les faisabilités techniques d'assainissements individuels.

Avis du commissaire enquêteur : RECOMMANDATION

L'article U4.2 spécifie que toute installation nouvelle doit être raccordée, l'article U5 prévoit des assainissements autonomes possibles....Il y a matière à interprétation.

- Que le règlement en Uc7 pose problème en ce qui concerne l'implantation des bâtiments sur les limites latérales. La commune répond qu'il ne s'agit là que d'une orientation générale qui fera l'objet d'études.

Avis du commissaire enquêteur : SANS OBJECTION

- Qu'il existe une zone d'épandage dans la zone Ue. La commune précise que les plans d'épandage ont été fournis par la DDAF. Ils ne sont sans doute plus à jour car la zone Ue est déjà urbanisée.

Avis du commissaire enquêteur : SANS OBJECTION

542 - Le centre bourg, le champ du coq et le déménagement du camping

Les contributions écrites :

Le centre du bourg : 13,25,87,88,R22 soit 5 observations écrites

Le champ du coq : 4,8,25,26,29,32,33,35,37,42,46,47,48,52,54,66,71,72,78,79,82,84,87,88,94,106,109,115,118,119,121,R15,R25 soit 33 observations écrites sur un total de 38.

Principales observations du public :

Ce qu'il est actuellement

Dans l'esprit du public, il s'agit de déplacer le centre du bourg de sa position historiquement reconnue (le cœur du carré et ses environs immédiats) à une entité géographique à usage perçu comme étant « non clairement défini » et, en même temps, qualifié de « place publique » ou « d'espace public » « qui ne serait plus ouvert à tous ». Les fonctions sociales actuelles du camping (décrites page 50 du rapport de présentation), hors périodes de vacances d'été (le village de vacances n'est que « très temporaire ») sont éminemment appréciées par l'ensemble de la population qui y réside habituellement et particulièrement par les parents (les enfants et petits enfants « peuvent s'y ébattre en toute sécurité »). Les arguments développés contre le projet sont d'ordre économique, social, et environnemental.

Dans cet esprit, et pour ce qui concerne le Champ du Coq, les opposants au projet soulignent l'inadéquation entre ce qui est proposé (quelques places de stationnement « résidentiel » c'est-à-dire « dans un « square » « au seul profit des résidents alentours », avec les aspects financiers (« quel coût pour quelques places de stationnement ») et environnementaux (pourquoi « détruire » le cœur du village ?). Ils contestent l'utilité publique d'un tel projet.

Ce que son emplacement va devenir (le centre-bourg)

« Des logements, des routes, un parc urbain, une place publique avec marché, commerces, une mairie, une salle polyvalente » (extraits « mot à mot » du rapport de présentation page 18).

C'est dans cette présentation de l'évolution souhaitée pour le centre du village de Carolles et pour la commune en général que réside l'essentiel du phénomène de rejet constaté, particulièrement pour ce qui concerne l'extension urbaine, permise grâce au déplacement du camping actuel vers d'autres lieux (La Manouillère), en vue de permettre la « revitalisation du centre-bourg » ce dont aucun des opposants ne veut ! En effet, les nouveaux habitats prévus sont perçus comme « un obstacle » : « à la quiétude », à la « sécurité », « à l'environnement et au cadre de vie » des habitants de la commune.

Avis du commissaire enquêteur :

Sur le projet du centre-bourg : SANS OBJECTION

Ce projet est étroitement lié à la réalisation des équipements en 2AU

Orientation d'aménagement du Champ du coq : Il s'agit d'une partie de la zone Uc à destination d'espace public et stationnement (quelques places) avec deux emplacements réservés (12 et 13).

Avis de la commune (synthèse) :

Il s'agit de résoudre l'aménagement nécessaire de la rue Division Leclerc et « d'empêcher une opération immobilière au centre du carré » qui aurait pour conséquence d'aggraver les problèmes de circulation et de stationnement. Le projet est de rendre public cet espace et de préserver une grande partie de son état naturel. Quatre riverains ont donné leur accord, y compris sur le prix de la cession des terrains (déposition LERET dossier 37). Un riverain s'oppose au projet (Dossier 47).

Avis du commissaire enquêteur : DEFAVORABLE A L'IMPLANTATION D'UN PARKING, DEFAVORABLE à l'E.R n° 13.

Les aménagements prévus, notamment le projet d'implanter « quelques places de stationnement » au cœur du bourg, sont particulièrement décriés. Le commissaire enquêteur note que les riverains sont favorables au projet car il permet la cession de terrains à des prix qui semblent leur convenir. Il y a une opposition au projet d'emplacement réservé n° 13 qui porte sur les inconvénients non négligeables quant à son impact environnemental sur la propriété privée concernée. Un autre émet des réserves quant aux nuisances éventuelles de cet emplacement réservé.

Le commissaire enquêteur est « FAVORABLE » sans restriction à l'implantation dans cette zone centrale d'un espace public respectant la nature. Il pourrait même y être installé, dans le cadre des orientations concernant « les liaisons douces » des structures permettant le stationnement des deux roues.

Il est, par contre, DEFAVORABLE à l'implantation d'un parking dans ce secteur pour les raisons suivantes :

- Toutes les observations recueillies permettent de penser qu'il s'agit de désengorger des « véhicules bouchons » le centre du bourg, et plus particulièrement l'avenue Leclerc, pour faciliter un stationnement de véhicules au profit des résidents locaux. On peut donc en déduire qu'il s'agira surtout d'un parking public à usage « résidentiel », donc « à caractère quasi privé », ce qui est de nature à interprétation quant à la notion « d'utilité publique ».

- cette impression est confortée par le fait qu'il n'existera qu'une issue entrée-sortie aux véhicules : comment les usagers de l'avenue Leclerc seront informés qu'il existe des places libres dans le parking public ? Par un comptage informatique des entrées et sorties avec avis au public par panneaux lumineux ? Les investissements financiers pour réaliser le dispositif technique pour « quelques places de parking », qui finalement risquent de ne jamais être à disposition du public, sont disproportionnés financièrement par rapport au but recherché : c'est le volet financier de l'utilité publique.

- si l'on veut améliorer la circulation et le stationnement dans l'avenue Leclerc, une entrée et sortie de parking sur cette avenue représente autant d'inconvénients et de dangers que ce qui est constaté actuellement. Le « centre du bourg » (IAUc) devant être réaménagé, rien n'interdit de créer des parkings nouveaux et de régler le stationnement (arrêté municipal) dans l'avenue Leclerc (uniquement autorisé aux livreurs par exemple). C'est le volet « sécurité » de l'utilité publique.

