

Commune de CAROLLES

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'aménagement



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

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent comporter **des orientations d'aménagement** relatives à des **quartiers** ou à des **secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager**.

Ces orientations peuvent, **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et Développement Durable**, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles **peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement** et **préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics** (C. urb. L123-1).

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que dans des quartiers qui connaissent une évolution significative et **sont donc facultatives**.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est à dire qu'elles doivent les respecter **dans l'esprit** et non au pied de la lettre (C. urb L123-5). Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.



CENTRE BOURG

Destination : habitat, commerces, équipements et services

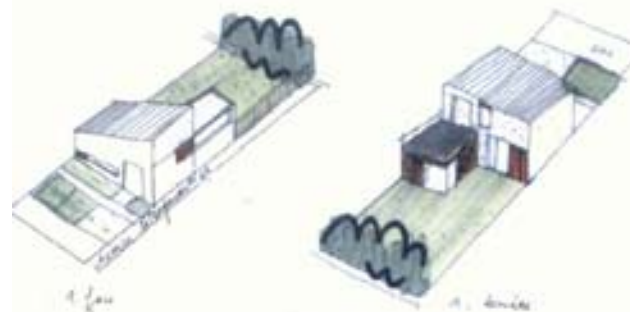
Objectif : Etendre le centre-bourg tout en conservant la fonction de promenade du site

- Créer un **axe central structurant associant tous les modes de déplacements (automobiles, pédestres, cyclables, rollers...)**, donnant un accès sécurisé aux principaux équipements (mairie, école)
- Aménager un parc urbain pouvant accueillir des équipements publics
- Assurer une mixité fonctionnelle du lieu en favorisant l'accueil d'équipements publics (nouvelle mairie, salle polyvalente), de commerces et d'un projet de maison médicale
- Favoriser la mixité sociale en diversifiant les types d'habitat (collectifs, maisons de ville, maisons en bande, intermédiaire...). Prévoir au minimum **10 à 15 %** de logements sociaux au sein du secteur
- Etendre la densité bâtie du bourg ancien en imposant un minimum de **20 logements / ha**





Exemple de promenade centrale, accessible aux piétons, cyclistes et rollers



HABITAT INDIVIDUEL GROUPE :

- maison individuelle par module de 2 logements R+1 ou R+1 en duplex
- Jardin pour le rez de chaussée, terrasse pour l'étage
- transition avec la rue ou les espaces publics : murs de 2m
- 1 famille par étage
- position sur rue
- entrée depuis la rue ou l'espace public
- 2 places de stationnement devant l'entrée de la maison ou sur espace semi privatif partagé par deux unités d'habitation (principe de la cour commune)

HABITAT INDIVIDUEL EN BANDE :

- maison individuelle R+combles
- entrée par le devant de la rue
- position sur rue
- entrée depuis la rue ou l'espace public
- 2 places de stationnement devant l'entrée de la maison.

COLLECTIF INTERMÉDIAIRE :

- R+2
- 2 appartements par logements
- Dernier étage en duplex
- Entrée depuis la rue pour les rez de chaussée
- Entrée par l'arrière pour les étages
- Parking individuel sur rue



Une diversité des types d'habitat à rechercher
(Etude et croquis : Ardissa)

le Champs du Coq

Destination : espace public et stationnement

Objectif : Aménager du stationnement associé à un espace public afin de répondre aux besoins des commerces existants et de qualifier la rue de la Division Leclerc

- Créer **quelques places de stationnement**, associé à un espace public de qualité au coeur de l'îlot avec **un accès viaire unique** depuis la rue de la Division Leclerc
- **Etablir une liaison piétonne** qui traverse le Champ du Coq depuis la rue de la Division Leclerc jusqu'à la rue de la Poste
- **Préserver les jardins existants** et notamment les arbres



