



Ville du Croisic

# Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



## Projet d'Aménagement et de Développement Durable

## *AVANT-PROPOS*

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) constitue l'une des pièces essentielles du PLU : il présente les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour conduire l'évolution du territoire communal à l'horizon 2020. Il fait l'articulation entre, d'une part, le diagnostic duquel découle un certain nombre d'enseignements et, d'autre part, le zonage et règlement d'urbanisme du PLU. Ce document est complété par des orientations particulières portant, à une échelle plus fine, sur le devenir des principaux secteurs de projets.

Le contenu du PADD a été établi sur les bases suivantes :

- La prise en compte du diagnostic et des enseignements qui en découlent : le diagnostic fait en effet apparaître un certain nombre d'enseignements auxquels le PLU s'efforce d'apporter des réponses : la justification des orientations retenues dans le PLU au regard des enseignements du diagnostic est présentée dans le rapport de présentation du PLU.
- La réflexion de la municipalité et sa vision pour l'avenir du territoire : cette réflexion a été enrichie par l'organisation de deux séminaires qui se sont tenus le 11 septembre 2009 et le 30 mars 2010, avec la mise en place d'ateliers de réflexion sur les enseignements du diagnostic et le contenu du PADD.
- L'intégration de l'avenir du territoire de la commune du Croisic dans une perspective plus large, en s'appuyant notamment sur les projets et les réflexions, portés par la Communauté d'Agglomération de Cap Atlantique.
- La prise en compte des principes définis à l'article L 121-1 du Code de l'urbanisme qui précise les objectifs de développement durable auxquels le PLU doit s'efforcer d'apporter une réponse, et du contexte qui fait suite au Grenelle de l'environnement qui s'est tenu en octobre 2007 et qui se traduira par un ensemble de décisions à long terme en matière d'environnement et de développement durable.

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 du Croisic et les met en valeur :*

- *ses paysages caractéristiques et son exceptionnelle biodiversité*
- *son patrimoine historique et bâti très riche*
- *une forte tradition maritime : une culture et une mémoire imprégnées par la mer et les activités maritimes*
- *une image connue à l'échelle régionale et nationale*
- *véritable marque du département Loire-Atlantique.*

#### **▪ *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 et conforté (habiter, travailler, se divertir, se déplacer, etc.) et qui s'inscrit dans un objectif de mixité sociale et générationnelle : Le Croisic, une ville du quotidien et de la proximité.*

#### **▪ *Un territoire d'accueil à promouvoir***

*Mettre en œuvre un projet :*

- *offrant les conditions d'un développement qualitatif de l'activité touristique en lien étroit avec les caractéristiques du territoire*
- *permettant le maintien et l'arrivée de jeunes ménages dans la commune*
- *garantissant l'accueil des personnes âgées.*

#### **➤ *Ce projet de territoire s'élabore autour des éléments fédérateurs du développement durable***

- *L'efficacité économique : replacer le développement des activités au service des besoins des habitants, en privilégiant la création d'emplois et le respect de l'environnement*
- *L'équité sociale : donner à tous, l'accès aux biens et services répondant à leurs besoins et en réduisant les inégalités sociales*
- *La protection de l'environnement : par l'utilisation minimale des ressources naturelles et par la lutte contre les pollutions.*

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

***I. Préserver et mettre en valeur les richesses naturelles et patrimoniales du territoire..... p 5***

---

***II. Favoriser l'évolution vers une petite ville intergénérationnelle, vivante et animée..... p 7***

---

***III. Inscrire Le Croisic dans un développement économique qui s'appuie sur les particularités de son territoire..... p 10***

---

***IV. Promouvoir un mode de développement soucieux de la préservation de l'environnement qui traduit concrètement la prise en compte des principes du développement durable..... p 12***

---

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

---

### ***a) Protéger et mettre en valeur le paysage et les espaces naturels***

- **Préserver le paysage côtier**
  - L'ensemble de la côte croisicaise, mais aussi vers l'intérieur des terres au niveau de la coupure d'urbanisation
  - 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 naturels et les espaces urbanisés actuels et futurs (les franges)
  - Préserver les cônes de vues vers les principaux repères visuels qui marquent le paysage de ce secteur : le manoir de Kervaudu, la Vigie de la Romaine, le clocher de l'établissement Saint-Jean-de-Dieu et le beffroi de l'église Notre-Dame-de-Pitié
  - Mettre en œuvre des principes de gestion écologique des espaces naturels (landes, prairies) conformément aux principes définis par l'étude Biotope.
- **Conforter les espaces verts dans leurs vocations et dans leurs limites actuelles**
  - Mettre en valeur les accès au site de Penn Avel, en renforçant ses liens avec Port-Lin et le sentier côtier
  - Préserver les aménagements paysagers du Mont-Esprit et du Mont-Lénigo.