- enfin, la crainte de voir une « opération immobilière au centre du carré » n'est pas justifiée : dans le cadre du P.L.U en cours, le « coeur du carré », parfaitement délimité par des axes routiers, peut très bien être déclaré en zone « non constructible » (orientations d'aménagement : préserver) et zoné à cet effet.

*Par voie de conséquence au « DEFAVORABLE » préconisé pour le parking automobile, le cheminement piétonnier en emplacement réservé n° 13 ne se justifie pas quelles que soient les options retenues pour l'aménagement du Champ du coq, et ce pour les mêmes raisons : utilité publique d'un cheminement piétonnier et cyclable réellement dommageable aux propriétés traversées (voir photographies jointes), à aménagement coûteux (le règlement interdit les clôtures béton et il faudra donc construire, de part et d'autre du chemin, des murs en pierre qui devront assurer l'intimité des riverains), qu'il faudra éclairer dès la nuit tombée (sécurité des usagers), investissements jugés disproportionnés par rapport à l'utilité publique de ce chemin. **L'avis est donc également DEFAVORABLE pour l'emplacement réservé n° 13.***

543 - Les extensions d'urbanisation

5431 - Le futur camping : la Manouillère

Les contributions écrites :

Dossiers 5,8,13,15,16,20,23,24,25,27,28,29,32,33,35,41,46,47,51,52,54,57,66,67,71,72,74,78,82,84,85, 87,88,90,94,95,96,102,104,106,107,109,110,111,112,115,119,121,R4,R14,R15,R16,R17,R21, et une pétition de 17 noms, les actuels propriétaires ou locataires de mobil homes, soit au total 74 observations.

Principales observations du public :

Un « parc résidentiel de loisirs », non clairement défini, puisqu'il en est au stade des orientations d'aménagement, suscite à la fois la désapprobation des tenants de la protection de l'environnement (c'est une « zone humide qui n'est pas définie dans le dossier d'enquête publique » et « qu'il faut protéger », qui ne présente « aucune qualité naturelle pour recevoir un tel équipement », qui aura des « conséquences quant au drainage des eaux pluviales ». Inquiétude des futurs riverains quant aux nuisances potentielles « sortie dangereuse » et « accès difficile », voisinage avec la « voie verte » et « éloignement de la plage qui va obliger à « prendre la voiture » ou a « ne pas fréquenter les commerces du village ». Quel « rapport pour le village ? ».

Analyse de la situation :

Zone 2AUt d'une superficie de 6 hectares 25 à destination de camping et parc résidentiel de loisirs avec pour objectif d'intégrer le secteur à la vie du bourg et limiter son impact paysager. Le commissaire enquêteur a souhaité connaître quels ont été les critères de choix. Les arguments développés mettent en évidence les caractéristiques techniques de la zone qui ne se retrouveraient pas ailleurs : en bordure d'un chemin de randonnée qui ceinture le village, en frange des champs du Hamelet rendus inconstructibles et qui permettront de valoriser « l'entrée de village », présence de puits qui permettront d'envisager une autonomie en matière d'approvisionnement en eau, proximité immédiate des quatre courts de tennis qui pourront être valorisés et mieux gérés dans le cadre du transfert, enfin des terrains qui ont été visités par un groupe promoteur de PRL, jugés aménageables par ce dernier, et propices à la création d'équipements autonomes en matière de gestion des eaux usées.

Avis du commissaire enquêteur : AVIS FAVORABLE pour ce qui concerne le projet avec les observations suivantes :

Toutes les questions qui ont été soulevées ont reçu une réponse et notamment les critères de choix, l'utilisation du potentiel « eau », l'étude d'impact et loi sur l'eau dans le cadre du projet d'aménagement avant enquête publique.

Un AVIS CONDITIONNEL concernant le problème du déménagement des actuels propriétaires ou locataires des mobil home explicité plus loin.

5432 - Les secteurs Est et Ouest

Les contributions écrites :

Secteur Est dossiers 25,34,36,57,66,72,87,88,93,121,R4 soit 11 observations

Secteur Ouest dossiers 13,17,24,25,26,29,35,36,51,72,74,87,88,92,94,95,96,100,101,109,117,119,122,R7

Soit 24 observations

Principales observations du public (souvent communes aux deux zones)

- les surfaces habitables : « l'extension de l'E.P.R » est demandée, « Pas d'habitation sur terrains inférieurs à 700 m² », mais « ramener de 4000m² à 3000 m² la superficie des terrains constructibles », notamment « dans la zone de la vallée des peintres », et les marges de recul et d'écartement entre les maisons neuves contestées, ainsi qu'une densification qui ne respecterait pas « les règles de changement de destination des habitations prévues par le code de l'urbanisme ».

- la typologie des bâtiments : « Incohérence avec identité architecturale du bourg », « pas de plusieurs étages », pour la protection loi littoral « limiter hauteur 9 mètres en falaise », des « toitures traditionnelles », la « préservation des haies », mais comme précisé plus haute, c'est le « petit collectif » et sa haute « 12 mètres » qui suscite le plus d'observations, surtout au haut-hamel, et les Fontenelles, (« protection de la

vallée du Lude », cela va se voir, « y compris du chemin douanier » et c'est incompatible avec « l'opération grand site » « à quoi a servi l'enfouissement des lignes »

- l'élargissement des voies de circulation : « le développement de la circulation automobile par élargissement des voies de communication qui est incompatible avec l'identité rurale et balnéaire de Carolles et sa taille », la route de la Mazurie très contesté « pour les dégâts occasionnés » qui « passe au dessus de la vallée des peintres, site protégé », avec « ses nuisances », son « respect des piétons et cyclistes » et la « sécurité publique dans le lotissement ». Et la rue des Jaunets (« transformation en accès principal du village », « Transit de La Lande et Champeaux par là ».

Analyse de la situation :

Secteur Est

Zone 1AUe d'une superficie de 8 hectares 55 destination d'habitat et services avec pour objectif d'inscrire cette extension urbaine au sein d'un environnement bocager préservé. Au minimum 20 logements / ha avec une gestion alternative des eaux pluviales

Avis du commissaire enquêteur : SANS OBJECTION

Secteur Ouest : le Haut Hamel/Les Fontenelles

Une zone 1AUe de 2 hectares 50 à Destination habitat avec pour objectif de greffer le réseau viaire au réseau existant - Prévoir au minimum 15 logements / ha. « La commune n'a aucun projet sur ce secteur ».

