



PLAN LOCAL D'URBANISME

2.1 DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 20 février 2024



1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	p.13
2. DIAGNOSTIC SOCIO ECONOMIQUE.....	p.61
3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	p.81

Une ville de tradition maritime à l'extrémité Ouest de la presqu'île Guérandaise

La commune du Croisic se trouve dans le département de Loire-Atlantique faisant partie de la région Pays de la Loire et compte 4 118 habitants permanents en 2019.

Elle se situe à l'extrémité Ouest de la presqu'île Guérandaise, à une vingtaine de kilomètres de Saint-Nazaire et à environ 70 km de Nantes, préfecture de Région. Elle est rattachée depuis 2003 à la Communauté d'Agglomération de la Presqu'île de Guérande Atlantique (dite Cap Atlantique), dont le siège est situé à La Baule-Escoublac.

D'une superficie de 4,5 km², le territoire croisicais est un ancien îlot rocheux. Il est devenu dans un second temps une presqu'île rattachée au continent dans sa partie Sud-Est, en limite de la commune voisine de Batz-sur-Mer.

La configuration géographique de la commune et de son environnement proche offre un cadre naturel

privilegié, constitué de paysages caractéristiques : côtes rocheuses, dunes, vasières et marais salants. Du fait de cette richesse patrimoniale, la commune est concernée par des prescriptions supra-communales et des réglementations nombreuses : Loi Littoral, AVAP, sites inscrits et classés, ZNIEFF, ENS, etc.

Le caractère quasi-insulaire de ce territoire au climat très influencé par l'océan (douceur des températures mais forte exposition aux vents, notamment en automne et en hiver) a forgé une culture et une mémoire imprégnées par la mer et les activités maritimes, de même qu'une tradition d'ouverture sur le monde. Cité corsaire puis port de pêche et de commerce, Le Croisic est également devenue une station balnéaire à partir du XIXe siècle. L'arrivée du chemin de fer en 1879 a renforcé l'importance des activités liées à la pêche et au tourisme, qui sont toujours très présentes dans la vie économique de la presqu'île.

Photographie aérienne de la presqu'île du Croisic



Source : Institut National de l'Information Géographique et Forestière – 30/05/2020

Une ville connue, une image forte à l'échelle régionale et nationale

La commune, labellisée « Petite Cité de caractère » depuis 2006, est depuis le XIXe siècle un lieu important de tourisme balnéaire ; sa population passe à plus de 30 000 personnes chaque été (source : Observatoire du tourisme) Le nom du Croisic, connu à l'échelle régionale et nationale, évoque un riche patrimoine historique (notamment protégé au titre de l'AVAP) et maritime : la côte rocheuse, le port de pêche, le centre ancien, les maisons d'armateurs, etc. Son cadre de vie, l'animation commerciale de ses quais et ses diverses animations et manifestations culturelles participent également à la notoriété de la commune.

Depuis plusieurs décennies, le profil des touristes a évolué vers un public plutôt familial et « populaire », marqué notamment par une forte proportion de retraités. Cette tendance s'est traduite par la construction de nombreuses résidences secondaires représentant aujourd'hui environ la moitié du parc total de logements de la commune.

Un territoire qui s'inscrit dans une large dynamique intercommunale

La commune fait partie du territoire plus large de la presqu'île guérandaise, qui constitue un pôle touristique majeur à travers plusieurs lieux emblématiques : Guérande avec les remparts et les marais salants, La Baule et sa plage, Le Pouliguen et son port, etc., offrant une grande variété d'activités de tourisme et de loisirs.

Le Croisic est membre depuis 2003 de la Communauté d'Agglomération Cap Atlantique, qui compte quinze communes de Loire-Atlantique et du Morbihan (Assérac, Batz-sur-Mer, Camoël, Férel, Guérande, Herbignac, La Baule, La Turballe, Le Croisic, Le Pouliguen, Mesquer, Pénestin, Piriac-sur-Mer, Saint-Lyphard et Saint-Molf) et rassemble plus de 75 000 habitants en 2019 (source : INSEE 2023) pour un territoire d'un peu moins de 39 000 hectares. Cette structure dynamique développe plusieurs études et réflexions sur son périmètre d'intervention et engage de nombreuses actions pour renforcer la dynamique et la solidarité du territoire, à travers la mise en œuvre de politiques

Communes de la Communauté d'Agglomération « Cap Atlantique »



diverses dans plusieurs domaines : développement économique et touristique, aménagement, habitat, gestion des déchets, assainissement, équipements sportifs et culturels, etc.

A une échelle plus large, Le Croisic fait partie d'un bassin d'habitat et d'emploi englobant notamment les territoires intercommunaux de Cap Atlantique et de la Carène (Communauté d'Agglomération de la région nazairienne), dont les pôles urbains principaux sont La Baule, Guérande et Saint-Nazaire. Par ailleurs, la commune s'inscrit dans l'aire d'influence de la métropole Nantes-Atlantique, territoire connaissant un développement important. Elle fait partie du périmètre de la Directive Territoriale d'Aménagement « Estuaire de la Loire », document de planification définissant une série d'orientations qui concernent notamment le développement économique de l'estuaire de la Loire et la protection et la mise en valeur des différents espaces naturels, sites et paysages de ce territoire.

Le Croisic en quelques chiffres

450 hectares

4 118 habitants permanents (INSEE - 2019)

30 000 à 40 000 habitants estivaux

(observatoire du tourisme)

+ de 50 % de la population a plus de 60 ans

(INSEE - 2019)

5 386 logements (INSEE - 2019)

58 % de résidences secondaires (INSEE - 2019)

11,2 % de logements sociaux (INSEE - 2019)

109 emplois pour 100 actifs (INSEE - 2019)

Le SCOT

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) est un document stratégique élaboré pour et par les 15 communes du territoire de Cap Atlantique, **approuvé en juillet 2011 et révisé le 29 mars 2018**. Il est à noter que la Communauté d'agglomération a engagé une seconde révision du SCoT, qui verra l'approbation d'un nouveau document d'ici à 2025.

Le SCoT définit le projet stratégique et les orientations d'aménagement et d'urbanisme du territoire de Cap Atlantique à l'horizon 2035.

Le SCoT fixe à la commune du Croisic l'objectif de construction de 344 logements à l'horizon 2035, soit une production annuelle moyenne de 16 logements.

Pour rattraper le retard de la commune au regard des objectifs de la Loi SRU, la production annuelle de logements sociaux est fixée dans ce document à 20 nouveaux logements par an.

Par ailleurs, le SCoT intègre les différents documents de planification supérieurs (SAGE, SRCE, SRADDET....), ainsi la compatibilité du PLU est évaluée directement en rapport à celui-ci.

Le SCoT est organisé en 3 grandes parties ensuite définies en orientations :

PARTIE 1 : Les grands équilibres entre les différents espaces : une capacité d'accueil renouvelée et une authenticité valorisée

- Orientation 1-1 : Assumer une armature urbaine multipolaire, en réseau, connectée au sein de l'espace métropolitain
- Orientation 1-2 : Conforter et préserver une armature écologique et paysagère pour gagner la bataille de l'eau, préserver la biodiversité et les paysages
- Orientation 1-3 : Protéger et valoriser l'espace agricole
- Orientation 1-4 : Mettre en œuvre un mode d'aménagement littoral qui pérennise l'authenticité du territoire

PARTIE 2 : Des services et fonctions métropolitaines « autrement », pour un territoire « authentique » « touristique » et « métropolitain »

- Orientation 2-1 : Déployer les mobilités pour une accessibilité 2.0
- Orientation 2-2 : Hiérarchiser et diffuser les services et le commerce de proximité pour valoriser le réseau multipolaire, et des espaces de vie dynamiques et actifs
- Orientation 2-3 : Développer une politique du logement qui facilite l'optimisation du parc existant, l'accès au parc pour les actifs et l'évolution des usages
- Orientation 2-4 : Promouvoir un aménagement et des morphologies urbaines cohérentes avec l'identité du territoire

PARTIE 3 : Une économie littorale affirmée qui fait du « bien-être » et du « numérique » les piliers du renouveau de Cap Atlantique

- Orientation 3-1 : Renouveler et développer une offre immobilière et foncière maîtrisée
- Orientation 3-2 : Favoriser le développement du tourisme dans tout le territoire, pour des expériences authentiques multiples
- Orientation 3-3 : Créer les conditions pour valoriser la qualité des productions primaires et développer la valeur ajoutée liée aux activités de transformation
- Orientation 3-4 : Valoriser les ressources environnementales au profit d'une économie circulaire (déchets, carrières, énergie)

Le Plan Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH est un document stratégique définissant le projet du territoire en matière d'habitat pour six ans. **Cap Atlantique a adopté son PLH en 2016 pour la période 2016-2021.** Le PLH est en cours de révision.