### ***b) Préserver et valoriser le patrimoine urbain et architectural***

- **Conforter la protection des éléments du patrimoine remarquable, des Monuments Historiques et des sites, par une mise en valeur des espaces publics et la définition de nouvelles fonctions.**
  - Engager une démarche de revalorisation esthétique des devantures des commerces dans le cadre de la mise en place d'une charte de qualité, en complément des prescriptions de la ZPPAUP
  - Poursuivre les actions de revalorisation du centre historique engagées dans le cadre du projet « Cœur de Ville », après la réhabilitation de la rue Augustin Maillard et l'aménagement d'une liaison piétonne entre le port et l'Hotel de Ville, l'objectif est de faire bénéficier l'espace de la Jonchère et la place Dinan d'un traitement paysager de qualité et de poursuivre l'aménagement des quais
  - Affirmer, conforter la vocation de l'ancienne Criée comme lieu culturel et événementiel
  - Définir une nouvelle affectation à l'ancien Hôtel de Ville

## P.L.U. de la commune du Croisic - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

- Définir une nouvelle affectation à la salle Jeanne d'Arc (avec remise aux normes de sécurité) à travers un projet de réaménagement : préserver la façade, étudier la possibilité d'y construire un équipement culturel, ce qui permettrait de redynamiser cette partie du quai, moins animée que les autres.
- Faire de l'esplanade de la gare un lieu convivial et accueillant
- Valoriser le site de Port-Lin en requalifiant la place du Général de Gaulle et en affirmant la liaison avec la gare (avenue du Général Leclerc)
- Mettre en valeur les perspectives visuelles vers la chapelle du Crucifix et ses abords
- Restaurer les murs anciens
- Préserver le Manoir de Kervaudu.

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

---

### ***a) Accompagner la diversité sociale et générationnelle en apportant une réponse équilibrée aux besoins en logements pour les années à venir, notamment pour favoriser l'arrivée et le maintien de jeunes ménages***

- Encourager la construction de logements permanents à proximité du centre-ville et des équipements
- Favoriser la construction de nouveaux logements de taille moyenne et à prix modérés sous la forme d'appartements ou de maisons de ville, en développant le dispositif de l'accession aidée à la propriété
- Renforcer la part de l'habitat social en programmant la construction de logements sociaux supplémentaires d'ici 2020 sous la forme de petites opérations bien intégrées dans leur environnement, dans le cadre des orientations qui seront définies par le PLH
- Renforcer l'offre en logement des travailleurs saisonniers

### ***b) Permettre une évolution qualitative des quartiers d'habitations individuelles***

- **Préserver la qualité urbaine et paysagère des quartiers tout en prenant en compte les nécessaires évolutions en fonction des besoins des habitants (extensions, vérandas, garages, etc.)**

### ***c) Favoriser l'économie résidentielle***

- **Développer le tissu commercial**
  - Renforcer le noyau commercial de proximité de la place Dinan en lui redonnant plus de convivialité par des aménagements qualitatifs de l'espace public : développer les services de proximité et renforcer les espaces de convivialité
  - Préserver les rez-de-chaussée commerciaux : Place Dinan, rue du Pilon, etc.
  - Améliorer l'accessibilité aux commerces des Personnes à Mobilité Réduite
  - Renforcer la place du piéton et les liaisons douces, qui contribuent à l'animation commerciale des quais.
- **Développer de nouveaux services et de nouvelles structures liés aux besoins de certaines catégories de population : personnes âgées, personnes handicapées, etc...**