Avis du commissaire enquêteur : AVIS DEFAVORABLE pour un classement en IAUe

Selon les motifs évoqués aux paragraphes 331-333-5312 : limite des espaces proches du rivage et densification demandée incompatible avec l'environnement

5433 - Carolles-Plage

Les contributions écrites :

Dossiers 4,10,11,16,25,30,31,32,33,35,36,46,48,51,52,54,55,57,62,65,67,71,72,78,82,87,88,95,97,98,106, 110,R10,R11,R12 soit 35 contributions écrites.

Principales observations du public

« Pas de bétonnage » (« il n'y a pas à utiliser ou transformer l'existant »), « on ne touche pas aux cabines de plage » (« patrimoine typique du littoral ») et « pas de liaison Carolles Jullouville par la digue car il y a la servitude de passage » qu'il n'y a pas « utiliser l'avenue des Tamaris » et qu'il faut « sauvegarder la digue dune en herbues », sont les expressions les plus souvent employées pour caractériser ce que les personnes et associations pensent des projets de Carolles-Plage.

La SCI des Oyats rappelle « qu'elle assume la charge financière de la défense contre la mer (enrochement), aménage et entretient en bordure de plage un passage public en continuité du sentier littoral, règle les assurances de responsabilité civile et frais d'entretien »

D'autres précisent que « la chapelle de la plage avait pour vocation de rassembler. Elle a fait l'objet d'une large souscription. Il y a donc « opposition » à son « changement de destination » (« la chapelle est beaucoup trop loin de l'eau pour un usage journalier : il faut construire du neuf ») ...mais aussi « pourquoi pas la détruire ...? ».

Certaines personnes sont « favorable à une ouverture de vue pour un restaurant sur la mer » par « aménagement du chalet bleu » par exemple. Il convient de « garder le parking sur la dune pour les bateaux à voile », « mouiller les bouées du chenal un peu plus au nord », les bateaux seraient moins nuisibles aux baigneurs » étant entendu qu'un spécialiste véliplanchiste estime « qu'en raison des courants, la base de Jullouville est la plus adaptée ».

Analyse de la situation :

Zone 1AUL de 2 hectares destinée aux commerces, services, activités balnéaires avec pour objectif de valoriser le bord de mer. Le commissaire enquêteur a soulevé le problème des ouvrages de lutte contre la mer et a suscité des avis sur les observations émises.

Avis du commissaire enquêteur : AVIS FAVORABLE compte tenu des explications fournies :

- zone UL au sud de la RD61 et NL au nord pour interdire les constructions dans la bande des 100 mètres sans interdire les aménagements dans la zone pour l'accueil du public du public et l'embellissement du front de mer.
- les zones inondables seront respectées.
- La loi littoral, strictement observée.

543 - Les autres aménagements

5431 - La Croix Paqueray : parking en ER n° 3 et aménagement de carrefour en ER n° 4

Les contributions écrites :

Dossiers 4,19,25,29,31,35,36,40,43,48,71,82,87,88,94,99,102,104,117,119,R1,R2,R17,R18,R21 et deux pétitions : l'une, P1, de 58 noms, l'autre, P2, de 4 noms soit au total 87 signatures.

Pour ce qui concerne la pétition P1 il faut noter un courrier de la SCI ALSAMANCHE signé J.C VICQ parvenu le 16 septembre par lequel il nous signale que sa signature a été obtenue « par surprise » et qu'elle soit considérée comme « nulle et non avenue ». Ce courrier est joint au registre des courriers.

Principales observations du public

« Inutile vu la fréquentation du parking actuel » « qu'il faut réserver aux véhicules légers », il fait partie de « l'identité de Carolles ». Le projet présente surtout des « nuisances visuelles, sonores, olfactives », menace la « sécurité routière », gâche des « perspectives sur la mer », « menace l'équilibre écologique ». Par ailleurs, les « personnes à mobilité réduite seront obligées de sortir de leur véhicule ».

La D.D.E et la DIREN font observer que le projet supprime une partie de haie, ce qui est contraire aux orientations d'aménagement. Le commissaire enquêteur a demandé quelles étaient les justifications à un tel projet. La mairie envisage trois hypothèses :

- L'aménagement du parking sur l'espace actuel.
- Le transfert du parking en arrière des falaises.
- La suppression du parking et l'aménagement du chemin des Pendants pour en améliorer l'aspect et y aménager le stationnement nécessaire à l'accueil des promeneurs se rendant au Pignon Butor.

Le choix n'est pas arrêté et les deux emplacements réservés inscrits à l'angle du chemin des Pendants, et sur la croix Paqueray vont permettre aux élus de réfléchir et décider après concertation avec les riverains car les trois hypothèses présentent des avantages et des inconvénients.

Avis du commissaire enquêteur : Avis DEFAVORABLE

S'il s'agit de rendre à la nature le parking actuel pour aménager le point de vue, l'intention est louable. La DIREN semble faire le choix de l'impact visuel du parking actuel depuis la plage alors que le commissaire enquêteur estime, au vu de sa visite des lieux et des photographies prises, que le déplacement du parking constitue une véritable verrue sur le plateau.

S'il s'agit de créer un nouveau parking (ER3) qui ne se justifierait que par la nécessité de disposer d'une aire de manœuvre et de proximité pour les cars qui amènent les enfants et pour le stationnement des véhicules privés habituellement parqués dans le parc de la colonie de vacances, à gauche de l'entrée, le projet est très intéressant pour le gestionnaire de la colonie puisqu'il ne fait que céder du terrain qu'il utilise aujourd'hui aux mêmes fins.

Si l'on considère que l'édification de ce parking a des conséquences notables sur l'environnement (véritable verrue visible de toutes parts et principalement du sentier des douaniers, une haie qui le partage en deux - avec un côté privatif ? - risque de voir les usagers du GR couper à travers champs pour rejoindre le chemin), on peut se poser la question de l'utilité publique d'un tel projet du point de vue à la fois de l'impact sur l'environnement et du coût financier de l'opération par rapport au nombre peu importants d'usagers qui fréquentent le site à des fins touristiques (le parking, même en été, n'est jamais plein).

A ce compte, on ne voit donc pas non plus l'utilité de modifier le carrefour en emplacement réservé n° 4. Les hypothèses développées par la commune dans son mémoire en réponse seront débattues avec les riverains.