Il s'agit d'anticiper et maîtriser la stratégie de développement de l'habitat, en cohérence avec les enjeux économiques et environnementaux, mais aussi avec les caractéristiques distinctes de chaque commune, pour un développement territorial harmonieux.

Le PLH 2016 - 2021 s'articule autour de 5 axes, déclinés en actions opérationnelles :

Les actions foncières et la mobilisation des PLU en faveur de la mixité sociale

- 1.1. Veiller au renforcement de la mixité sociale dans les documents d'urbanisme.
- 1.2. Structurer et soutenir les actions foncières en faveur de la mixité sociale

La diversification de l'offre de logement principal

- 2.1. Améliorer la connaissance, la gestion et le traitement de la demande locative sociale
- 2.2. Contribuer au développement du logement locatif social familial PLUS PLAI
- 2.3. Soutenir le développement d'une offre locative privée conventionnée
- 2.4. Contribuer à l'accroissement de l'offre locative privée à loyer maîtrisé
- 2.5. Soutenir le développement de l'accession à prix maîtrisé

Les réponses aux besoins des publics spécifiques

- 3.1. Définir une offre d'hébergement ou de logement accompagné
- 3.2. Contribuer au développement de l'habitat regroupé pour seniors
- 3.3. Soutenir le développement du logement des saisonniers
- 3.4. Proposer une offre complémentaire à destination des jeunes actifs
- 3.5. Organiser l'accueil des grands passages des gens du voyage

L'amélioration du parc existant

- 4.1. Accompagner la remise à niveau du parc privé indigne et très dégradé
- 4.2. Adapter le parc de logement privé au vieillissement et au handicap
- 4.3. Aider à la réhabilitation des systèmes d'assainissement individuel
- 4.4. Lutter contre la précarité énergétique et promouvoir l'éco-rénovation

Les actions d'accompagnement

- 5.1. Renforcer le portage et partage de la politique de l'habitat
- 5.2. Poursuivre et améliorer l'observation, le suivi des opérations et de l'évaluation des actions
- 5.3. Informer les habitants sur l'amélioration de l'habitat et le logement

Le PLH fixe un objectif de création de 120 logements pour Le Croisic.

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Le PCAET est un document stratégique définissant les objectifs de l'agglomération concernant :

- les objectifs stratégiques et opérationnels de cette collectivité en vue d'atténuer le changement climatique, de le combattre efficacement et de s'y adapter ;
- le programme d'actions à réaliser afin d'améliorer l'efficacité énergétique, d'augmenter la production d'énergie renouvelable, de valoriser le potentiel en énergie de récupération, de favoriser la biodiversité pour adapter le territoire au changement climatique, de limiter les émissions de gaz à effet de serre, d'anticiper les impacts du changement climatique...

Le PCAET vise à retranscrire localement les objectifs nationaux concernant notamment les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables :

- réduire de 20 % en 2030 et 50 % en 2050 les consommations d'énergie ;
- réduire de 30 % la consommation d'énergies fossiles ;
- atteindre la neutralité carbone en 2050 ;
- multiplier par 3 la production d'énergies renouvelables d'ici 2030

Cap Atlantique a adopté son PCAET lors du Conseil Communautaire du 9 décembre 2021. Le PLU devra prendre en compte le PCAET dans un rapport de compatibilité.

La stratégie territoriale s'articule autour de quatre axes principaux :

1/ **Faire changer les habitudes** de consommation. Favoriser l'engagement citoyen pour accélérer la transition énergétique : parler au plus grand nombre simplement et pratiquement. Trouver de nouveaux moyens d'accompagnement des habitants : inciter à tester de nouveaux comportements, inciter à faire remonter des idées.

2/ **Prendre en compte l'impact énergie-climat** pour tout projet. Inclure les impacts énergétiques et CO2 dans tout projet, public et privé. Privilégier les actions de bon sens et les actions sans regret et sans impact induit.

3/ **Développer les mobilités « propres »** pour tous. Optimiser les déplacements et favoriser les recours aux modes actifs dès que possible.

4/ **Construire un nouveau mix énergétique** : systématiser les EnR partout où c'est possible : solaire, biomasse, géothermie.

Par ailleurs, il existe un Plan Climat Energie Départemental (PCED). Le Département de Loire-Atlantique est engagé dans la transition énergétique pour diviser par 3 la consommation énergétique et par 4 les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050.

Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)

Le Croisic est inclus dans le périmètre du SAGE de l'Estuaire de la Loire. Institué par la loi sur l'eau de 1992, ce document est un outil de planification visant la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

Déclinaison du SDAGE à une échelle plus locale, il vise à concilier la satisfaction et le développement des différents usages (eau potable, industrie, agriculture, ...) et la protection des milieux aquatiques, en tenant compte des spécificités d'un territoire. Délimité selon des critères naturels, il concerne un bassin versant hydrographique ou une nappe.

Le SAGE fixe, coordonne et hiérarchise des objectifs généraux d'utilisation, de valorisation et de protection quantitative et qualitative des ressources en eau et des écosystèmes aquatiques, ainsi que de préservation des zones humides. Il identifie les conditions de réalisation et les moyens pour atteindre ces objectifs :

- il précise les objectifs de qualité et quantité du SDAGE, en tenant compte des spécificités du territoire,
- il énonce des priorités d'actions,
- il édicte des règles particulières d'usage.

Le SAGE de l'Estuaire de la Loire est actuellement en cours de révision. Il s'applique au PLU dans un rapport de compatibilité.

Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable du SAGE fixe les objectifs de la manière suivante :

Gouvernance :

- Mettre en place une gouvernance locale à l'échelle de la Loire estuarienne et pour la coordination terre/mer.
- Coordonner les acteurs et les projets à l'échelle des bassins versants, maintenir la dynamique des acteurs.
- Mettre en place une organisation efficace de la maîtrise d'ouvrage pour la mise en œuvre du SAGE.
- Faire prendre conscience des enjeux.
- Favoriser les approches innovantes.

Qualité des milieux aquatiques :

- Préserver et restaurer le patrimoine biologique et les fonctionnalités des cours d'eau, des espaces estuariens, littoraux et des zones humides.
- Restaurer l'hydromorphologie, les habitats et la continuité écologique des cours d'eau.
- Préserver les corridors riverains des cours d'eau.
- Préserver les marais en lien avec le bassin versant.
- Préserver et restaurer les fonctionnalités des têtes de bassin versant.

Estuaire de la Loire :

- Définir une ambition pour l'estuaire en aval de Nantes et une temporalité.
- Atteindre le bon potentiel (physico-chimique, biologique, morphologique) de la masse d'eau de transition.
- Concilier les usages avec la préservation et la reconquête de la qualité de l'eau et des milieux en lien avec le changement climatique et les évolutions associées (milieux, activités)

Qualité des eaux :

- Atteindre le bon état sur la totalité des masses d'eau.
- Réduire de 20% les flux d'azote à l'exutoire des affluents de la Loire à horizon 2027.
- Réduire de 20% les flux de phosphore des affluents de la Loire à horizon 2027.
- Satisfaire durablement les exigences de qualité pour la production d'eau potable.
- Réduire les contaminations par les pesticides et l'impact des micropolluants.

Littoral :

- Reconquérir la qualité des milieux marins et littoraux (habitats, espèces), et préserver un littoral attractif (DSF Nord Atlantique – Manche Ouest),
- Améliorer la qualité microbiologique afin de satisfaire les usages liés à l'utilisation de la ressource en eau et des milieux aquatiques, en particulier la baignade, la conchyliculture, la saliculture et la pêche à pied,
- Comprendre les écarts au bon état chimique et améliorer la qualité des eaux littorales vis-à-vis des micropolluants
- Réduire les flux de nutriments vers les eaux littorales et leurs impacts
- Limiter les rejets de déchets (macro et micro) dans les milieux aquatiques

Risques d'inondation et d'érosion du trait de côte :

- Prévenir les risques d'inondation, de submersion marine et d'érosion du trait de côte par une meilleure connaissance des enjeux et de ces aléas
- Limiter l'imperméabilisation pour ne pas aggraver les risques de ruissellement
- Intégrer le risque d'inondation et de submersion marine dans l'aménagement et le développement du territoire
- Diminuer les risques en réduisant la vulnérabilité des secteurs impactés
- Gérer durablement le trait de côte dans un contexte de changement climatique

Gestion quantitative et alimentation en eau potable :

- Assurer l'équilibre entre la préservation/restauration du bon fonctionnement hydrologique des cours d'eau et les besoins des activités humaines
- Poursuivre la sécurisation de l'alimentation en eau potable
- Maîtriser les besoins futurs dans un contexte de changement climatique

I. Diagnostic territorial

1. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGES.....	p.17
A) Les étapes de l'urbanisation	
B) L'architecture et le patrimoine	
C) Les formes urbaines et les paysages	
D) L'Analyse foncière	
2. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS.....	p.48
A) Le réseau routier et les circulations	
B) Les transports en commun	
C) Les circulations douces	
D) Les liaisons maritimes	
3. LES ÉQUIPEMENTS.....	p.56
4. SYNTHÈSE : LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE.....	p.60

1. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGES

A) Les étapes de l'urbanisation

Les origines du Croisic : la naissance du port de pêche

Le port du Croisic a été établi sur une grève sableuse et rocheuse. L'emplacement a été choisi pour sa sûreté par rapport au reste de la côte d'une part et pour sa situation stratégique d'autre part, entre deux rivières commerçantes, la Loire et la Vilaine.

