

Commune de CAROLLES

# Révision du Plan Local d'Urbanisme



## Projet d'Aménagement et de Développement Durable

*débattu en Conseil Municipal le 3 mai 2007*



**PRIGENT & Associés**

URBANISME GEOMETRE-EXPERT IMMOBILIER

106A, rue Eugène Pottier - 35000 RENNES

Tel : 02.99.79.28.19 Fax : 02.99.78.37.17

rennes@prigent-associes.fr

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil municipal.

Allégé d'un contenu juridique, le P.A.D.D. a une place capitale :

- la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité.
- le débat en Conseil municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie.
- il est la «clef de voûte» du P.L.U. ; les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement documents graphiques et règlement) doivent être cohérentes avec lui.
- il fixe la limite entre les procédures de modification et de révision.

Le P.A.D.D. répond à un objectif communal qui est :

**continuer à faire de Carolles un lieu de villégiature tout en assurant un renouvellement démographique et en préservant son territoire et son identité**

Face au constat partagé (croissance démographique, des sites et des paysages sensibles à préserver, une forte part de résidences secondaires ....), quatre ambitions déclinent les projets et orientations d'aménagement envisagées sur la commune dans les dix à quinze prochaines années :

- **PRESERVER**
- **IDENTIFIER et VALORISER**
- **DEVELOPPER**

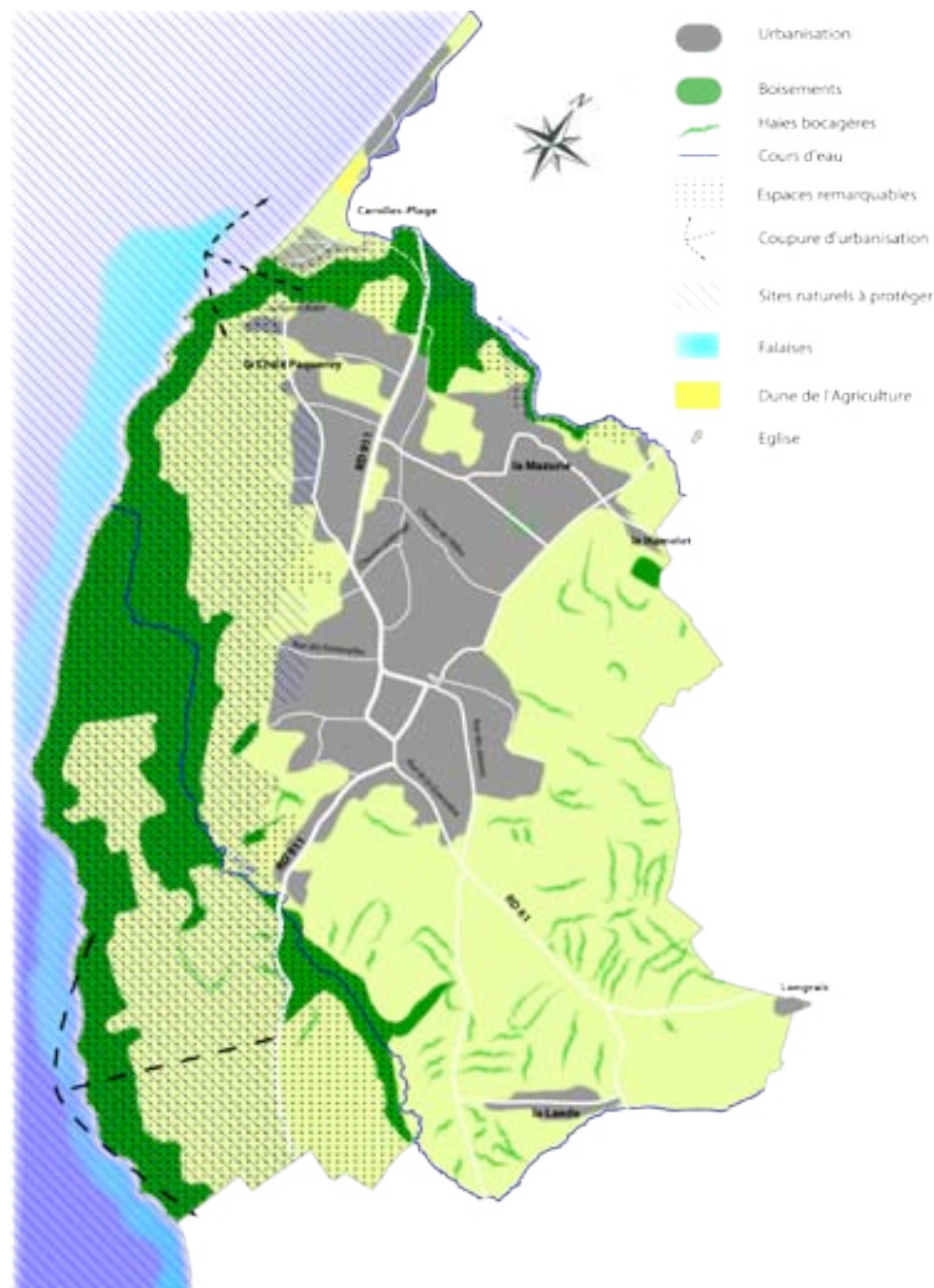