5432 - La micro zone d'activités

Les contributions écrites :

Est quasiment passée inaperçue (3 observations) 25,87,88. Principales observations du public : Quelle utilité ? Zone 1AUa de 1,30 hectare destinée au petit artisanat et équipements avec pour objectif de limiter l'impact paysager du secteur

Avis du commissaire enquêteur : SANS OBJECTION

5433- La Lande

Les contributions écrites :

Dossiers 1,4,21,22,25,46,48,66,76,82,87,88,89

Analyse de la situation :

Dans l'hypothèse d'extension de la **zone Nhc (hameau de la Lande)** telle que proposée au P.L.U, le règlement stipule qu'il s'agit d'un secteur naturel d'habitat pouvant recevoir *des constructions de manière limitée*, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

Dans son mémoire en réponse la mairie fait observer qu'elle applique strictement la grille de lecture de la D.D.E.

Avis du commissaire enquêteur : AVIS FAVORABLE SANS MODIFICATION DE L'ETENDUE DU ZONAGE

Le hameau de La Lande se trouve hors les « espaces proches du rivage » tels que définis par le code de l'urbanisme et la circulaire d'application de la loi littoral qui précise également la notion « d'extension limitée » et de « hameau ».

*1) La définition des espaces proches du rivage pour ce qui concerne le secteur déterminé est-elle pertinente ? Le hameau est situé entre 1000 mètres au plus près et 1500 mètres au plus loin à vol d'oiseau de la mer, c'est-à-dire dans des limites traditionnellement admises (2000 mètres). Dans le P.L.U et pour ce secteur, la délimitation des espaces proches du rivage reprend les vues perçues depuis le plateau. En effet, sur la crête, le regard va assez loin, au-delà de la vallée du Lude et le long de la RD911. Plutôt que la distance, c'est la notion de préservation et de valorisation des espaces naturels et des paysages qui a prévalu : « ce qui est perçu depuis la crête ». **Il apparaît donc que la limite des espaces proches du rivage symbolisée par la RD25, même si elle est discutable, est acceptable.***

*2) L'urbanisation existante, jugée située hors espaces proches du rivage, est définie comme étant un secteur bâti traditionnel rural protégé par l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme et des prescriptions règlementaires précises assurent sa protection : extension limitée à 30% SHON existante et extension limitée à 150m² de SHON totale et quand le SHIM existant est >150m²n extension limitée à 20% SHON existante. Sauf pour le dossier 89 (éventuellement) les extensions d'urbanisations proposées se situent hors ce périmètre particulier mais a proximité immédiate, **en tout cas de nature à dégrader la perception visuelle du bâti ancien protégé.***

*3) Au-delà des espaces proches du rivage la seule contrainte est de réaliser une extension de l'urbanisation limitée soit en continuité avec les agglomérations et villages existant, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. Si le dossier n° 1 peut être exclu du raisonnement en raison de son éloignement du hameau (et de sa position en zone agricole), les dossiers 22,76, et 89 représentent sûrement 5 à 6 habitations individuelles qui constituent une **densification proportionnellement très importante par rapport au bâti existant.***

*4) **Il ne s'agit pas d'un « hameau nouveau intégré à l'environnement »***

En conclusion, Le commissaire enquêteur estime, que l'on se trouve ou non dans les espaces proches du rivage, qu'accéder globalement aux requêtes présentées constituerait une extension d'urbanisation disproportionnée par rapport à l'urbanisation existante et de nature à nuire à la perception visuelle des bâtis anciens protégés, aux espaces naturels et aux paysages.

55

LES REQUETES OU OBSERVATIONS PERSONNELLES

551

LE HAMEAU DE LA LANDE

Objet des demandes :

Demande en constructibilité par extension de la zone Nhc.

DOSSIER TATA Tahar - n° 1

Objet de la demande : demande en constructibilité

Position de la Mairie : Défavorable

Avis du commissaire enquêteur : Avis DEFAVORABLE
La propriété TATA Tahar est située dans une zone agricole très éloignée du hameau de la Lande. Sont admises dans cette zone les installations et constructions réservées à l'activité agricole, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des dispositions de l'article L.146-4-1 du Code de l'Urbanisme.

Dossier LALOI n° 22 -

Dans l'hypothèse d'extension de la **zone Nhc** (hameau de la Lande). La parcelle est en zone agricole.

Position de la Mairie : défavorable

Avis du commissaire enquêteur : Avis DEFAVORABLE
Application de la loi littoral.

DOSSIER VALLET n° 76 -

Position de la Mairie : défavorable

Avis du commissaire enquêteur : Avis DEFAVORABLE
our les parties de terrain situées hors zone Nhc. Des aménagements possibles dans les limites de la zone Nhc et en respectant le règlement de cette zone.

DOSSIER BETON n° 89 -

Objet de la demande : demande en constructibilité d'un garage.

Position de la mairie : Défavorable

Avis du commissaire enquêteur : Avis DEFAVORABLE hors zone Nhc
Le garage ne pourra éventuellement être construit que dans les limites de la zone Nhc et en respectant le règlement de cette zone.

552

LA CROIX PAQUERAY

DOSSIER VINCENT n° 3 - demande permis de construire

Position de la Mairie : Défavorable

Avis du commissaire enquêteur : Avis DEFAVORABLE
Secteur naturel strictement protégé.

DOSSIER LAVOIX-TISON n° 40 - opposition a l'élargissement du carrefour

Position de la mairie : MAINTIEN DE L'E.R 4

Emplacement réservé no 4 chemin des Pendants.

L'emplacement réservé s'inscrit sur une partie de la parcelle comprise en ZEPR, sur la base d'un projet d'aménagement du « tourne à gauche » instaurant une visibilité et une sécurisation de la circulation.

Ce point est également lié aux décisions qui pourront être prises par les élus lors du choix qu'ils auront à faire relativement à l'aménagement, ou le transfert ou la suppression du parking du Pignon Butor. Ce point fera l'objet d'un développement plus précis sur les questions relatives à ce parking. Mais dans l'hypothèse d'une suppression du parking Pignon Butor, l'aménagement du chemin des Pendants, l'organisation du

stationnement, déboucheraient sur un aménagement favorisant le tourne à gauche rue de la Croix Paqueray, ou le demi-tour pour redescendre chemin des Pendants, l'emplacement réservé deviendrait alors nécessaire. Le débat reste donc ouvert.

