



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme se poursuit. Après le diagnostic, le premier semestre a été consacré à la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Ce document définit l'évolution du territoire communal pour les 15 ans à venir dans de nombreux domaines : l'environnement et le cadre de vie, le logement, les équipements publics, les modes de déplacement, etc.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Croisic se construit autour de trois grandes notions :

Le Croisic...

- **Un territoire spécifique, une identité marquée à affirmer**



Mettre en œuvre un projet de territoire qui s'inscrit dans les objectifs patrimoniaux de la ZPPAUP, s'appuie sur les richesses patrimoniales et naturelles de la presqu'île.



- **Un territoire d'accueil à promouvoir**

Un projet offrant les conditions d'un développement qualitatif de l'activité touristique, permettant le maintien et l'arrivée de jeunes ménages dans la commune et garantissant l'accueil des personnes âgées.



- **Une ville à part entière à conforter**



Mettre en œuvre un projet de ville, pour tous les Croisicais actuels et futurs, dans lequel l'équilibre des fonctions urbaines est préservé (habiter, travailler, se divertir, se déplacer, etc.) et qui s'inscrit dans un objectif de mixité sociale et générationnelle

Les grandes orientations d'aménagement du PADD se déclinent en quatre axes :

- ✓ **Préserver et mettre en valeur les richesses naturelles et patrimoniales**
- ✓ **Favoriser l'évolution vers une petite ville intergénérationnelle, vivante et animée**
- ✓ **Inscrire Le Croisic dans un développement économique qui s'appuie sur les particularités de son territoire**
- ✓ **Promouvoir un mode de développement soucieux de la préservation de l'environnement qui traduit concrètement la prise en compte des principes du développement durable**



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

I. Préserver et mettre en valeur les richesses naturelles et patrimoniales du territoire



■ Protéger et mettre en valeur le paysage et les espaces naturels

- Préserver le paysage côtier
 - L'ensemble de la côte croisicaise
 - Valoriser les abords du Traict
- Mettre en valeur les espaces situés au sein de la "coupure d'urbanisation"
 - Améliorer la qualité des transitions entre les espaces urbanisés et naturels
 - Préserver les cônes de vues vers les principaux repères visuels qui marquent le paysage
- Conforter les principaux espaces verts dans leurs vocations et dans leurs limites actuelles

■ Préserver et valoriser le patrimoine urbain et architectural

II. Favoriser l'évolution vers une petite ville intergénérationnelle, vivante et animée

■ Accompagner la diversité sociale et générationnelle, notamment en favorisant l'arrivée et le maintien de jeunes ménages

- Sites privilégiés pour la construction de logements
- Réserve foncière conservée pour le plus long terme

■ Permettre une évolution qualitative des quartiers d'habitation (extension modérée du bâti existant, préservation du cadre de vie)

■ Favoriser l'économie résidentielle

- Renforcer le noyau commercial de proximité de la place Dinan en lui redonnant plus de convivialité par des aménagements qualitatifs d'espaces publics

■ Conforter et diversifier l'offre en équipements

■ Faciliter les modes de déplacements alternatifs à la voiture

- Donner la priorité aux modes doux en matière de déplacements
 - Développer le maillage des liaisons douces en s'appuyant sur le réseau existant
 - Réaliser un parking d'entrée de ville végétalisé avec un système de navettes régulières vers le centre-ville et de location de vélos
- Améliorer les liaisons en transports en commun, notamment vers les communes voisines
- Principe de liaison entre le tour de côte et la route du milieu





Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable



III. Inscrire Le Croisic dans un développement économique qui s'appuie sur les particularités de son territoire

■ Le tourisme et le commerce

- Conforter la revalorisation du centre-ville et des quais : revalorisation paysagère des devantures commerciales
- Améliorer l'accueil des touristes, promouvoir un tourisme de qualité respectueux de l'environnement
 - Valorisation du site aquacole et possibilité d'ouverture au public



■ Les activités maritimes

- Assurer un développement maîtrisé de la capacité d'accueil du port de plaisance
- Affirmer le rôle de la Criée
- Favoriser le développement des activités conchylicoles



■ L'artisanat

- Définir un projet de requalification de la zone artisanale

■ Les activités tertiaires de bureaux et de recherche

- Favoriser l'installation d'activités qualitatives pour le cadre de vie et l'image de la commune : bureaux, recherche autour des énergies renouvelables, etc.