#### **d) Conforter et diversifier l'offre en équipements et développer le vie culturelle**

##### **▪ Culture et vie associative**

- Réaménager la salle Jeanne d'Arc en préservant la façade, afin d'y développer des fonctions ou des animations qui participent à l'animation des quais et à l'attractivité du centre-ville : espace culturel de rencontres se fédérant autour de disciplines artistiques comme la musique, la peinture, la sculpture, le théâtre.
- Restauration de la maison Chapleau et transformation en maison d'artiste : lieu d'exposition permanente et d'accueil d'artistes pour des expositions temporaires.
- Construction d'un nouvel équipement : le Forum ; comprenant une salle polyvalente, fonctionnelle, pour les associations, les activités municipales et les particuliers, ainsi que des salles de différentes capacités destinées aux associations.
- Renforcer la vie culturelle et les animations : les arts de la rue sur les quais, le salon des créateurs amateurs, l'organisation d'une manifestation d'envergure chaque année.
- Affirmer le rôle de lieu culturel et événementiel de l'ancienne Criée

##### **▪ Petite enfance**

- Développer l'offre en matière d'accueil de la jeunesse.

- **Jeunesse** : Création d'une salle multimédia a l'école Jacques Cartier et création d'un Club Junior

##### **▪ Santé**

- Répondre aux besoins des personnes âgées
  - augmenter la capacité d'accueil du foyer logement de l'hôpital
  - réhabiliter la maison de retraite
  - favoriser la réalisation de logements adaptés et de résidences de services pour les personnes âgées
- Soutenir le projet de création d'une maison médicale.

##### **▪ Conforter le rôle du Croisic comme ville sportive**

- Conforter le pôle d'équipements sportifs grâce à la réalisation d'un nouveau terrain multi-sports ouvert à tous

#### **e) Faciliter les modes de déplacements alternatifs à la voiture**

##### **▪ Donner la priorité aux modes doux en matière de déplacements et réduire la place de la voiture**

- Développer les rues piétonnes ou à circulation automobile réduite et maîtrisée, vitesse limitée ou zone 30



- Développer le maillage de cheminements doux :
    - aménager une piste cyclable sur les axes majeurs : le tour de côte (en tout ou partie), la route du Milieu, le boulevard du général Leclerc, etc...
    - renforcer les liens entre le sentier côtier et Penn Avel
  - Favoriser une plus grande mixité des flux et un meilleur partage de la voirie en zone urbaine par des aménagements adaptés
  - Réaliser une aire naturelle de stationnement d'été en entrée de ville avec un système de navettes régulières vers le centre-ville et de locations de vélos
  - Favoriser la rotation des véhicules sur les parkings
- **Délester la RD 45 d'une partie de son trafic automobile en période estivale par la réalisation d'une liaison Nord-Sud, afin de sécuriser et de développer les circulations douces sur le tour de côte**
- **Aménager des cheminements pour les Personnes à Mobilité Réduite sur certains axes prioritaires, à la suite de la signature du plan de mise en accessibilité de la voirie et de l'espace public**
- St-Jean-de-Dieu - Gare – Surface commerciale
  - Gare - Port-Lin
  - Centre-ville - équipements sportifs et Point jeunes - Penn Avel.
  - Mise aux normes des équipements communaux et du cinéma
- **Améliorer les liaisons en transports en commun, notamment vers les pôles urbains (Guérande, La Baule, Saint-Nazaire, etc.) et les équipements scolaires des communes voisines (actions à mettre en œuvre avec les partenaires publiques et privés concernés)**
- Faire valoir les besoins de la Commune auprès des instances compétentes afin d'améliorer la fréquence et la vitesse des liaisons ferroviaires entre Saint-Nazaire et Le Croisic
  - Apporter des améliorations au niveau de l'aménagement des arrêts de transports en commun et le confort des véhicules (autocars, minibus...), notamment du fait de la proportion importante de personnes âgées
  - Développer les liaisons maritimes vers les îles - notamment en période estivale - et vers la Turballe par la navette de Pen Bron.