Avis du commissaire enquêteur : AVIS RESERVE

Dans la mesure où le commissaire enquêteur est défavorable au déplacement du parking et que de nouvelles orientations d'aménagement seront proposées selon le choix de l'hypothèse retenue

DOSSIER BLIN n° 21 - demande en adduction d'eau du garage en 419

Selon le demandeur, le réseau d'eau passe à 80 centimètres du portail.

Position de la commune : Défavorable

Avis du commissaire enquêteur : RESERVE (problème juridique et renseignements incomplets)

Il semblerait qu'une jurisprudence récente obligerait à donner l'autorisation de branchement si le garage a fait l'objet d'un permis de construire et si le réseau passe à proximité immédiate de la propriété. La connexion au réseau est, dans ce cas, à charge du demandeur.

553

LA MAZURIE

DOSSIER FROUIN n° 2, 7, 59 - demandes permis de construire

DOSSIER DOMINIQUE DE RIBEROLLES n° R5 - permis de construire

Position de la commune

Mr FROUIN

M. FROUIN donne une fausse information lorsqu'il dit avoir déclaré procéder à des travaux de viabilisation de ses terrains. C'est inexact car il s'est contenté d'une déclaration de travaux relatifs à la modification de l'entrée de sa propriété. Il reste qu'il a effectivement viabilisé ses terrains très récemment, et que le classement en espaces boisés protégés d'une partie de sa propriété peut prêter à contestation.

Nous proposerons le classement des terrains de M. FROUIN et CHATELARD en zone UP2 jusqu'au tracé de l'ancienne voie ferrée et de revoir le classement en espace boisé protégé de la partie des terrains en bordure de la route de la Mazurie.

Avis du commissaire enquêteur : avis FAVORABLE aux propositions de la commune : Classement des terrains de M. FROUIN et CHATELARD en zone UP2 jusqu'au tracé de l'ancienne voie ferrée ; revoir le classement en espace boisé protégé de la partie des terrains en bordure de la route de la Mazurie.

Mr DE RIBEROLLES

Position de la commune : défavorable

Avis du commissaire enquêteur : avis DEFAVORABLE

En zone UP2 jusqu'au tracé de l'ancienne voie ferrée comme proposé par la mairie. Secteur en Np plus particulièrement protégé pour ce qui concerne la propriété du demandeur.

DOSSIER JOUBERT n° 49 - constructibilité vis à vis du règlement

Avis de la commune : défavorable

Avis du commissaire enquêteur : AVIS DEFAVORABLE

Le terrain se trouve dans la continuité de la zone UP2 instaurée le long de l'ancienne voie ferrée, le zonage UP2 est approprié. Le commissaire enquêteur se range aux arguments de la commune.

554

GROUSSEY

Objet des demandes : constructibilité des parcelles

DOSSIER 77 - WALHAIN François:

Demande de modification de classement de ses terrains mitoyens du lotissement La Guyonnière. La parcelle considérée était initialement classée constructible et a été reclassée en Nh, secteur naturel dans laquelle des

constructions ont déjà été édifiées et où la réhabilitation, la rénovation et les extensions limitées des constructions peuvent être autorisées. Par ailleurs, la parcelle apparaît traversée par une haie au plan de zonage, ce qui est contesté, et bordée au nord de bâtis anciens protégés, ce qui n'est pas nié.

Position de la mairie : Défavorable. Le classement des terrains en zone NH est cohérent avec la volonté de préserver La Mazurie de toute densification exagérée.

Avis du commissaire enquêteur : DEFAVORABLE
En Nh, secteur plus particulièrement protégé.

DOSSIER 81 - ROSSET Jean-Marie

Avis de la commune : Défavorable. Le classement des terrains en zone NH est cohérent avec la volonté de préserver La Mazurie de toute densification exagérée.

Avis du commissaire enquêteur : DEFAVORABLE
En Nh, secteur plus particulièrement protégé.

DOSSIER 113 - VHUILLIEZ Marie-Thérèse

Réinscrire en zone constructible des terrains en bordure de la RD261.

Position de la mairie :

Notre volonté de maintenir une coupure verte nous a conduit à rendre inconstructibles des terrains initialement classés en NB. Nous sommes partagés entre cette volonté et le peu d'incidence réelle de la constructibilité des lots 381-418-419-497. Nous réfléchissons à un classement en zone Nh ou même NHc de ces quatre lots en étendant le classement au bâti existant sur la partie Est de la RD261 et le long du CR12A ;

Avis du commissaire enquêteur : DEFAVORABLE
Classement des parcelles en Nh, secteur plus particulièrement protégé, comme le suggère la commune

DOSSIER 115 - ROBERT Jean-Claude

Avis de la commune :

Voir argumentation réponse Walhain (n°77).

Avis du commissaire enquêteur : DEFAVORABLE
En Nh, secteur plus particulièrement protégé.

555 IMPASSE DES OISEAUX

Objet ; demande permis de construire

DOSSIER LOYAL n° 6 -

Avis de la commune :

Dossier n° 6

Impasse des oiseaux, terrains situés en zone NL. Nous pensons qu'une modification au projet de zonage pourrait effectivement être opérée en procédant à 2 corrections.

Classer en zone Nh ou même NHc les parties des terrains construites en bordure de la RD 261 et en NL le fonds de parcelles. Nous autoriserions ainsi une constructibilité partielle des terrains nus situés au cœur d'un espace récemment bâti.

DOSSIER ROPTIN Francis n° 105 -

Classement de terrains impasse des oiseaux secteur RD261.

Voir la réponse Loyal (no 6), proposition de classement pour partie en Nh et fond de parcelle en NL.

Avis du commissaire enquêteur : AVIS CONFORME A CELUI EMIS PAR LA COMMUNE
Le commissaire enquêteur se range aux arguments de la commune : requalification de la zone en Nh en bordure de la RD 261 et en NL les fonds de parcelles

556
AUTRES REQUETES

DOSSIER DUPONT n° 12 - permis de construire

Avis de la commune :

Terrains chemin des Pendants. Ce terrain de moins de 1.000m² est actuellement constructible car issu d'une division parcellaire antérieure à 2001. La pétitionnaire a été informée que si la cession et la demande de permis de construire sur ce terrain étaient réalisées avant la mise en œuvre éventuelle de notre projet de PLU le dossier sera accepté en suivant le règlement du POS actuel. Après application de notre projet, le terrain restera constructible avec application du CES défini dans le PLU.

Avis du commissaire enquêteur : AVIS CONFORME A CELUI EMIS PAR LA COMMUNE
Demande acceptée dans cadre du P.O.S actuel. Dans le cadre du P.L.U avec application du CES défini.