IV. Promouvoir un mode de développement qui traduit concrètement la prise en compte des principes du développement durable

■ Protéger l'environnement et la biodiversité

■ Favoriser une évolution qualitative et durable du territoire

- Une évolution sensible vers un nouveau mode de développement économe en consommation d'espace
 - Les principaux projets de construction seront conçus selon les principes de l'écoquartier
- Définir un projet paysager et environnemental d'ensemble sur la « coupure d'urbanisation » de la presqu'île



« Conserver les différents habitats existants (haies bocagères, prairies, zones humides, boisements...) afin de préserver leur valeur écologique, notamment leur fonction de corridor biologique »



« Maîtriser le risque d'inondation notamment dans le centre historique au niveau des quais »



Les orientations particulières d'aménagement

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Poursuivre la mise en valeur et renforcer l'animation du centre-ville



- Conforter la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural et historique de qualité
 - Poursuivre les actions de revalorisation d'espaces publics de qualité (Place Dinan, les quais...)
 - Valoriser et donner une nouvelle affectation à certains équipements aujourd'hui peu valorisés
 - Maintenir, renforcer l'offre commerciale de proximité
 - Favoriser la revalorisation esthétique des devantures commerciales et des terrasses
 - Favoriser une évolution douce dans les faubourgs, en permettant la réalisation de petites opérations de construction de logements, avec un encadrement réglementaire précis
- Rappel : le patrimoine protégé**
- Edifices protégés au titre des Monuments Historiques.
 - Périmètre de protection de la ZPPAUP

« Sur la partie historique du centre-ville protection du patrimoine, mise en valeur de l'architecture, avec une action de sensibilisation des propriétaires afin de les inciter à respecter les règles de protection, à entretenir et à réhabiliter le bâti ancien de qualité »

« Développer le rôle de l'ancienne criée comme lieu culturel, événementiel et d'expositions »

« Définir une nouvelle affectation à la salle Jeanne d'Arc qui permettrait de redynamiser cette partie du quai, moins animée que les autres »

« Poursuivre progressivement la piétonisation du cœur du centre-ville :

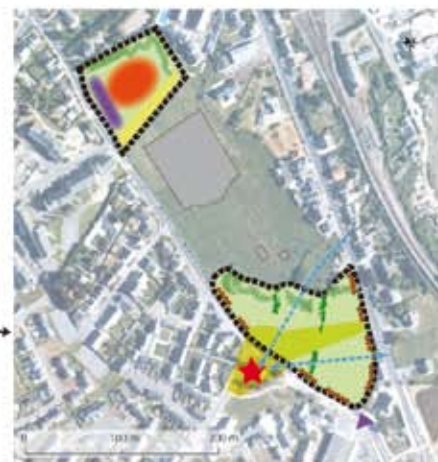
- élargissement de l'espace réservé aux piétons
- développement des jours et/ou des plages horaires de mise en voie piétonne des quais et des rues attenantes »



Aménager et valoriser l'entrée de ville et les abords de la gare jusqu'au centre-ville et Port-Lin

Cette orientation d'aménagement répond aux objectifs suivants :

- Mieux accueillir les touristes en valorisant les espaces publics et les éléments patrimoniaux.
- Faciliter les déplacements par des modes alternatifs à la voiture