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

---

#### **a) Le tourisme et le commerce**

- **Conforter la revalorisation du centre-ville et des quais : revalorisation paysagère des devantures commerciales, requalification de la Jonchère.**
- **Développer l'activité touristique sur l'ensemble de l'année, fidéliser la fréquentation touristique en captant les visiteurs de passage**

*L'objectif n'est pas d'augmenter la fréquentation touristique de la presqu'île ni les capacités d'accueil, mais d'améliorer l'accueil des visiteurs, de développer un tourisme de qualité, familial et de proximité, et de conforter les retombées économiques de cette activité.*

- Mettre en place une charte de qualité esthétique pour les devantures des commerces
- Améliorer la signalétique
- Pérenniser l'organisation d'évènements qui participent à l'image du Croisic et à l'animation commerciale des quais
- Maintenir les structures d'accueil touristique à destination d'un public familial
- Création de nouveaux points d'accueil touristique complémentaires à ce qui existe déjà pour renforcer l'attractivité du Croisic
- Valoriser le site aquacole et envisager une ouverture au public, à travers un développement économique des activités aquacoles et plus largement des métiers de la mer
- Aménager un lieu dédié à l'accueil d'évènements et d'expositions temporaires, avec des ouvertures ponctuelles liées à la fréquentation touristique
- Définir une stratégie de valorisation patrimoniale pour certains bâtiments de la Ville
- Favoriser la modernisation des hôtels existants et développer l'offre.

#### **b) Les activités maritimes**

- **La plaisance :**
  - Assurer un développement maîtrisé de la capacité d'accueil du port de plaisance
  - Conforter les activités liées à la plaisance : chantiers, accastillage.
- **Accompagner l'évolution et la mutation des activités de pêche**
  - Conforter l'existence de la Criée et affirmer son rôle en maintenant le port de débarquement et le point de vente
  - Conforter le port de pêche et les activités liées à la pêche : chantiers, entretien des bateaux...

- **Accompagner l'évolution et la mutation des activités de conchyliculture**

- Permettre le développement des activités conchylicoles actuelles.

**c) L'artisanat**

- **Favoriser l'installation de nouvelles activités au sein de la zone artisanale dans le cadre d'une revalorisation et d'une densification du site**

- Définir un projet de requalification qui tienne compte des besoins des conchyliculteurs : la zone la plus proche du Traict sera réservée à cette activité
- Permettre le maintien et le développement de l'artisanat traditionnel (lié aux secteurs du bâtiment, de la construction plaisance, etc...).
- Aménagement d'un nouveau centre technique municipal dans un bâtiment de la zone artisanale.

**d) 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** : entreprises petites ou moyennes technologiquement performantes : bureaux, recherche autour des énergies renouvelables, notamment la houlométrie, **etc.**

## ***IV. Promouvoir un mode de développement soucieux de la préservation de l'environnement qui traduit concrètement la prise en compte des principes du développement durable***

---

### ***a) Protéger l'environnement et la biodiversité***

- **Poursuivre les actions en faveur de la préservation de la faune et la flore**
  - Lutter contre le stationnement sauvage
  - Inciter à l'utilisation d'espèces végétales locales plutôt que d'utiliser des espèces exotiques qui pour certaines ont un pouvoir colonisateur très élevé (baccharis, herbe de la pampa, etc.)
  - Conserver les différents habitats existants (haies bocagères, prairies, zones humides, boisements...) afin de préserver leur valeur écologique, notamment leur fonction de corridor biologique
  - Poursuivre l'adaptation des outils de gestion aux différents écosystèmes pour assurer leur pérennité

### ***b) Favoriser une évolution qualitative et durable du territoire***

- **Assurer une gestion qualitative de l'eau afin d'assurer une meilleure protection des milieux sensibles ; en particulier de la qualité des eaux du Traict.**
  - Poursuivre l'installation de réseaux d'évacuation des eaux pluviales afin de limiter au maximum les ruissellements non maîtrisés, notamment vers les marais salants, l'estran et les zones conchylicoles
  - Poursuivre la mise aux normes et le raccordement des installations autonomes et des autres types d'installation en zone autorisée
  - Maîtriser le risque d'inondation en mettant en place un système de récupération d'eau dans le secteur de la salle des fêtes et en poursuivant l'installation d'un réseau séparatif eaux pluviales/eaux usées, notamment dans le centre historique au niveau des quais
  - Doter le port d'équipements permettant la récupération des eaux noires et grises (compétence de la SEM et du Conseil Général).
- **Réduire la consommation d'énergie et les rejets des gaz à effet de serre et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables**
  - Tirer parti de la situation géographique du Croisic qui offre un réel potentiel de développement des énergies renouvelables, notamment dans le cadre du projet d'houlométrie
  - Réduire la place de la voiture et favoriser les circulations douces, notamment l'utilisation du vélo
  - Favoriser la réduction de la consommation d'énergie et du rejet des gaz à effet de serre, ainsi que l'utilisation des énergies renouvelables : assurer la maîtrise des impacts environnementaux pour les constructions nouvelles (notamment pour les opérations d'ensemble) en favorisant les techniques architecturales bioclimatiques (orientation du bâtiment et des pièces en fonction de l'usage, ventilation naturelle, etc...).