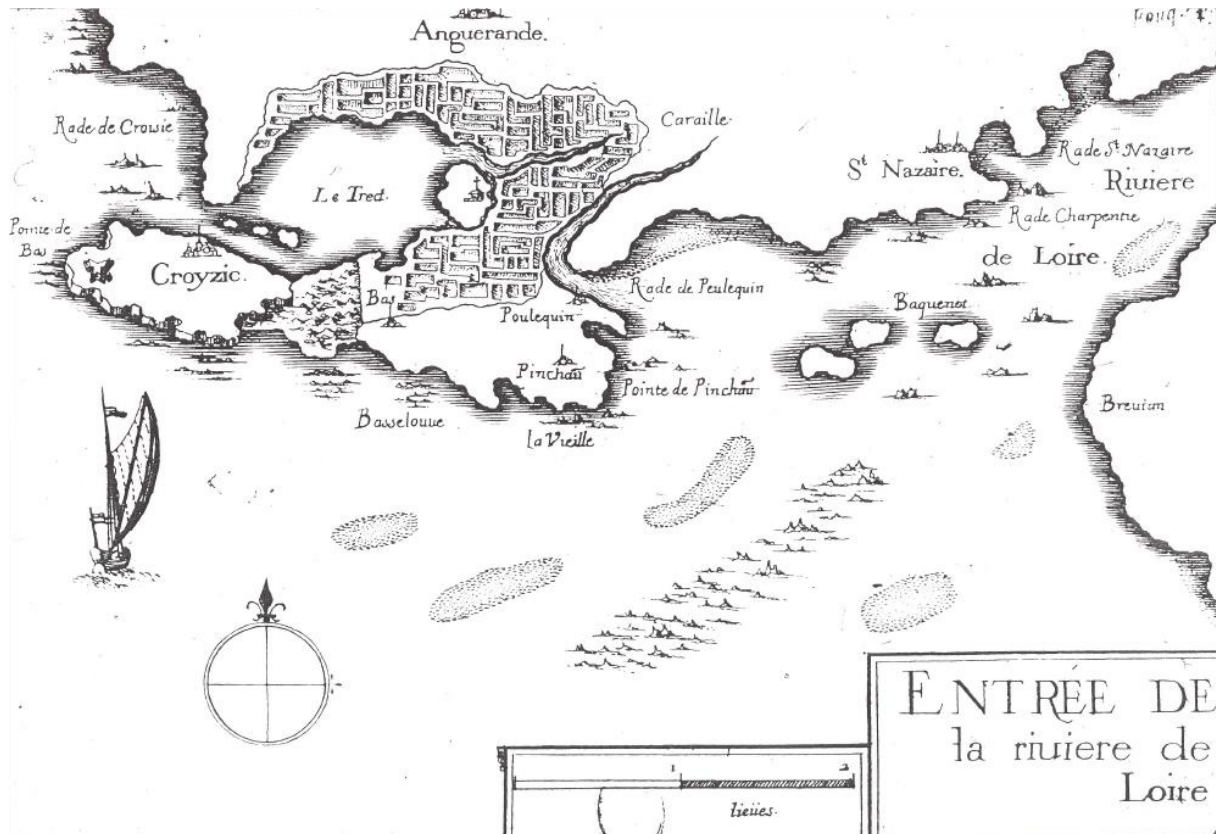
L'évangélisation de la presqu'île a été marquée notamment par la construction de la Chapelle St-Goustan sur la côte nord. Un petit hameau s'est constitué à proximité de celle-ci.

Chapelle St-Goustan



Source : Wikipédia - 2012

Le Croisic et ses environs au XVII^{ème} siècle



Source : Rapport de présentation de la ZPPAUP- juillet 2005

1. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGES

A) Les étapes de l'urbanisation

L'essor des ports de commerce et de pêche

Au XIV^{ème} siècle, la cité du Croisic jouissant d'une marine importante et d'un commerce déjà développé, marque son indépendance vis-à-vis de la ville de Guérande en construisant un château et une fortification à l'entrée de la presqu'île communément appelée « la Barrière ».

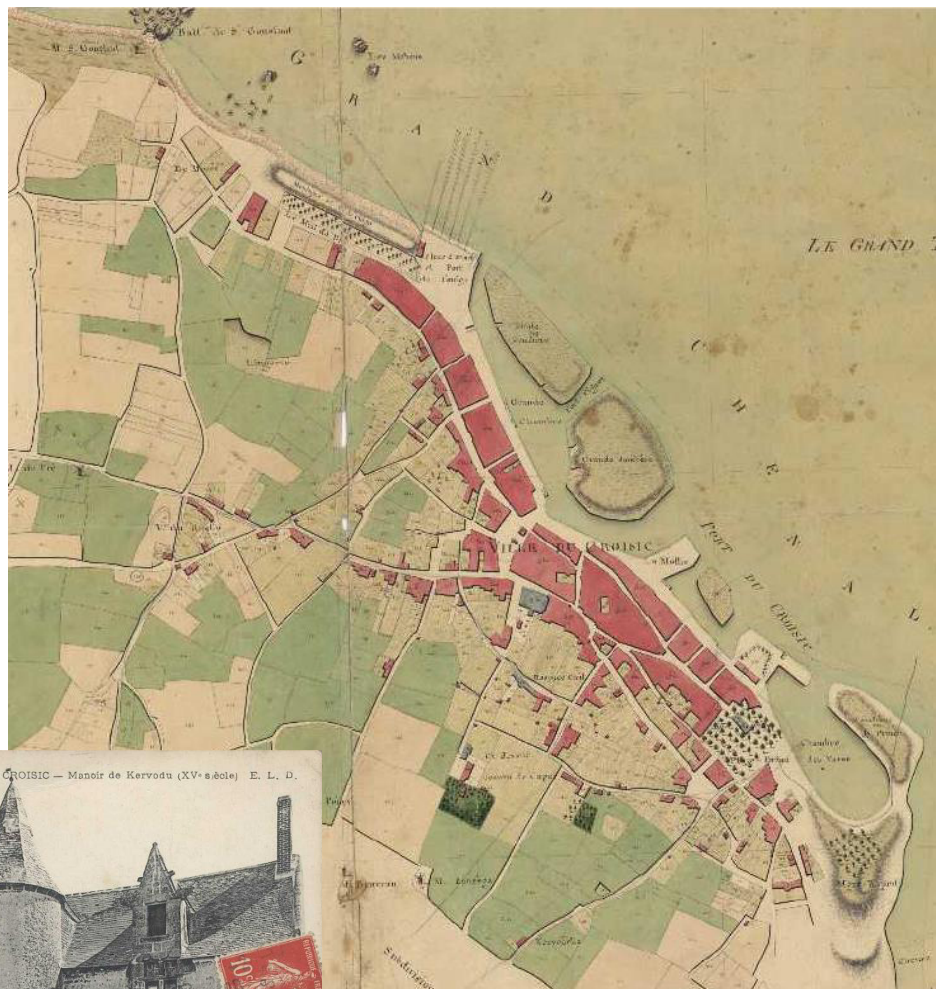
C'est au XVI^{ème} siècle que le port prend véritablement son essor. Le commerce du sel, de la sardine puis de la morue font du port du Croisic, la plaque tournante commerciale de la région nantaise.

Les dépôts de lest forment petit à petit les quais primitifs ainsi que les futurs monts Lénigo et St-Esprit aux extrémités du port.

Au fur et à mesure, des constructions de plus en plus importantes se sont élevées avec la prospérité croissante de la ville. Ces édifices, le plus souvent à pan de bois, se sont établis où s'arrêtent les plus hautes marées. Le manoir de Kervaudu construit en pierre de taille dans la campagne croisicaise constitue un lien entre deux époques et deux styles de constructions.

Cadastre napoléonien

Source : Conseil Général de la Loire-Atlantique



Manoir Kervaudu

Source : Commune de Le Croisic

1. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGES

A) Les étapes de l'urbanisation

La modernisation de la ville entre les XVIIe et XVIIIe siècles

Le commerce florissant du Croisic à cette période impacte fortement l'aspect de la cité et impulse la modernisation de la ville. En effet, les négociants et armateurs construisent d'importantes demeures en pierre sur les quais primitifs, reflets de leur aisance sociale. L'intérieur de la ville se renouvelle également, des hôtels particuliers remplacent au fur et à mesure les vieilles habitations en bois notamment dans le quartier du Pilori, Saint-Yves ou dans la rue de l'Eglise.