DOSSIER LEGENDRE n° 9 - permis de construire

En bordure de la rue des Fossés rouges et en zone Np

Avis de la commune non communiqué.

Avis du commissaire enquêteur : DEFAVORABLE
Zone naturelle strictement protégée en en partie dans les limites des espaces proches du rivage.

DOSSIER 56 - BAZILE Gérard

DOSSIER 91 - STERIN Dominique

Objet de la demande :

Mr BAZILE (parcelles 342,541) use d'un droit de passage sur la propriété de Mr STERIN (parcelles 344,345). Le P.L.U prévoit un élargissement de cette voie (emplacements réservés n° 15,16) de 2 mètres de large, sans qu'il soit précisé s'il s'agit d'un usage piétonnier ou toujours accessible aux véhicules qui l'empruntent actuellement. Il souligne la dangerosité du projet du point de vue de la circulation routière et s'oppose à celui-ci en référence à l'article R111-4 du C.U. Mr STERIN précise que ce projet porte sur une « création de voie » et non sur un « aménagement » et fait référence aux dispositions de l'article L146-7 du C.U sur la création de « routes de transit » dans les espaces proches du rivage.

Après avoir proposé à la commune de faire de ce chemin une voie communale le 13 novembre 2007 les deux propriétaires se rétractent en raison du silence de la commune. Les relations se compliquent entre Mr STERIN et la commune à l'occasion des élections municipales.

Position de la commune :

Emplacement réservé n°16 La Chevalerie.

M. Bazile a été informé de cet emplacement réservé lors de son acquisition. Le chemin en cause, qui a fait l'objet de litiges entres riverains (voir réponse STERIN), est le seul qui permettrait une circulation automobile en parallèle de la rue de la Guérinière, dans le cas d'une urbanisation ultérieure de ce secteur

M. Stérin : sa question concerne les emplacements réservés n°15 et 16 mais il n'évoque que le 16.

Voir réponse 56 BAZILE en précisant que se sont les informations fournies par M. STERIN et sa proposition qui ont conduit la commune à s'interroger ; le maire ne pouvait répondre en octobre 2007, la commission ne s'étant pas alors penchée sur les emplacements réservés.

En février 2008 M. STERIN avait signifié le retrait de sa proposition et nous étions en campagne électorale.

Avis du commissaire enquêteur : AVIS DEFAVORABLE pour une circulation automobile.
Il s'agit d'une circulation de loisir : ce n'est pas une route, mais c'est (peut-être ?) un chemin piétonnier/cyclable emprunté par les riverains avec leurs véhicules. Il y a donc conflit d'usage avec les propriétés privées traversées et une route départementale à fort trafic au moins l'été. Si le projet est conforme avec les orientations générales qui favorisent les « liaisons douces » (ce qui légitimerait une « utilité publique » du projet) il ne faudrait pas qu'il devienne un danger pour les usagers et une servitude intolérable pour les riverains. Sur ces points, la circulation sur les voies communales et la tranquillité publique sont du ressort du maire de la commune qui peut prescrire toute réglementation adaptée aux dangers ou nuisances.

Interdit à la circulation de véhicules à moteur « sauf riverains » ?

DOSSIER 92 -DELNATTE Jean-Claude

Objet de la demande :

Demande en constructibilité d'une parcelle située en zone Np (secteur naturel de protection pour la qualité de ses sites, ses milieux naturels et ses paysages) et dans la limite des espaces proches du rivage.

Position de la commune :

Nous nous trouvons en limite de zone de protection sensible, le classement en Np autorise une évolution raisonnable du bâti, nous conserverons donc le zonage prévu.

Avis du commissaire enquêteur : DEFAVORABLE
Le classement en Np se justifie.

DOSSIER STERNBERG n° 15 - Assainissement

Chemin du Hamelet, assainissement collectif prévu 1^{er} trimestre 2007 non effectué

Position de la commune :

Critiques de portées générales toutes opposées au projet, véhiculant de fausses informations ;

Avis du commissaire enquêteur : réponse du S.I.V.O.M de la baie de Scissy fournie pour information par rapport à la requête présentée : *Les travaux d'assainissement à Carolles, chemin du Hamelet et le secteur des Landes sont prévus en 2012 si les partenaires financiers accordent une subvention au S.I.V.O.M.*

DOSSIER LERET n° 37 - DOSSIER LOURDAIS n° 47

Il s'agit du Champ du Coq qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement spécifique : partie de la zone Uc à destination d'espace public et stationnement (quelques places) avec deux emplacements réservés (12 et 13).

Position de la commune :

N° 37 :

Problème emplacement réservé rue Division Leclerc.

M. LERET déclare ne pas avoir eu connaissance de la portée d'un emplacement réservé inscrit déjà au POS 2001. Nous rappelons que cet emplacement réservé couvrirait à l'époque 3.100m², nous réduisons la surface de cet emplacement réservé de moitié. L'emplacement réservé 2001 envisageait une circulation automobile par le champ du coq entre la rue de la Poste et la rue Division Leclerc, nous limitons la jonction avec la rue de la Poste à un cheminement piéton. Lors de la vente envisagée en 2004, la commune a confirmé ses intentions à terme, sans s'opposer à la transaction qui envisageait la création d'un point de vente de vidéo cassettes. Le candidat a retiré son offre sans avoir recherché de financement.

La justification globale de l'orientation d'aménagement que nous retenons fait l'objet d'une note spécifique.

N° 47

Champ du coq.

Le dossier Champ du coq fait l'objet d'une note spécifique. Nous rappelons que l'emprise de l'emplacement réservé ne prévoit qu'un cheminement piéton en fond de parcelle Sud de son terrain. Nous précisons également que suite à de nombreuses discussions et notamment à une réunion de travail avec les riverains propriétaires concernés, nous avons obtenu l'accord de Mme Fraboulet, de M. et Mme Buquet, de Mme Lezy.

Avis du commissaire enquêteur :

AVIS DEFAVORABLE AUX PROJETS DE LA COMMUNE TELS QU'ILS SONT PROPOSES

Le commissaire enquêteur a émis, à l'occasion de ses avis sur l'orientation d'aménagement « le Champ du coq » des objections tenant à l'« utilité publique » globale du projet en soulignant le caractère quasi « privé » des emplacements de stationnement publics, les inconvénients ressortissants de la sécurisation de la circulation routière en raison des difficultés d'accès, l'inadéquation entre le projet lui-même et les investissements financiers qu'il suppose (gestion électronique des places de stationnement proposées, mise en conformité du passage piéton/vélo avec le règlement sur les clôtures, sécurisation la nuit du passage par un éclairage public) et les dommages causés aux biens privés.