## ■ PRESERVER

### ➤ Conserver la qualité et la variété des sites naturels et des paysages

- Identifier et protéger les espaces littoraux remarquables ainsi que les milieux sensibles, notamment la vallée du Lude, la vallée des Peintres, la Dune de l'Agriculture (Z.N.I.E.F.F., site d'intérêt communautaire, sites inscrits et classés, NATURA 2000, Z.P.S. ....), les zones humides
- Protéger les paysages de la façade littorale
- Protéger les espaces boisés
- Préserver et conforter le maillage bocager en particulier autour des secteurs urbanisés pour intégrer l'urbanisation
- Maintenir l'ouverture de la campagne vers la mer par l'instauration d'une coulée verte entre Carolles et Jullouville

### ➤ Préserver et valoriser le patrimoine bâti urbain, rural et balnéaire

- Protéger le front bâti balnéaire en continuité de Jullouville
- Identifier et protéger le bâti ancien et remarquable (bâti du centre-bourg, villas balnéaires, bâti rural traditionnel ...)



## ■ IDENTIFIER et VALORISER

### ➤ Conserver la densité identitaire du bourg

- Préserver et poursuivre les implantations du bâti existantes (alignement sur la rue, mitoyenneté..)
- Encourager les projets architecturaux s'inspirant du bâti du centre-bourg



### ➤ Aménager le coeur du «carré» (Division Leclerc / la Croix / la Poste) en véritable espace public central et fédérateur

- Permettre la pérennisation des commerces existants
- Faciliter et reconsidérer le stationnement dans la rue de la Division Leclerc et exploiter le champ du Coq pour la création d'un espace public comprenant pour partie des stationnements



### ➤ Compléter le coeur de bourg par la création d'un espace public

- Déplacer le camping municipal au Nord du Chemin de l'Humelière pour permettre la revitalisation du centre-bourg par de l'habitat