Le goût de la villégiature et des jardins ombragés commence pendant cette période avec la construction de petits pavillons de plaisance abrités derrière de hauts murs en retrait des quais.

Plusieurs édifices publics voient de même le jour comme l'Hôtel-Dieu, l'école royale d'hydrographie ou la reconstruction du clocher de l'église Notre Dame de Pitié.

Au XVIIIe siècle, une modernisation des espaces publics est engagée. Les quais sont complétés avec des alignements en pierre de taille ; un étier est comblé à l'emplacement de la place Donatien Lepré.

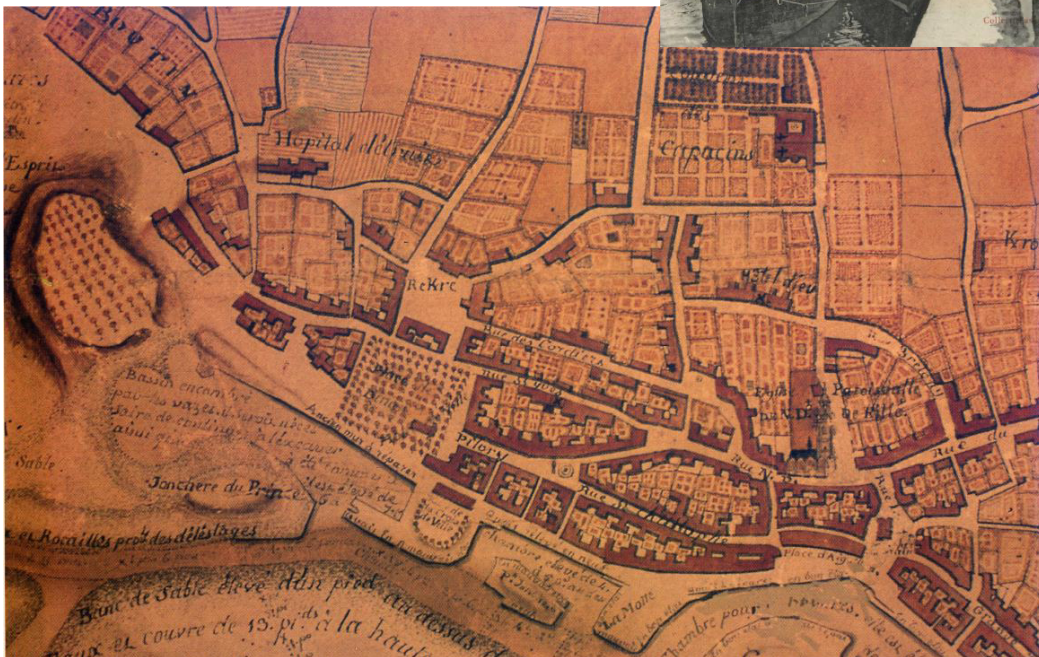
Le Croisic s'agrément de promenades comme le mail du Broc le long du Lénigo ou de places dont la place Dinan.

Quai de la Grande Chambre

Source : Commune du Croisic



Plan de la presqu'île et du port du Croisic levé en 1719 par M. BOUGUER



Source : Rapport de présentation de la ZPPAUP- juillet 2005 / Laurent DELPIRE

1. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGES

A) Les étapes de l'urbanisation

L'élan balnéaire du XIXe siècle et du début du XXe siècle

Après une période de déclin au XIXe siècle, la cité retrouve une certaine activité liée au tourisme balnéaire. Les touristes viennent pour l'air vivifiant de la presqu'île. Des édifices spécifiques sont construits comme le sanatorium de Pen-Bron. Des hôtels voient le jour dans le centre-ville et près de St-Goustan. D'autres villégiatures se construisent également sur la côte sauvage.

Sur la même période, la commune réalise de nombreuses routes dont la route littorale et la route reliant la presqu'île au continent. Avec l'arrivée du chemin de fer en 1879, Le Croisic devient la première station balnéaire de la région, bien avant le développement des stations voisines de La Baule et Pornichet.

A la fin du XIXe siècle, le premier quartier véritablement balnéaire Port-Lin est constitué avec la création du boulevard de l'Océan, reliant la gare à la mer. L'ancienne baie des Bonnes Femmes devient un quartier en pleine mutation où apparaissent plusieurs grandes villas (Maris Stella...). Le reste du littoral se couvre de grandes propriétés bourgeoises vers les Sables Menus, St-Goustan, derrière le Mont-Esprit.

La gare vue du Mont-Esprit



La plage du Port-Lin



Source : Commune du Croisic

1. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGES

A) Les étapes de l'urbanisation

L'urbanisation des années 1960 à nos jours

A partir des années 60 jusqu'à aujourd'hui, Le Croisic s'est urbanisé dans la partie Sud et Est de son territoire, en périphérie du centre ancien. Des quartiers résidentiels homogènes de type maisons individuelles se sont ainsi développés au cours du XXe siècle. Quelques résidences d'habitat collectif ont également vu le jour dans les années 1970-1980 notamment en entrée de ville près de la Chapelle du Crucifix.

Depuis 2012, l'urbanisation s'est essentiellement poursuivie dans le prolongement ouest de la commune, notamment récemment dans le cadre des opérations Puygaudeau-Kervaudu et Pierre Longue.

Port-Lin



Source : Commune du Croisic

Vue aérienne sur le port



Source : Commune du Croisic

Développements urbains récents à Kervaudu



Source : Google Maps - 2022



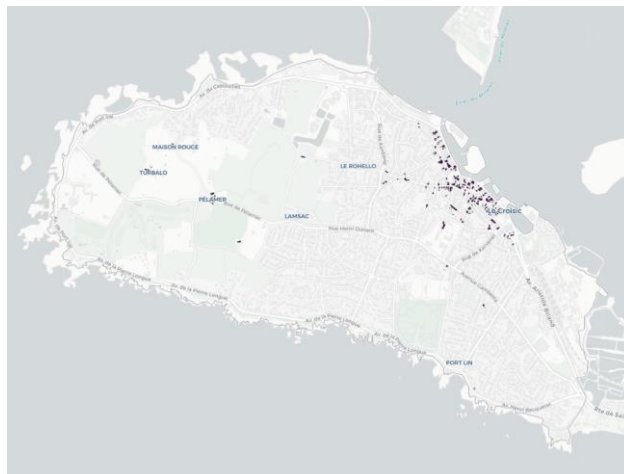
1. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGES

A) Les étapes de l'urbanisation

L'urbanisation du territoire communal

Le port du Croisic forme le noyau historique de la ville depuis le X^e siècle.

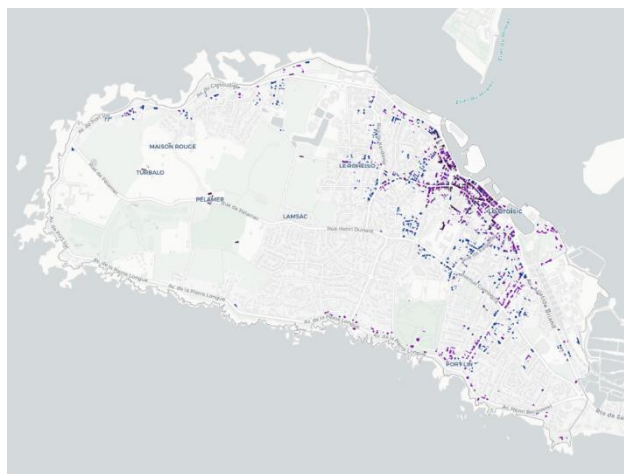
Avant 1850



La ville s'est d'abord développée à partir du centre ancien puis autour des anciens hameaux (Rohello, St-Goustan, Bourg Boutin).

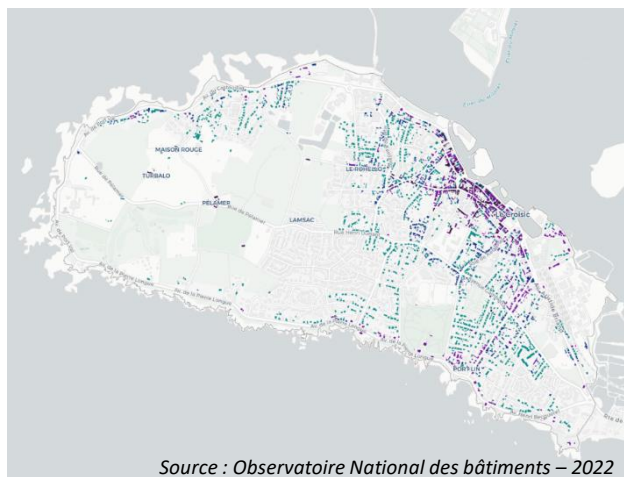
Durant la première moitié du XX^e siècle, avec l'arrivée du chemin de fer et le développement du tourisme balnéaire, l'urbanisation s'est poursuivie entre St-Goustan et la gare puis aux abords du boulevard de l'Océan avec la création du quartier de Port-Lin.