*Mais il n'a pas été DEFAVORABLE à un aménagement de la zone !
Tenant compte des aspirations de propriétaires à valoriser financièrement des parcelles qui leur appartiennent et qu'ils souhaiteraient céder, il a préconisé un aménagement public avec abris pour deux roues dans le respect de l'environnement (et du cadre de vie) ou un règlement de zone particulier qui interdirait toute construction, puisqu'il s'agit d'un souci majeur pour la commune.*

DOSSIER 58 - CORBESIER Madeleine

Objet de la demande :

Les plans de zonage comportent des erreurs et omissions concernant des constructions et un chemin qui n'y figureraient pas.

Position de la mairie :

Demande de 2 corrections d'erreurs matérielles, sections AD479 et 480.

Nous ne nous étonnons pas de son accord complet sur les travaux auxquels nous ne regrettons pas de l'avoir associée.

Avis du commissaire enquêteur : SANS OBJECTION
Le dossier fourni atteste de la réalité des faits signalés et reconnus par la commune. Il n'apparaît pas que ces erreurs entraînent une modification du plan de zonage.

DOSSIER 61- MISERY Jean-Pierre

Objet de la demande :

Propriétaire d'un appartement au Chalet bleu, 10 rue des pêcheurs, monsieur MISERY demande quel est l'impact visuel des installations projetées et comment sera assuré l'accès à la plage.

Position de la mairie :

Evolution Carolles Plage.

Il n'y a pas d'aménagement programmé pour Carolles Plage, mais l'ouverture souhaitée d'un travail de réflexion autour du principe fondamental, préservation de la Dune de l'Agriculture et de la coupure verte visuelle dans le prolongement de la vallée des Peintres. Nous suivrons les recommandations des services de l'Etat visant à une correction du zonage au Sud de la RD.

Avis du commissaire enquêteur : AVIS CONFORME A CELUI EMIS PAR LA COMMUNE
*Une partie des éléments techniques demandés figure dans le règlement de la zone IAUL sur laquelle les installations nouvelles (activités touristiques (hôtel, résidence de vacances valorisation des commerces de front de mer) sont prévues : Hauteur des constructions 12 mètres au faîtage. Entre les deux zones, il existe un zonage UL qui limite à 12 m au faîtage la hauteur des immeubles.
Les orientations d'aménagement (page 11) permettent de se faire une idée de l'aménagement de la zone mais à ce stade du P.L.U les aménagements futurs ne peuvent être plus précis. Le principe d'une modification de zonage au nord et au sud de la RD a été accepté.*

DOSSIER 67 - DAUTZENGERG Bertrand

Objet de la demande :

S'agissant « d'un de ses terrains constructible », Monsieur DAUTZENBERG suggère que la « coulée verte » dessinée sur le plan de zonage (vallée des peintres) et qui débute en zone UE dès la route de Groussey soit tracée de façon identique au nord et au sud afin d'interdire des constructions « à effet rue » de part et d'autre.

Position de la mairie :

Incohérence du zonage au début du chemin de l'Aumône, craint des dissimulations d'intentions notamment pour Carolles plage. Nous considérons qu'il faudra effectivement revoir avec le bureau d'étude le classement en Ue du début du chemin de l'Aumône.

Avis du commissaire enquêteur : REPONSE A UNE REQUETE
A sa connaissance, il n'est pas dans l'intention de la commune de considérer la vallée des peintres comme étant une « rue » au sens entendu par les « alignements en effet rue ». Mais des études vont être conduites pour bien préciser l'étendue de la coupure d'urbanisation.

DOSSIER 68 - GUILLOU Hervé

Objet de la demande :

Propriétaire de deux lots dans le lotissement de « la Guyonière », Monsieur GUILLOU souligne que les travaux de création de voies et d'élargissement (emplacements réservés 5,6,8) créent une insécurité routière qui n'avait pas été prévue initialement à l'achat des lots. Il propose, si les aménagements sont réalisés, d'interdire la traversée du lotissement aux PL, de limiter la vitesse à 30Km/h et d'imposer un seul sens de circulation du R.D 261 vers la Mazurie.

Position de la mairie :

Propriétaire lotissement La Guyonière, critique l'emplacement réservé RD261 ;

Cet emplacement préexistait au POS 2001, M. Guillou ne pouvait pas l'ignorer lors de son acquisition. Sa crainte de création d'un boulevard rejoignant la Mazurie n'est pas fondée car l'intention des élus si le Conseil la valide, est de prolonger la voirie en respectant le cahier des charges que nous avons imposé au lotisseur ;

- bande de roulement automobile de 5,50m
- création en parallèle d'une voie piétonne et cycliste protégée par un talus
- préservation dans sa nature actuelle et sa largeur du pont franchissant l'ancienne voie ferrée
- Matérialisation de la traversée du chemin ombragé avec priorité à la circulation piétonne et cycliste.

Il y a donc une volonté réelle d'aménager la voirie existante en la sécurisant sans nuire à son charme et sans incitation à une circulation excessive.

*Avis du commissaire enquêteur : **REPONSE A UNE REQUETE***

Dans le mémoire en réponse, un plan de circulation est largement ébauché. Il en est fait état dans le rapport et conclusions motivées.

DOSSIER 93 - TANQUERAY Simone

Objet de la demande :

S'oppose à céder un terrain au carrefour des routes de Sartilly et des Jaunets pour l'établissement d'un rond point.

Position de la commune :

Emprise sur ses terrains pour modification du tracé de la RD61.

Nous n'avons pas procédé à la mention d'un emplacement réservé, le dossier pour aménagement du carrefour est en cours d'étude avec les services départementaux. Si une modification épargnant les terrains de Mme Tanqueray ne pouvait être envisagée, il faudrait peut être prévoir l'emplacement réservé

*Avis du commissaire enquêteur : **REPONSE A UNE REQUETE***

Il n'existe pas d'emplacement réservé pour l'élaboration d'un rond-point au carrefour des routes de Sartilly et des Jaunets. S'il le fallait, la création d'un emplacement réservé constitue une modification ou révision simplifiée du P.L.U nécessitant une enquête publique.