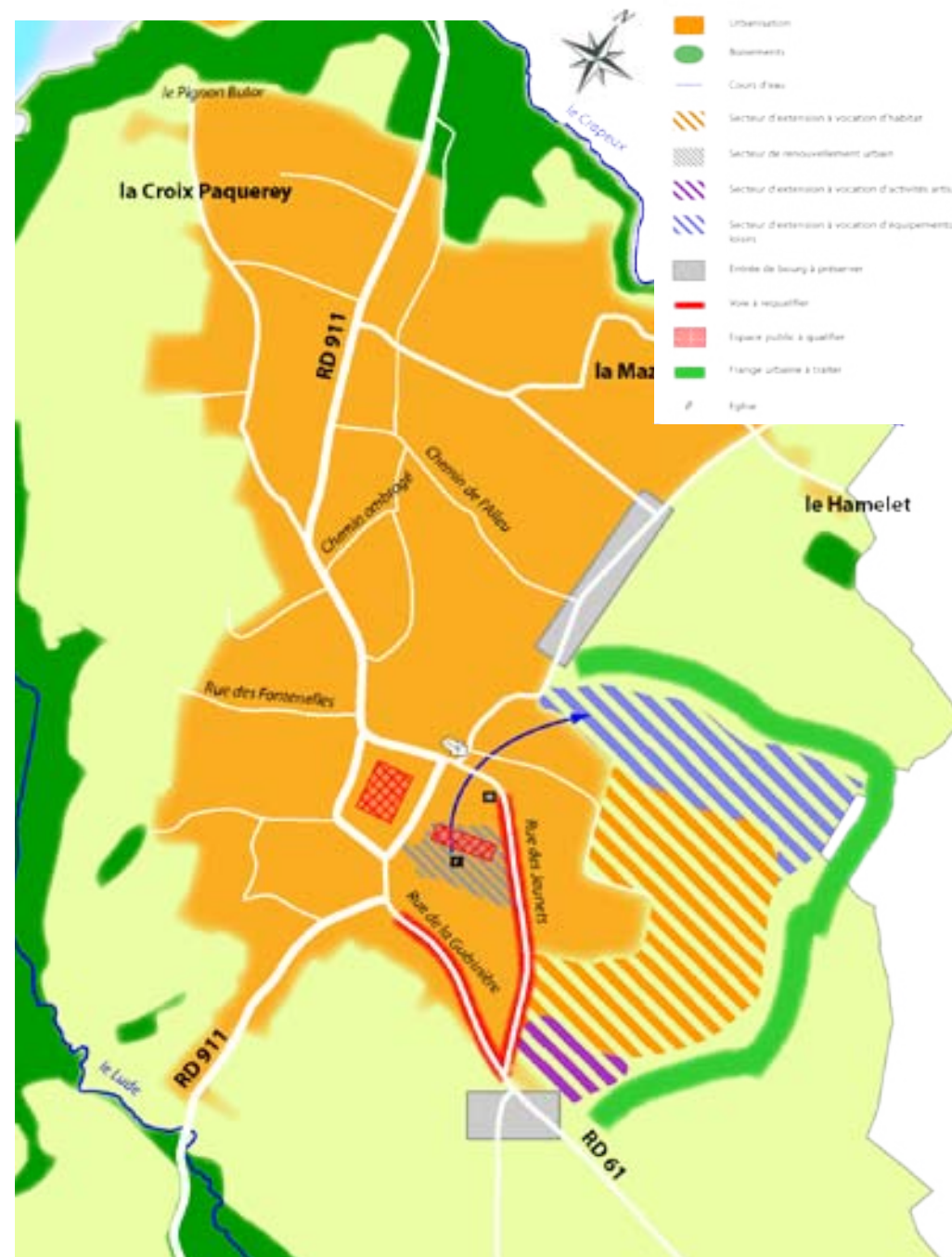


- Créer de nouvelles rues prolongeant le bourg accueillant à la fois de l'habitat, des commerces, des équipements
- Créer un véritable parc urbain et une place publique pouvant supporter un marché

➤ **Valoriser les espaces publics et les entrées de village**

- Geler l'urbanisation aux entrées de village afin d'en maintenir les qualités paysagères et spatiales
- Requalifier la rue des Jaunets pour en faire l'axe principal vers le centre-bourg

➤ **Traiter les franges urbaines**



➤ **Affirmer l'identité de Carolles Plage par un aménagement valorisant le bord de mer**

- Maintenir, malgré la distance, une cohésion entre la plage et le bourg en créant des liaisons piétonnières et cyclistes sécurisées ou envisager la possibilité d'une navette entre le bourg et la plage



cabines de plage



la digue

- Participer à la continuité d'une promenade en bord de mer, de Saint-Pair à Carolles

- Dynamiser le secteur bâti en pied de falaise en lui assurant une meilleure cohérence



le chemin piétonnier



le passage sur la Dune

- Créer une ouverture visuelle vers la mer depuis le chemin des Pêcheurs

- Aménager les terrains situés en arrière de la Dune de l'Agriculture de façon à y accueillir des équipements légers liés aux sports nautiques non motorisés (voile, surf...)



Carolles-Plage

Source : Pascal Billard - Paysagiste DPLG





➤ **Anticiper les besoins en équipements et services de proximité**

- Transformer la salle des fêtes en véritable salle de spectacle et de cinéma
- Créer un emplacement de marché
- Accueillir les associations au sein de locaux adaptés (salle du Relais de la Diligence, nouveau local..)
- Créer un local technique municipal
- Créer de nouveaux locaux communaux associant mairie/salle polyvalente et accueillir l'office de tourisme à l'endroit de l'actuelle mairie
- Anticiper l'extension du groupe scolaire

➤ **Soutenir et développer les activités économiques**

- Soutenir et maintenir l'activité agricole en incitant à l'installation d'une nouvelle exploitation
- Soutenir et développer le commerce du bourg et de Carolles-plage
- Développer une micro zone d'activités intercommunale



la salle des fêtes



le Cercle de l'Amitié



le groupe scolaire et la mairie



des commerces en centre-bourg



le plateau agricole

➤ **Développer les activités touristiques, balnéaires, nautiques**

- Créer un secteur résidentiel de loisirs (camping, caravanning, gîtes, parc résidentiel de loisirs...) au Nord du Chemin de l'Humelière
- Affirmer la vocation touristique du pôle de Carolles-Plage :
  - *Accueillir en arrière de la Dune de l'Agriculture des équipements légers liés aux sports nautiques non motorisés (voile, surf...)*
  - *Favoriser le développement d'une activité d'hôtellerie*
  - *Valoriser les restaurants du bord de mer en leur offrant une vue sur le rivage*
- Encourager les actions de découverte de la nature (réserve ornithologique, mise en valeur des falaises de Carolles et Champeaux, activités botaniques et naturalistes, arboretum de la Vallée des Peintres)



Carolles-Plage et la Dune de l'Agriculture



les falaises et la vallée des Peintres