1850 - 1944



L'après Seconde Guerre Mondiale est marquée par une forte dynamique de développement de résidences pavillonnaires le long des routes principales et en pourtour des villages existants.

1945 - 1974



Source : Observatoire National des bâtiments – 2022

1. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGES

A) Les étapes de l'urbanisation

L'urbanisation du territoire communal

La fin du XX^{ème} siècle connaît une poursuite de l'urbanisation marquée par une forme essentiellement pavillonnaire. Ces développements rompent l'alignement à la rue pour former des lotissements souvent organisés en cul-de-sacs. Ils viennent compléter la trame urbaine pour finalement former une enveloppe bâtie constituée.

1975 - 2000



Le début des années 2000 montre un ralentissement des développements pavillonnaires avec une consommation d'espace presque divisée par deux par rapport à la période précédente.

Les années 2010 voient également une diversification des typologies bâties avec la construction de quelques immeubles collectifs.

Depuis 2000



Source : Observatoire National des bâtiments – 2022

Enseignements

- Une tradition maritime importante qui a fortement marqué le développement de la ville
- Des traces encore présentes aujourd'hui du riche passé de la commune
- Un territoire presque urbanisé en totalité dans sa partie Est et Sud

1. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGES

B) L'ARCHITECTURE ET LE PATRIMOINE

Les édifices classés et inscrits aux Monuments Historiques

De nombreux sites et monuments, dont une grande partie bénéficie d'une ou plusieurs protections particulières, constituent de remarquables témoignages historiques et architecturaux de la commune.



Maison, 33-35 rue Saint Christophe

Cette maison édifée vers la fin du XVe siècle, se situe dans une rue parallèle au port. Sa façade arrière donnait à l'origine directement sur le quai.



Maison, 14 place Dinan

Construite autour du site de l'ancien château du Croisic, elle a été édifée fin de XVe - début XVIe siècles. Cette maison marque fortement la place Dinan.



Croix de Kervaudu :

Cette croix de chemin dédiée au Sacré Coeur, a été érigée au XVIIe siècle. Elle a été déplacée dans les années 1970.

Chapelle du Crucifix

Cette construction de style gothique est située à l'entrée de ville du Croisic. Cet édifice est un témoignage du patrimoine religieux de la ville. Un projet de mise en valeur de ses abords est à l'étude



Maison, 28 rue de l'Eglise

Cette grande maison construite au coeur du centre, est aujourd'hui isolée par la création de la place Saint Yves. Elle date de 1558 et a été restaurée à la fin du XIX e siècle.



Escalier de l'hôtel de Kersalio, quai de la Petite Chambre

Cet escalier rampe sur rampe du XVIe siècle, voûté en calcaire, et abrité dans un tour d'escalier est un rare exemple de distribution de maison d'armateur sur le port du Croisic



1. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGES

B) L'ARCHITECTURE ET LE PATRIMOINE

Les édifices classés et inscrits aux Monuments Historiques



La chapelle Saint Goustan

Edifiée au IX^e siècle puis reconstruite au XIX^e siècle, elle est accolée au manoir St Goustan.

Ce petit édifice est uniquement visible depuis la plage



Le Menhir signal dit "la Pierre Longue"

Ce mégalithe constitue la trace la plus ancienne de l'histoire du Croisic puisqu'il remonte à la période néolithique. Il marque le lieu dit du même nom situé sur la côte sauvage. Il a été déplacé dans les années 1960



L'église Notre Dame de Pitié

Datée entre la fin du XV^e et le XVI^e siècles; cette construction de style gothique est visible depuis une grande partie du territoire. Son clocher, datant du XVII^e siècle, forme ainsi un repère visuel remarquable

Le Manoir de Kervaudu

Construit à la fin du XV^e siècle, il possède la forme la plus modeste du manoir breton.

Situé à l'angle des rues de Kervaudu et du Puigaudeau, il est assez isolé du centre ancien. Un projet d'ensemble pourrait permettre la mise en valeur cet édifice



Maison, 5 quai de la Grande Chambre

Cette maison d'armateur, construite au XVII^e, est située sur le quai de la Grande Chambre. Elle reflète la prospérité du port du Croisic au XVII^e siècle



Hôtel d'Aiguillon

Cet hôtel particulier datant du XVII^e siècle, est l'ancien hôtel de ville du Croisic. Il marque fortement la place d'Aiguillon. Toutefois, aujourd'hui ce bien communal n'a pas de vocation précise



1. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGES

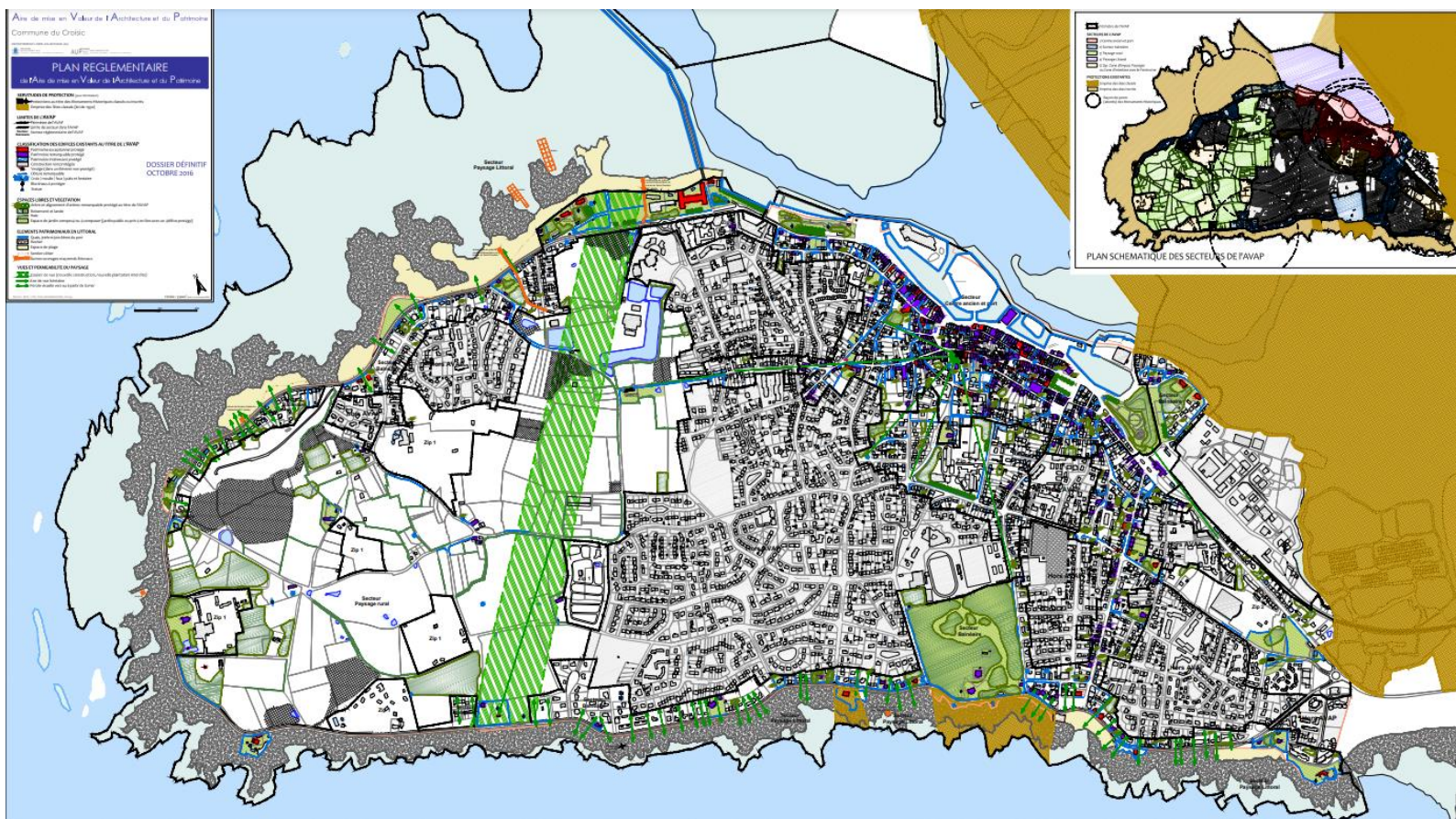
B) L'ARCHITECTURE ET LE PATRIMOINE

Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

Les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) remplacent les Zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP). L'AVAP du Croisic a été approuvée le 16 novembre 2016, elle délimite 5 secteurs identifiés au règlement graphique de PLU :

- Le centre-ville et le port ;
- Le secteur balnéaire ;
- Le paysage rural ;
- Le paysage littoral ;
- La Zone d'impact paysager ou Zone d'interface avec le patrimoine (ZIP).