- **Une évolution sensible vers un nouveau mode de développement économe en consommation d'espace**
  - Priorité donnée aux opportunités qui peuvent être présentes l'intérieur des zones urbaines, dans les faubourgs notamment pour accueillir de petits projets de constructions de logements
  - Les autres sites de projet sont de taille limitée et en continuité immédiate des zones urbaines existantes
  - Les principaux projets seront conçus selon les principes de l'« écoquartier » :
    - formes urbaines plus compactes (petits collectifs ou maisons groupées type maison de ville ou de village) et respectueuses du site
    - développement des liaisons douces
    - bâtiments à basse consommation énergétique, matériaux écologiques
    - présence végétale, fil conducteur de l'aménagement ; amélioration de la biodiversité
    - gestion écologique des eaux pluviales
    - préservation de vues ou perspectives intéressantes
    - création de corridors écologiques entre les zones à urbaniser et la coupure d'urbanisation
  
- **Valoriser les espaces naturels de la « coupure d'urbanisation » de la presqu'île dans le cadre d'un projet paysager et environnemental d'ensemble ; mettre en valeur la trame verte et la trame bleue**
  - Réaliser un espace ouvert qui met en valeur la richesse floristique du territoire
  - Définir un maillage de liaisons douces (piéton, vélo, etc.) à partir de celles qui existent déjà
  - Développer la Biomasse et les économies d'énergie.
  - Développer de manière qualitative l'activité touristique dans le cadre d'une démarche écologique, environnementale et paysagère ; intégrer dans ce projet les activités actuelles : l'Océarium, le centre équestre, le golf, la ferme escargot, les hôtels, les résidences hôtelières, les campings, le site aquacole
  - Développer les animations et les sorties autour du patrimoine naturel et rural.





# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable : les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues sur l'ensemble du territoire

## 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
  - Définir une nouvelle vocation pour certains espaces de prairie dans le cadre d'un projet paysager et environnemental d'ensemble
  - Préserver les cônes de vues vers les principaux repères visuels qui marquent le paysage de ce secteur
- Conforter les principaux espaces verts dans leurs vocations et dans leurs limites actuelles