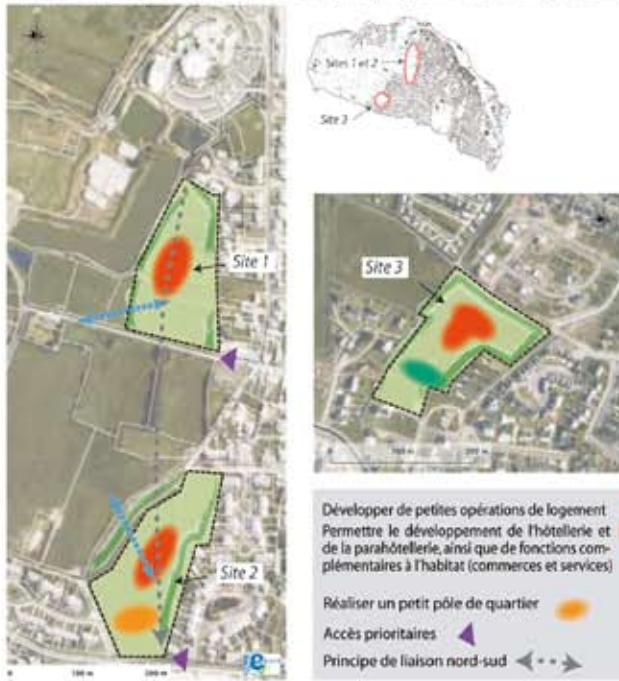
- Réaliser un programme mixte :**
- Développer une petite opération de logements
 - Possibilité d'accueillir des équipements publics
 - Possibilité d'implanter de petites activités de bars ou en front de rue
- Réaliser un parking paysager d'entrée de ville**
- Aménager des espaces publics traversants de qualité (malls piétons)
 - Réaliser de petits murs de clôture en pierre
- Une protection de l'environnement bâti et paysager à conforter**
- Mettre en valeur la Chapelle du Crucifix et de ses abords
 - Préserver des vues, perspectives sur la chapelle depuis l'avenue Aristide Bland
 - Traiter les franges avec l'espace urbain existant
 - Conserver, dans la mesure du possible, les haies existantes



Les orientations particulières d'aménagement

Pour les sites affectés à l'accueil des futurs programmes de logements : accueillir en priorité de jeunes actifs et aménager chaque site dans l'esprit d'un écoquartier

Comme l'avait fait le POS précédent, trois sites ont été identifiés en limite ouest de l'urbanisation pour accueillir les futurs programmes de logements.



- Développer de petites opérations de logement. Permettre le développement de l'hôtellerie et de la parahôtellerie, ainsi que de fonctions complémentaires à l'habitat (commerces et services)
- Réaliser un petit pôle de quartier
- Accès prioritaires
- Principe de liaison nord-sud
- Une protection de l'environnement bâti et paysager à conforter
 - Préservé des vues, perspectives sur le Manoir de Kervaudu
 - Traiter les franges avec l'espace urbain et avec la coulée verte, soigner la transition avec les zones humides
 - Réaliser un aménagement paysager

Les principes de l'écoquartier à mettre en oeuvre en priorité

- ✓ Construction de logements diversifiés et économes en énergie
- ✓ Gestion qualitative des eaux pluviales
- ✓ Protection des paysages et de la biodiversité
- ✓ Un habitat qui favorise la mixité sociale et générationnelle, avec environ 1/3 en locatif social, 1/3 en accession aidée et 1/3 en libre
- ✓ Un principe de densité minimale des constructions

Valoriser les espaces naturels qui composent la coupure d'urbanisation en intégrant les activités existantes ; mettre en valeur la trame verte et la trame bleue

L'objectif est de valoriser la « coupure d'urbanisation » dans le cadre d'un projet paysager et environnemental.

Il ne s'agit pas de développer une fréquentation touristique nouvelle ni d'augmenter la capacité d'accueil de visiteurs, mais plutôt de valoriser le site pour développer un tourisme de qualité, notamment sur le plan environnemental.

Cela passe par le développement d'une véritable trame verte et bleue (mise en valeur des paysages et des éléments de patrimoine remarquables, protection renforcée des éléments naturels, notamment des milieux les plus sensibles...) et une rationalisation et une meilleure organisation des différents modes de déplacements et du stationnement.



Intégrer les activités actuelles tournées vers :

- le sport : le centre-équestre, le golf
- l'hébergement saisonnier et le tourisme : les hôtels, les résidences hôtelières, les campings
- la mer : l'océarium

Intégrer de nouveaux projets :

- valorisation du site aquicole et possibilité de l'ouvrir au public, à travers un développement économique des activités aquicoles et plus largement des métiers de la mer
- des sentiers

Intégrer l'ensemble dans un projet paysager et environnemental,

- avec des liaisons
- préservation et mise en valeur du patrimoine ancien (fermes de Pelamer, Manoir de Kervaudu... et balnéaire (Vigie de la Romaine, Port aux Rocs...)
- préservation des vues et perspectives sur le littoral et sur le centre-ville
- traitement des franges avec l'espace urbain existant
- aménagement d'accès pour les circulations douces : depuis la gare, depuis les parkings d'entrée de ville
- maintenir une vocation de zone naturelle réservée et partagée sur les parcelles acquises par le Conseil Général au titre des Espaces Naturels Sensibles