Plan réglementaire de l'AVAP



1. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGES

C) Les formes urbaines et les paysages



Le territoire croisicais est structuré en deux entités distinctes :

- La partie Est, essentiellement urbanisée ;
- La partie Ouest de la presqu'île, plus naturelle.

Différents tissus urbains et paysagers sont présents sur le territoire ; la majorité d'entre eux font l'objet de fiches spécifiques.

Le centre-ville historique (bordé par le Mont-Lénigo et le Mont-Esprit) qui constitue le cœur de la cité avec les quais où se concentre l'activité commerciale.

Le port qui fait partie intégrante du centre-ville avec son port de pêche, les bâtiments de la criée ancienne et nouvelle et plus récemment le port de plaisance.

Le centre-ville et le port



1. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGES

C) Les formes urbaines et les paysages

Les faubourgs résidentiels autour du centre et vers la gare. Les limites avec le centre ancien sont difficilement identifiables.

Le long de l'avenue Aristide Briand, axe principal d'entrée de ville, des fonctions et des architectures diverses se côtoient.

Les faubourgs résidentiels



Les quartiers d'habitations qui se sont développés au cours des quarante dernières années. Ils sont de qualité esthétique et paysagère très inégale, sans identité marquée.

Les quartiers d'habitation



Les sites de développement touristique du début du XXème siècle marqués par l'architecture balnéaire : principalement St-Goustan, Port-Lin, Port aux Rocs, Pen Castel, Castouillet.

Les sites touristiques



1. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGES

C) Les formes urbaines et les paysages

Au regard de la morphologie, les équipements ne font pas l'objet d'une fiche spécifique ; en effet une grande partie d'entre eux sont inscrits dans un tissu urbain constitué notamment dans le centre ancien.

D'autres équipements ont des caractéristiques particulières car la nature de l'équipement et sa date de réalisation justifient la forme urbaine qui en découle, comme l'hôpital par exemple.



Les équipements

La zone artisanale située en entrée de ville entre la gare et le Traict regroupe des activités tournées sur le domaine maritime (conchyliculture, entretien des bateaux...) et sur les métiers du bâtiment (plomberie, couverture...).

Des contraintes d'accès et de circulation dans la zone sont clairement identifiées. L'environnement bâti et paysager est assez hétérogène et parfois de qualité médiocre. Une étude aboutissant à la requalification de la zone est en cours.



La zone artisanale

Les espaces paysagers : le Mont-Lénigo et le Mont-Esprit, Penn Avel, le golf...

Le Mont-Lénigo et le Mont-Esprit sont aménagés comme lieux de promenade et sont de grande qualité paysagère. Les accès de Penn Avel et du golf notamment restent confidentiels.



Les sites touristiques

Les espaces naturels :

- « la coupure verte » qui comprend des espaces à la vocation bien définie (campings, golf, ferme équestre) et des espaces de landes et de prairies.
- les côtes : le sentier côtier, les plages et les massifs rocheux.
- le Traict



Les espaces naturels

1. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGES

C) Les formes urbaines et les paysages

Fiche de forme urbaine

Le bâti ancien (du IXème au XVIIIème siècles)



PRESENTATION

Le bâti ancien est très largement représenté sur la commune. Il se présente sous différentes formes qui correspondent à des périodes d'urbanisation spécifiques. On le retrouve soit de manière continue, constituant ainsi des ensembles; soit de manière ponctuelle représenté par un édifice isolé. Il s'agit d'ensembles assez denses notamment près des quais, l'emprise bâtie occupant de 80 à 100 % de la parcelle.

LOCALISATION

Les ensembles urbains se situent dans le centre ancien et sa première couronne urbaine ainsi que dans les îlots compris entre le Mont Esprit et le Traict du Croisic. De manière isolée, on le retrouve principalement sur les côtes et à l'intérieur de l'espace naturel situé à l'ouest du territoire communal.

BÂTI

Le bâti ancien est très riche en termes d'architecture et de composition urbaine. Il est constitué de :

- Maisons et maisons de ville en pierre ou maisons à pans de bois pour les constructions les plus anciennes datant du Moyen-âge
 - Dimmeubles et hôtels particuliers appartenant à des armateurs du XVIIIème et du XVIIIème siècles.
- Les constructions s'implantent généralement à l'alignement sur la rue. La hauteur varie entre R+2 et R+3.

PARCELLAIRE

Il s'agit de parcelles lanierées assez profondes qui varient entre moins de 100 m² à proximité des quais à 700 m² dans la première couronne. Les fonds de parcelles sont traités en jardins d'agrément et constituent des coeurs d'îlot verts.

La trame vraie étroite et sinueuse est assez caractéristique de ce type de tissu urbain.

Enjeux

Les possibilités de dévolution sont limitées et très encadrées. Une possibilité de densification de certains coeurs d'îlots de la première couronne autour du centre historique pourrait être envisagée.



1. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGES

C) Les formes urbaines et les paysages

Fiche de forme urbaine

Les villas balnéaires



Enjeux
Ces villas font partie du patrimoine local qui est protégé au titre de la ZPPAUP.
Les possibilités d'évolution ne pourront être que ponctuelles

PRESENTATION

Il s'agit de villas construites à la fin du XIXème siècle ; elles se situent notamment le long de l'ancien boulevard de l'Océan - aujourd'hui le boulevard du Général Leclerc reliant Port-Lin à la Gare - et le long du littoral. La densité est assez faible, le bâti occupe entre 10 et 30% de la parcelle.

LOCALISATION

Le long du boulevard Général Leclerc, sur la côte sud (ancienne baie des Bonnes Femmes), vers les Sables Menus (Penn Ave...) mais aussi à St-Goustan et derrière le Mont-Espirit.

BATI

Le bâti est constitué de grandes villas qui adoptent un style architectural éclectique s'inspirant à la fois des exemples du passé et des styles régionaux. Les courants identifiés repreneant : le courant historiciste ; période médiévale, classique, italienne, flamande...

- les chalets

- le courant moderne : le régionalisme breton, l'influence néo-basque et l'art déco. Les hauteurs varient entre R+1 et R+3+combles.

PARCELLAIRE

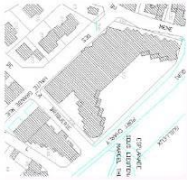
Le parcellaire est très ordonné pour la partie allant de Port Lin à la gare, il a fait en effet l'objet d'un plan d'ensemble dans les années 1900. Certaines villas sont implantées dans de grands domaines arborés.



1. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGES

C) Les formes urbaines et les paysages

Fiche de forme urbaine



Les résidences balnéaires et de tourisme

PRESENTATION

Ces résidences balnéaires réalisées à différentes périodes sont très hétérogènes. Elles reflètent le caractère de cité de tourisme de la presqu'île du Croisic. Ce sont en majorité des immeubles, hormis Port-aux-Rocs où l'on retrouve des maisons groupées.

LOCALISATION

Elles se situent sur la côte, sur les lieux dits de St-Goustan, Port-aux-Rocs, Port-Lin et Pen Castel.

BATI

Il s'agit de résidences d'une hauteur assez élevée R+3 à R+5+combles. L'architecture est assez hétéroclite.

PARCELLAIRE

Ces résidences s'implantent pour la majorité d'entres elles sur de grands domaines boisés ou paysagés comme la résidence Pierre et Vacances implantée à St-Goustan, ou le domaine de Port aux Rocs par exemple.

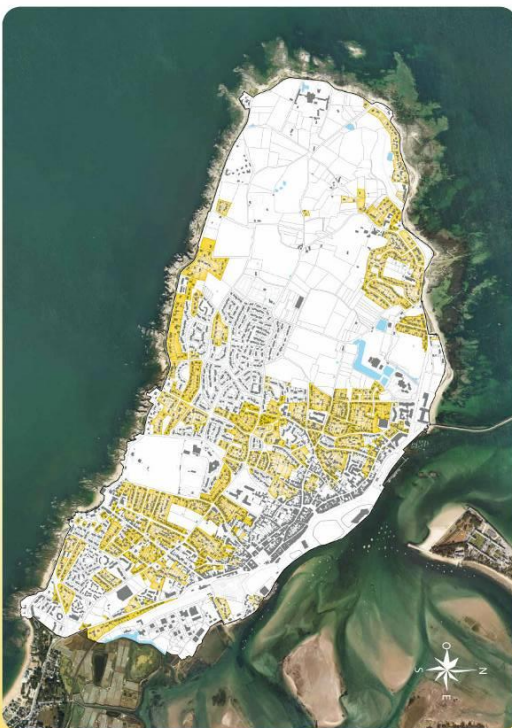
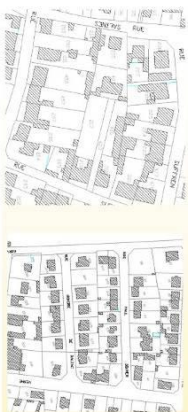
Enjeux
Il existe des possibilités dans les emprises existantes des domaines. Toutefois, Le Croisic étant soumise à la loi littorale, certaines de ces résidences ne pourront pas s'étendre. Par ailleurs, le cadre paysagers et naturel d'exception doit être préservé.



1. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGES

C) Les formes urbaines et les paysages

Fiche de forme urbaine



Les ensembles homogènes : maisons individuelles

Enjeux
Ces quartiers offrent un cadre de vie de qualité qu'il convient de conserver.
Les possibilités d'évolution y sont restreintes, mis à part de petits projets en coeurs d'îlots ou des évolutions douces liées à la vie quotidienne et aux besoins des habitants.

PRESENTATION
Cette forme urbaine est la plus représentée sur la presqu'île. Ces quartiers constituent des extensions de lieux de villégiature balnéaire ou du coeur historique. Ils sont assez homogènes sur l'ensemble du territoire. Ces ensembles sont assez peu denses et consommateurs d'espace.

LOCALISATION
Ils se situent principalement dans la partie Est du territoire à proximité des équipements et des commerces ; de part et d'autre de la route dite du "milieu" ainsi que sur la côte nord ouest.

BÂTI
Le bâti est assez homogène sur l'ensemble des quartiers. Mise à part les extensions urbaines immédiates du centre ancien, il est implanté en retrait de la rue et composé de maisons individuelles. Il reprend en majorité une architecture d'inspiration néo-bretonne. (toitures en ardoises, enduits de couleur blanc, volets colorés...). Les hauteurs varient entre R+1 et R+2

PARCELLAIRE
Il est de forme rectangulaire et s'organise perpendiculairement à la rue. La taille des parcelles est variable avec une moyenne entre 500 et 700 m². A proximité du centre ancien, le parcellaire est composé de terrains longs et étroits. Au centre de la presqu'île, le parcellaire est de forme plus classique.



1. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGES

C) Les formes urbaines et les paysages

Fiche de forme urbaine



Les ensembles mixtes : maisons individuelles groupées et petits collectifs

PRESENTATION

Cette typologie d'habitat est assez présente sur le territoire, notamment au centre sud de la commune et en périphérie du centre ancien. Il s'agit d'opérations récentes construites dans les années 1980 à 2000. Ces formes urbaines sont assez denses.

LOCALISATION

Ils sont situés principalement au centre sud de la commune, en limite d'urbanisation avec l'espace naturel ainsi qu'en limite du centre ancien. Des opérations récentes mêlent habitat collectif et maisons groupées.

BATI

Le bâti est constitué d'habitat individuel de forme homogène (maisons de ville, pavillons d'influence néobretonne...) et diminueables de faible hauteur pour quelques opérations. De facture assez contemporaine, chaque ensemble se distingue par sa volumétrie et son traitement architectural. L'emprise bâtie occupe en moyenne entre 20 et 30 % de la parcelle. Les hauteurs sont modérées entre R et R+2.

PARCELLAIRE

Il s'agit d'un petit parcellaire, la taille varie entre 300 et 400 m²; les ensembles sont assez bien reliés à la trame viaire communale.

Enjeux

Les possibilités d'évolution de ces quartiers déjà constitués, récents et relativement denses sont très limitées.

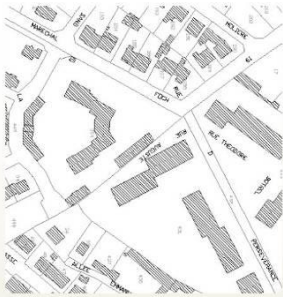
Les mutations du bâti seront minimes afin de ne pas perturber l'équilibre bâti / non-bâti actuel



1. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGES

C) Les formes urbaines et les paysages

Fiche de forme urbaine



Les immeubles collectifs isolés

PRESENTATION

Il s'agit d'immeubles d'habitat collectif assez récents construits depuis les années 1970 à nos jours. Dispersés sur la commune, on les retrouve surtout en entrée de ville (rue de Persévérance) et dans la partie urbanisée la plus récente, notamment dans le quartier Atlantique.

BATI

Le bâti est constitué d'immeubles de styles architecturaux très hétérogènes. La hauteur moyenne est de R+2+combles

PARCELLAIRE

Horimis quelques constructions en frange du centre ancien, le bâti est implanté sur de grandes parcelles souvent plantées.



Enjeux

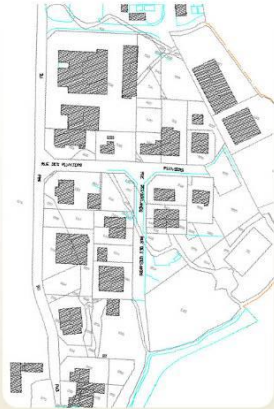
Ces bâtiments sont assez récents et assez bien entretenus. Les possibilités d'évolution de ces ensembles restent limitées

1. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGES

C) Les formes urbaines et les paysages

Fiche de forme urbaine

Les activités



Enjeux

La zone artisanale doit tirer parti de sa localisation stratégique entre la gare et le Traict, notamment en :

- améliorant et en hiérarchisant les accès et les circulations dans la zone
- favorisant un aménagement et une orientation du bâti qui tiennent compte du site
- prenant en compte les besoins des conchyliculteurs

PRESENTATION

Hormis quelques activités éparpillées, elles sont regroupées dans la zone artisanale située en entrée de ville entre la gare et le Traict. Il s'agit d'une zone artisanale assez classique : toutefois, la nature de plusieurs activités est propre aux communes littorales notamment celles tournées sur les activités maritimes, notamment la conchyliculture. L'emprise bâtie occupe entre 20 et 50 % de la parcelle. Une étude de révalorisation de la zone est en cours.

BATI

Le bâti est constitué d'entrepôts de type hangars. Il est majoritairement en tôle et sa hauteur est relativement faible. Le bâti est implanté au centre de la parcelle.

PARCELLAIRE

Les parcelles sont assez grandes avec une moyenne supérieure à 1000 m². Les espaces non bâtis sont de faible qualité et peu entretenus.



1. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGES

C) Les formes urbaines et les paysages

Fiche de forme urbaine

Les espaces paysagers



Enjeux

Améliorer les liens entre le sentier côtier et Penn Avel. Ouvrir ce domaine sur la ville.

Mettre en valeur ces espaces afin d'en faire de vrais lieux de loisirs et de détente participant à l'animation de la ville



PRESENTATION

Hormis le golf, le parc de Penn Avel et les deux monts Lénigo et Saint-Esprit sont inscrits dans un tissu urbain constitué. Les monts font partie intégrante depuis leur origine du port et du centre ancien, tandis que Penn Avel a été aménagé dans le cadre de l'évolution balnéaire. Ces lieux de promenade participent fortement au cadre de vie du Croisic. Ils ont récemment bénéficié d'un aménagement de qualité.

LES MONTS ESPRIT ET LENIGO

Les monts, aux deux extrémités du port, ont été aménagés dès le XVIIIème siècle comme espaces de promenade plantés. Ils offrent des points de vue panoramiques sur la presqu'île et sur Pen Bron. L'aménagement paysager du Mont-Esprit est plus sophistiqué, mêlant une ambiance végétale et minérale. L'aménagement du Mont Lénigo est plus sobre et laisse une plus large place à des espaces publics d'accompagnement (terrains de pétanque...)

PENN AVEL ET LE GOLF

Penn Avel se caractérise par son important massif boisé et son imposant mur de clôture en pierre. Il fait partie du paysage de bord de mer et du quartier balnéaire de Port-Lin. Les abords de l'espace paysager n'ont pas fait l'objet d'aménagements particuliers et ses entrées restent assez confidentiels. Le lien entre le sentier côtier et le parc n'est pas traité.