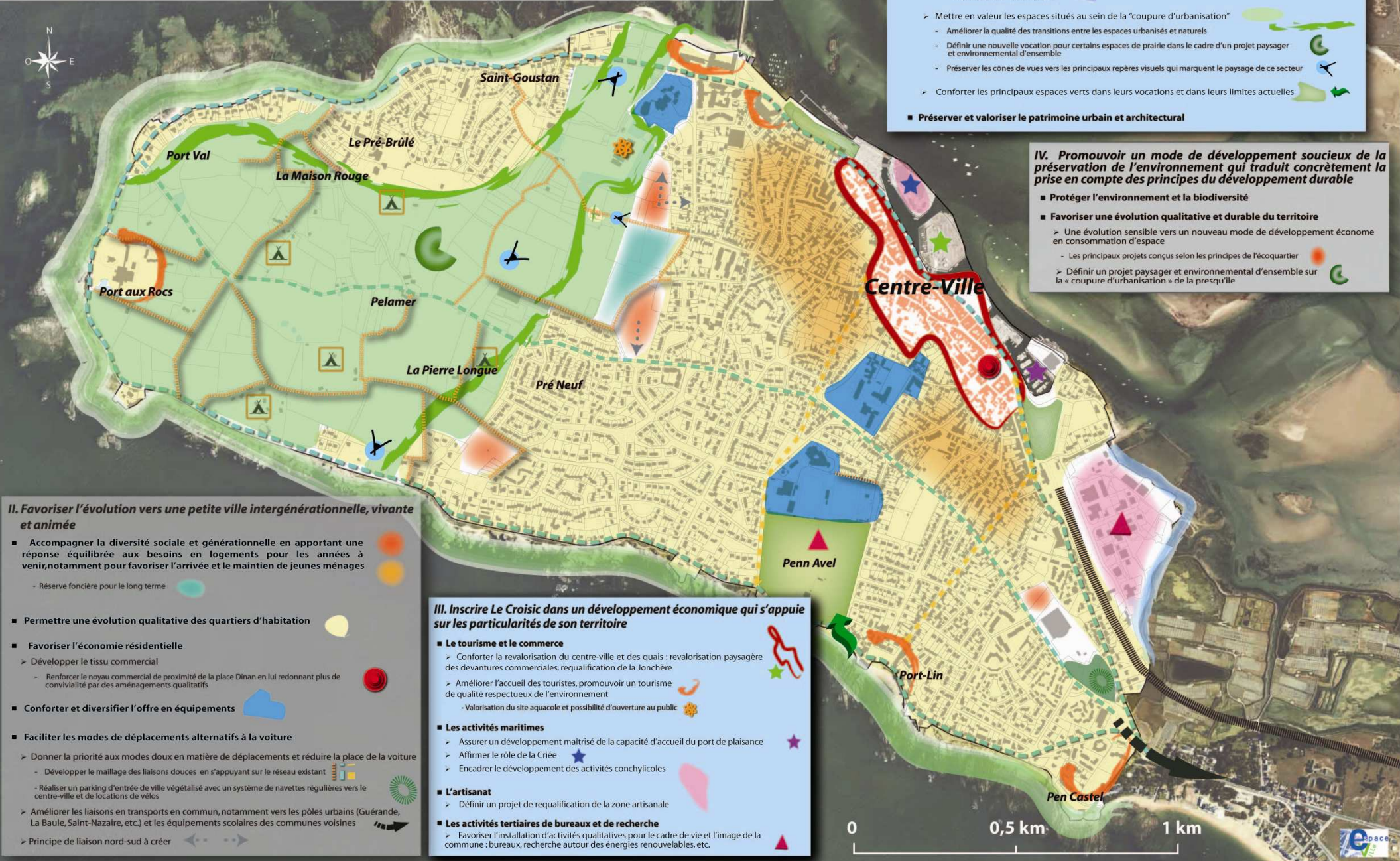
### ■ Préserver et valoriser le patrimoine urbain et architectural

## IV. Promouvoir un mode de développement soucieux de la préservation de l'environnement 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 conçus selon les principes de l'écoquartier
- Définir un projet paysager et environnemental d'ensemble sur la « coupure d'urbanisation » de la presqu'île

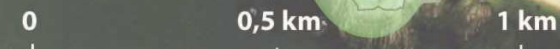


## II. Favoriser l'évolution vers une petite ville intergénérationnelle, vivante et animée

- Accompagner la diversité sociale et générationnelle en apportant une réponse équilibrée aux besoins en logements pour les années à venir, notamment pour favoriser l'arrivée et le maintien de jeunes ménages
  - Réserve foncière pour le long terme
- Permettre une évolution qualitative des quartiers d'habitation
- Favoriser l'économie résidentielle
  - Développer le tissu commercial
    - Renforcer le noyau commercial de proximité de la place Dinan en lui redonnant plus de convivialité par des aménagements qualitatifs
- 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 et réduire la place de la voiture
    - 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 locations de vélos
  - Améliorer les liaisons en transports en commun, notamment vers les pôles urbains (Guérande, La Baule, Saint-Nazaire, etc.) et les équipements scolaires des communes voisines
  - Principe de liaison nord-sud à créer