DOSSIER PETITION MOBIL-HOME n° 23 - 70

Les propriétaires ou locataires des mobil home s'interrogent sur leur devenir en cas de déménagement du camping. Avis de la commune non communiqué

*Avis du commissaire enquêteur : **REPONSE A UNE REQUETE***

Comme il a été précisé par ailleurs, le gestionnaire du futur « camping », qui sera un organisme privé, n'en doutons pas, devra être mis devant [l'obligation] d'assurer l'hébergement des propriétaires ou locataires actuels des Habitations Légères de Loisirs (en fait, des « résidences principales »!) selon des conditions techniques identiques à l'actuel et humainement et financièrement acceptables, et bien sûr s'ils le désirent !

En référence à toutes les précautions qui ont été prises pour expliquer qu'il existe sur la commune de Carolles des lieux à préserver, et dans tous les domaines, y compris des bâtis « balnéaires », le commissaire enquêteur à le sentiment qu'il faut impérativement porter une attention toute particulière au problème (« de mixité sociale ?») soulevé quant à leur situation future.

*Aussi, un relogement des habitants des mobil home qui ne serait pas assuré selon des modalités établies dans le cadre d'une concertation, serait **rédhitoire aux projets en 2AU**, le commissaire enquêteur **DEMANDE** que le règlement applicable a la zone 2AUt précise, peut être dans son article 2AU2 - occupation et utilisation du sol soumis à conditions particulières-*

« Sous réserve de prévoir dans la zone d'activité des emplacements réservés et des conditions d'accès et de logement comparables à ceux offerts aux occupants actuels des mobil home, après avoir recueilli leur accord qui devra figurer dans l'enquête publique modificatrice du P.L.U. ».
Ou un texte s'en inspirant.

DOSSIER CHASTE n° P1 - 99

Problème de hauteur de la maison voisine en cours de construction.

Avis de la commune :

En zone UP2 le règlement applicable est identique à l'actuel : 12 m au faîtage et 7 m à l'égout du toit. Le permis déposé et accepté est conforme au règlement, la hauteur au faîtage étant inférieure à la limite fixée.

*Avis du commissaire enquêteur : CONFORME AU REGLEMENT
Qui n'évolue pas entre le POS et le PLU*

DOSSIER HAMEL Walter n° P1 - R22

Demande de constructibilité

Avis de la commune :

Monsieur HAMEL a une activité commerciale précieuse pour la commune qu'il exerce pour la seconde fois dans un local différent sous convention précaire ; son propriétaire (Monsieur LERET) a été publiquement informé du fait que le maire n'était pas opposé à la soumission d'un projet de construction en bordure de la rue Division Leclerc pour peu qu'un passage vers l'arrière des terrains puisse être ménagé. Il reste à Monsieur LERET et Monsieur HAMEL à nous présenter une proposition de réalisation.

*Avis du commissaire enquêteur : CONFORME AUX AVIS EMIS SUR LE CHAMP DU COQ
Projet à rattacher aux décisions relatives au Champ du Coq par ailleurs explicitées.*

DOSSIER REINTON Sigurd n° P1 - 62

Devenir de son habitation

Avis de la commune :

A bien perçu notre volonté d'un travail raisonné sur un délai maximum de 5 ans, et de pérenniser la coupure verte de la dune de l'agriculture. S'interroge à juste titre sur le devenir du bâti existant que nous n'avons pas l'intention de supprimer.

Par ailleurs les services de l'Etat préconisent le classement au Sud de la RD 61 en U1 et au Nord en Np qui ne contrevient pas à nos objectifs et autorise une évolution raisonnée du bâti existant.

*Avis du commissaire enquêteur : SANS COMMENTAIRE
Projet à rattacher aux décisions relatives à CAROLLES-PLAGE, ailleurs explicitées.*

DOSSIER HUALT Jocelyne - R24

Modification du règlement graphique suite erreurs matérielles

Avis de la commune

Nous sommes d'accord pour la correction demandée sur le chemin des Corvées. Une vérification sera effectuée pour les haies.

*Avis du commissaire enquêteur : SANS OBJECTION
Conforme aux propositions de la commune qui va faire changer le règlement graphique.*

DOSSIER DUMONT Pierre (hors nomenclature)

Expropriation de l'entrée de sa propriété

*Avis du commissaire enquêteur :
Le dossier pourra être évoqué au moment des études concernant l'aménagement.*

DOSSIER MARY Michel (hors nomenclature)

Constructibilité

*Avis du commissaire enquêteur : DEFAVORABLE
Parcelles affectées d'une marge de recul et situées en zone Nh, plus particulièrement protégée.*

-V- CONCLUSION

Compte tenu :

- des dispositions légales et règlementaires,
- des dispositions relatives à la saisine du commissaire enquêteur,
- des dispositions relatives à l'information obligatoire du public,
- des informations recueillies à l'occasion des contacts et entretiens établis par le commissaire enquêteur et les permanences tenues,
- des divers avis émis par les Personnes Publiques Associées et par la commune dans ses « mémoire en réponse » ;
- du rapport d'enquête

**Le commissaire enquêteur émet un
AVIS FAVORABLE
AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAROLLES**

ASSORTI D'AVIS :

DEFAVORABLE

- Implantation d'un parking auto dans le Champ du coq.
- Aménagement de l'emplacement réservé n° 13 pour accéder au Champ du Coq par une voie piétonnière.
- Classement en 1AUe du Haut Hamel / Les Fontenelles
- Aménagement d'un parking à La Croix Paqueray en remplacement du Pignon Butor
- Pour une circulation automobile emplacement réservé n° 16 à La Chevallerie
- les requêtes personnelle 1, 3, 9, 22, 37, 47, 49, 56, 76, 77, 81, 89, 91, 92, 113, 115, R5, et MARY

DE RESERVES

- Définition des limites des espaces proches du rivage
- Densité de 15 habitants / hectare au Haut Hamel / les Fontenelles
- Les requêtes personnelles 15, 21, 40

DE RECOMMANDATIONS

- Etude d'impact et loi sur l'eau à La Manouillère
- Architecture et typologie des constructions dans les nouveaux quartiers
- Instaurer des indicateurs de gestion pour une mise à urbanisation judicieuse
- Interprétation contradictoire des article U4-2 et U5 pour ce qui concerne l'assainissement

Tous les avis émis concernant le déroulement des procédures constatent que la législation et la réglementation ont été respectées.

Tous autres avis sont soit « favorable », soit « sans objection » soit conformes aux propositions faites pour régler le problème présenté.

Fait à AVRANCHES
Le 3 octobre 2008
AUTHIER Jean-Pierre
Commissaire enquêteur