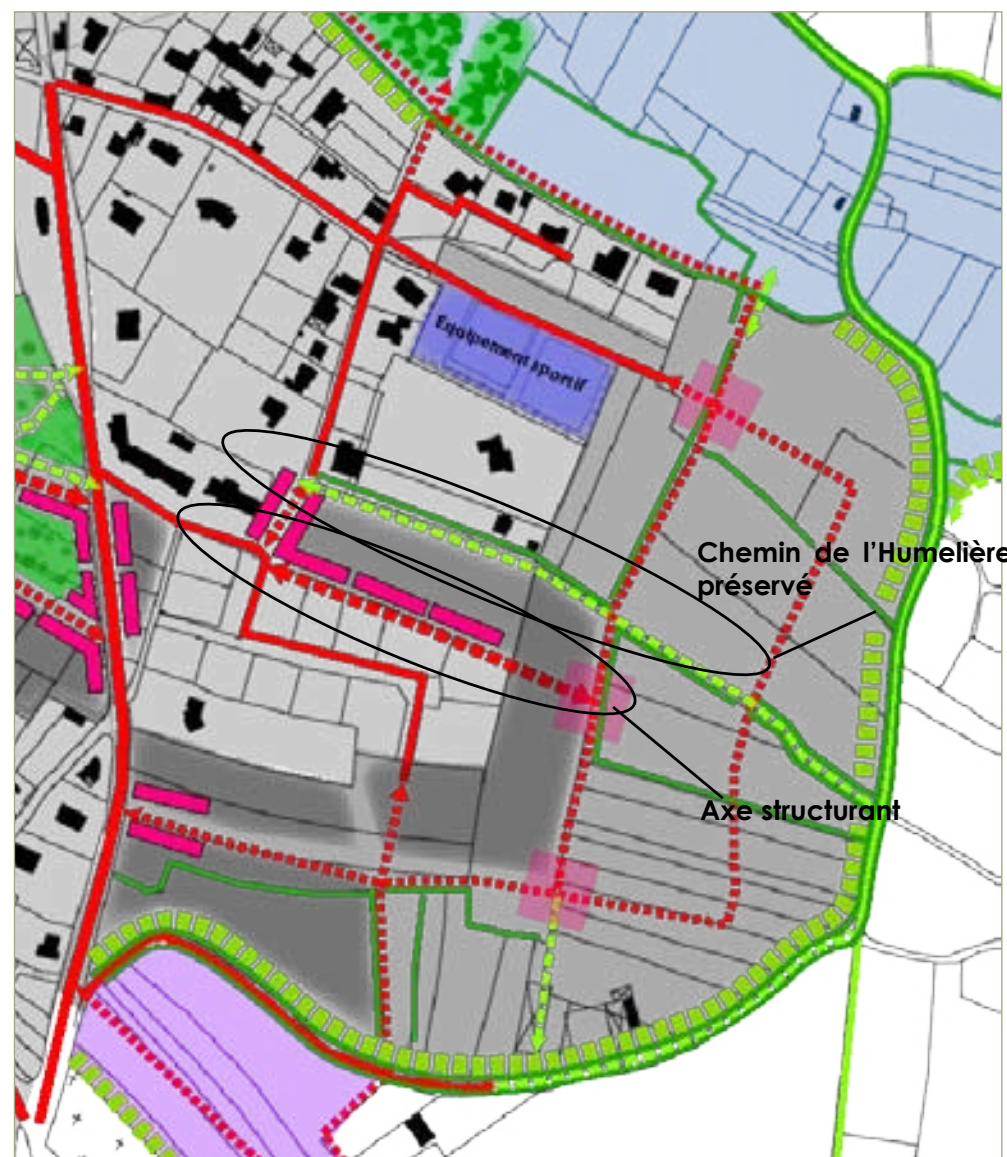
	Urbanisation existante		Jardins existants
	Secteur à urbaniser		Voie existante
	Densité bâtie forte (habitat collectif, maisons de ville, maisons en bande, habitat intermédiaire...)		Voie à créer
	Structurer les voies et carrefours par un alignement bâti		Chemin piétonnier à créer ou à conforter
	Espace public à mettre en valeur (traitement spécifique du carrefour, bâti structurant...)		
	Parc à créer		

SECTEUR EST

Destination : habitat et services

Objectif : Inscrire cette extension urbaine au sein d'un environnement bocager préservé

- Conserver au mieux les haies bocagères existantes
- Relier le réseau piétonnier du quartier à la voie verte
- Greffer le réseau viaire sur le réseau existant
- Favoriser la mixité sociale en diversifiant les types d'habitat (individuel, collectifs, maisons de ville, maisons en bande, intermédiaire...). Prévoir au minimum **10 à 15 %** de logements sociaux au sein du secteur.
- Diversifier les densités bâties et favoriser l'émergence de centralités. Prévoir au minimum **20 logements / ha.**
- Qualifier la rue des Jaunets en lui conférant progressivement une dimension urbaine
- Structurer certains axes et carrefours par des alignements et continuités bâtis