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

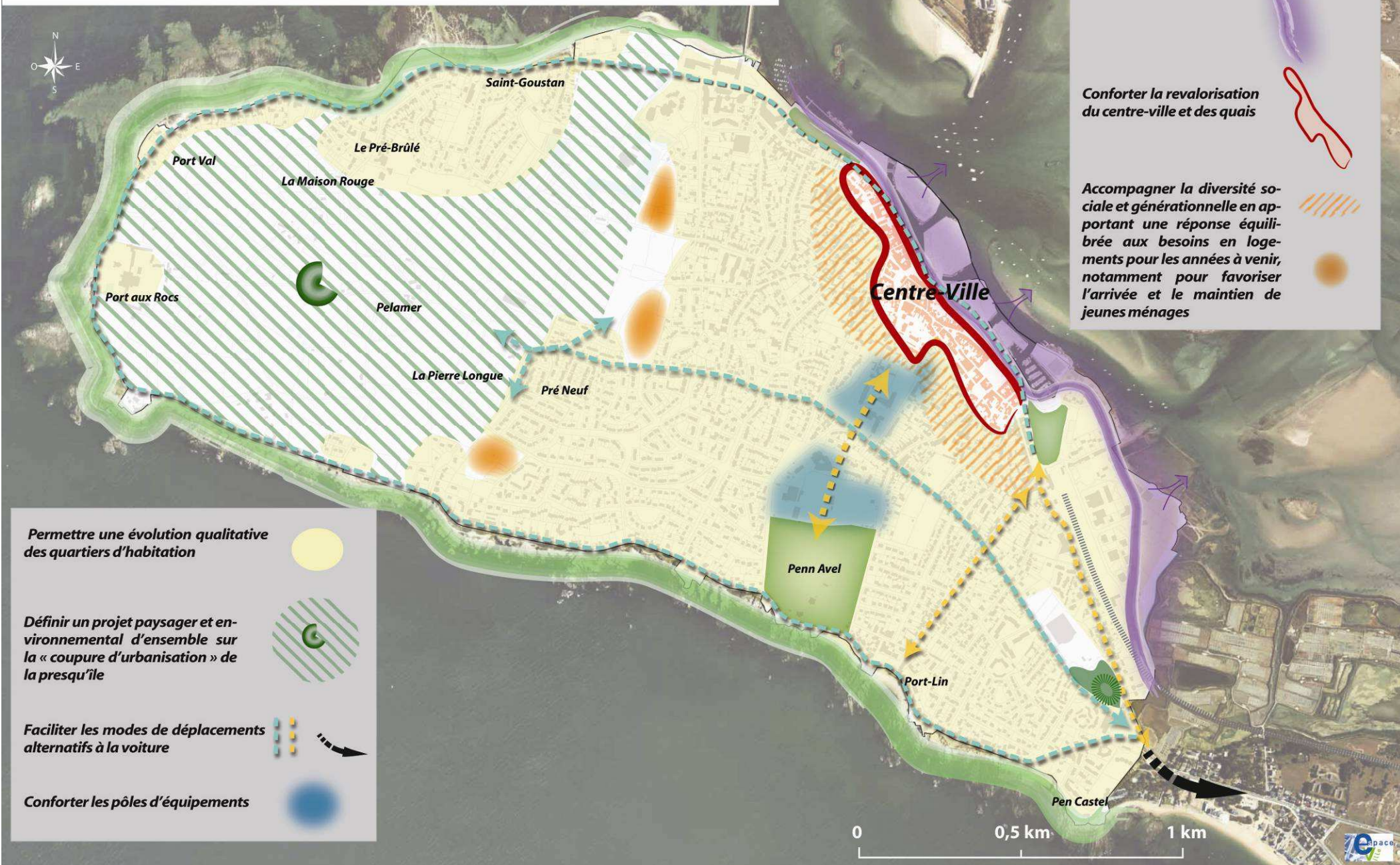
- Le tourisme et le commerce
  - Conforter la revalorisation du centre-ville et des quais : revalorisation paysagère des devantures commerciales, requalification de la Jonchère
  - Améliorer l'accueil des touristes, promouvoir un tourisme de qualité respectueux de l'environnement
    - Valorisation du 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
  - Encadrer 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.







# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable : synthèse des orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues sur l'ensemble du territoire



**Développer les activités tournées vers la mer**

**Conforter la revalorisation du centre-ville et des quais**

**Accompagner la diversité sociale et générationnelle en apportant une réponse équilibrée aux besoins en logements pour les années à venir, notamment pour favoriser l'arrivée et le maintien de jeunes ménages**

**Permettre une évolution qualitative des quartiers d'habitation**

**Définir un projet paysager et environnemental d'ensemble sur la « coupure d'urbanisation » de la presqu'île**

**Faciliter les modes de déplacements alternatifs à la voiture**

**Conforter les pôles d'équipements**