	Urbanisation existante		Structurer les voies et carrefours par un alignement bâti		Camping et parc résidentiel de loisirs à créer		Voie existante		Voie verte à aménager
	Secteur à urbaniser		Espace public à mettre en valeur (traitement spécifique du carrefour, bâti structurant ...)		Équipement sportif		Voie à créer		Lisière à traiter (renforcement des haies, aménagement paysager...)
	Densité bâtie forte (habitat collectif, maisons de ville, maisons en bande, habitat intermédiaire ...)		Parc à créer		Zone d'activités à créer		Chemin piétonnier à créer ou à conforter		Haie bocagère à préserver

SECTEUR EST

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Objectif : Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales

- Atténuer l'imperméabilisation des sols (emploi de dalles engazonnées pour les aires de stationnement, stabilisé pour les chemins piétons...)
- Collecter les eaux à ciel ouvert (fossés, noues, bassins...)
- Ralentir le ruissellement en préservant le maillage bocager existant
- Optimiser l'espace urbain par une utilisation plurifonctionnelle des espaces (ex : aires de jeux et collecteurs d'eaux pluviales)
- Valoriser les paysages
















LA MANOUILLERE

Destination : Camping et parc résidentiel de loisirs

Objectif : Intégrer le secteur à la vie du bourg et limiter son impact paysager

- Conserver les haies bocagères et renforcer la limite Nord
- Créer des liaisons avec le réseau viaire et piétonnier existant et futur
- Rattacher les espaces d'accueil et d'équipements à la vie du bourg
- Implanter les habitations légères de loisirs et les caravanes de façon à minimiser leur impact sur le paysage environnant



	Urbanisation existante		Camping et parc résidentiel de loisirs à créer
	Secteur à urbaniser		Équipement sportif
	Densité bâtie forte (habitat collectif, maisons de ville, maisons en bande, habitat intermédiaire...)		Zone d'activités à créer
	Voie existante		Espace boisé à valoriser
	Voie à créer		Voie verte à aménager
	Chemin piétonnier à créer ou à conforter		Lisière à traiter (renforcement des haies, aménagement paysager...)
			Haie bocagère à préserver

LA MICRO ZONE D'ACTIVITES

Destination : Petit artisanat et équipements

Objectif : Limiter l'impact paysager du secteur

- Créer un réseau viaire cohérent, en lien avec le réseau existant et futur
- Préserver le caractère champêtre du chemin de la Roque au Maire
- Intégrer les constructions au paysage en créant un «écran» végétal en limite du cimetière, en limitant la hauteur des constructions et soignant l'aspect extérieur des constructions (couleurs sobres, foncées et homogènes sur l'ensemble des constructions)



	Urbanisation existante		Camping et parc résidentiel de loisirs à créer
	Secteur à urbaniser		Équipement sportif
	Densité bâtie forte (habitat collectif, maisons de ville, maisons en bande, habitat intermédiaire...)		Zone d'activités à créer
	Voie existante		Espace boisé à valoriser
	Voie à créer		Voie verte à aménager
	Chemin piétonnier à créer ou à conforter		Lisière à traiter (renforcement des haies, aménagement paysager...)
			Haie bocagère à préserver

LE HAUT HAMEL / LES FONTENELLES

Destination : habitat

Objectif : Greffer le réseau viaire au réseau existant

- Desservir la zone de façon cohérente en se greffant au réseau et tissu existants
- Préserver les haies bocagères de la zone afin d'intégrer les nouvelles constructions au sein d'un écrin vert
- Prévoir au minimum **15 logements / ha**

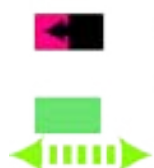


CAROLLES PLAGE

Destination : commerces, services, activités balnéaires

Objectif : Valoriser le bord de mer

- Créer et affirmer la continuité d'une promenade le long du rivage
- Aménager une véritable place à l'emplacement du parking actuel
- Permettre la création d'un bâti lié au tourisme (hôtel, résidence vacances...) organisé autour de cette place et rechercher une cohérence architecturale
- Poursuivre le front bâti du pied de falaise
- Créer une ouverture visuelle vers la mer
- Réorganiser l'implantation des cabines de plage de façon à mettre en valeur le bord de mer
- Préserver le caractère naturel de la Dune de l'Agriculture et aménager le ruisseau du Crapeux afin gérer le risque d'inondation
- 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...)



Activités touristiques à renforcer (création d'un hôtel, résidence de vacances... et valorisation des commerces du front de mer)

Espace vert et promenade en front de mer à affirmer



Dune de l'agriculture à protéger

Equipement public à restructurer : station de sports nautiques non motorisés

Espace public à requalifier

Espace public perméable

Accès et vue sur la mer à affirmer

Front bâti en pied de falaise à conforter