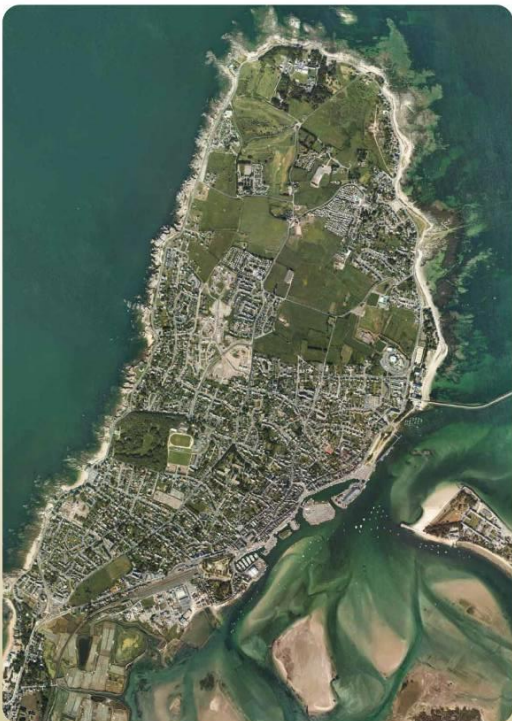
Le golf en limite du domaine de Port aux Rocs fait le lien paysager entre le bord de mer et l'espace végétal non urbanisé situé cœur de la presqu'île.

1. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGES

C) Les formes urbaines et les paysages

Fiche de forme urbaine

Les espaces naturels



PRESENTATION

Etant une presqu'île, le Croisic possède un lien avec la mer quasiment continu. Son front de mer n'est pas linéaire sur toute sa longueur. On peut notamment différencier les côtes et le Traict. Ces espaces constituent une vitrine pour la commune connue pour sa côte battue par la mer et les vents.

LE FRONT DE MER COTIER

Les côtes offrent un paysage linéaire qui présente un profil plus ou moins constant avec des falaises rocheuses, des espaces de pelouses maritimes récemment reconstitués et le sentier côtier piéton aménagé. La végétation est fortement marquée par l'action du vent.

LE TRAICT

Le paysage du traict du Croisic est fortement structuré, il est constitué d'une suite de repères linéaires et horizontaux. La mer, les espaces de pêche à pied et les parcs délevage de coquillages marqués par des piquets caractérisent le premier plan, l'urbanisation en arrière plan cadre le point de vue. Les clochers des églises de Batz et de la Collégiale de Guérande se distinguent du paysage puisqu'ils sont les seuls repères visuels verticaux. L'accès au Traict est assez confidentiel et les franges avec l'urbanisation ne sont pas aménagées.

Enjeux

Poursuivre la valorisation des côtes et du front de mer
Valoriser le potentiel touristique du Traict en traitant ses accès et en aménageant ses franges avec l'urbanisation environnante



1. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGES

C) Les formes urbaines et les paysages

Fiche de forme urbaine

LES ESPACES NATURELS



PRESENTATION

L'Ouest du territoire communal correspond à une coupure d'urbanisation communément appelée la coupure verte. Elle constitue une véritable unité paysagère et se caractérise par une diversité d'espaces même si elle est essentiellement occupé par d'anciennes prairies agricoles. On retrouve aussi des milieux humides, le centre équestre et des campings, mais aussi des témoignages bâtis du passé rural du Croisic situés sur les anciens hameaux de Pelamer, Turbalo, Paradis et le manoir de Kervaudu.

LA COUPURE VERTE

L'ambiance agricole prédomine dans ce secteur par la présence de prairies entourées de haies de saules et de prunelliers, de jeunes friches (constituées de bosquets de saules) de chênes, de frêne et d'ajonc. De nombreux murs de pierres sèches sont encore présents et rappellent le parcellaire ancien. Il subsiste également un réseau de chemins piétons indépendants des circulations automobiles.

La coupure verte permet une certaine perméabilité visuelle qui renforce le trait de caractère de la presqu'île. Quatre repères visuels verticaux marquent fortement le paysage depuis 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.

Le centre équestre de Pelamer et ses landes occupent une grande partie des terrains de la coupure verte.

Certains espaces en bordure de l'urbanisation s'apparentent plutôt à des friches agricoles naturelles sans identité particulière.

Enjeux

- Préserver la coupure d'urbanisation
- Prendre en compte la compatibilité de l'accueil du public avec la biodiversité et la préservation du milieu naturel dans tout projet de développement touristique
- Mettre en valeur le Manoir de Kervaudu
- Améliorer la qualité du traitement des transitions entre les espaces urbanisés et naturels
- Développer le réseau de cheminements piétons



1. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGES

D) L'analyse foncière

Mode d'occupation des sols (MOS)

Le Mode d'occupation des sols inventorie la couverture du sol par formes et usages.

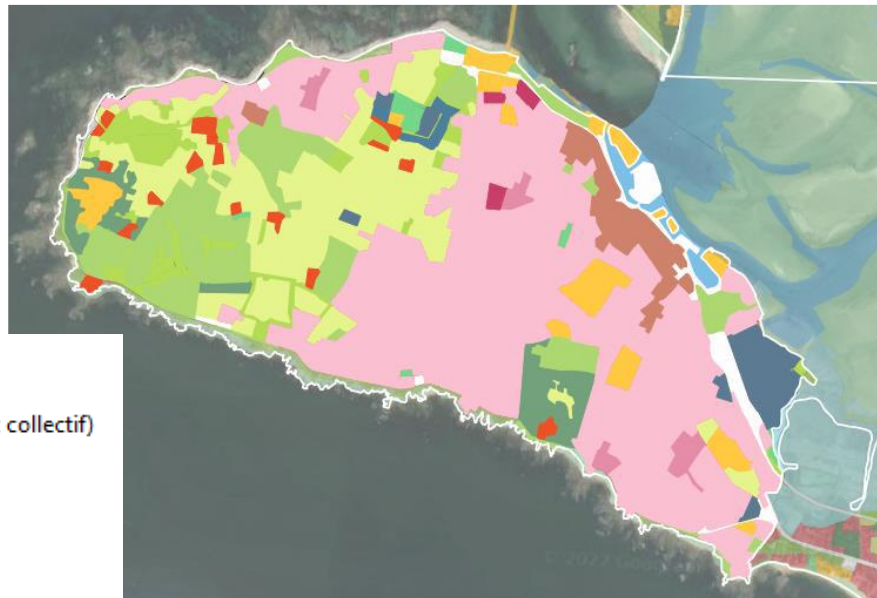
En 2020, Le Croisic est constitué à 53 % de zones urbanisées, de différentes typologies précédemment présentées dans les fiches de formes urbaines.

Les espaces verts et naturels couvrent 38 % de la superficie de la presqu'île tandis que les surfaces en eaux représentent 9 % de la surface communale.

Mode d'occupation des sols en 2020

53 % de zones urbanisées

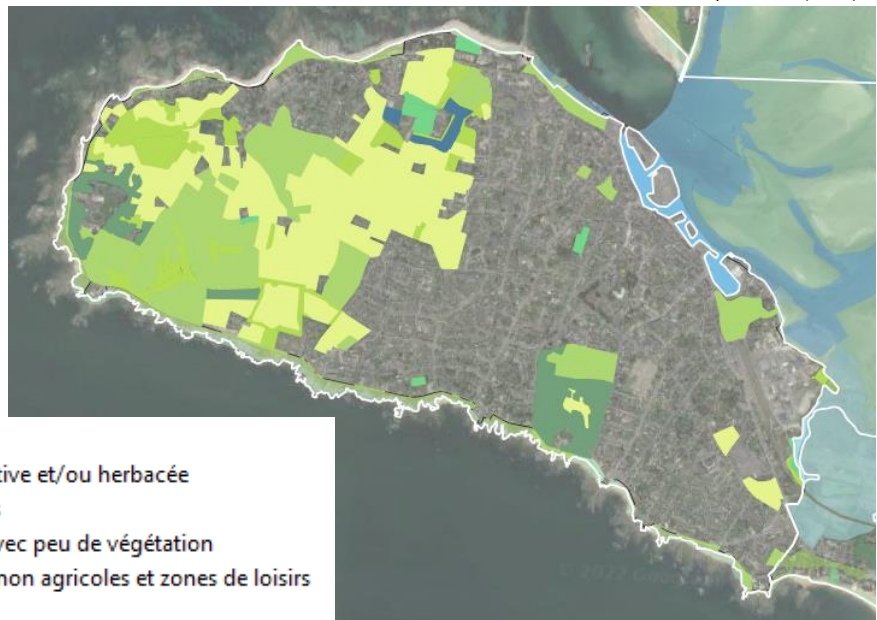
- Centre bourg, centre-ville
- Habitat collectif
- Habitat mixte (individuel et collectif)
- Habitat pavillonnaire
- Hameau rural
- Zones d'activités
- Activités et équipements
- Infrastructures de transport



Source : Espace Ville (2022)

47 % d'espaces verts, naturels et aquatiques

- Milieux humides
- Mers et océans
- Eaux continentales
- Bois et forêts
- Milieux à végétation arbustive et/ou herbacée
- Autres espaces artificialisés
- Espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation
- Espaces verts artificialisés, non agricoles et zones de loisirs
- Prairies



1. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGES

D) L'analyse foncière

Le bilan de l'artificialisation des sols d'après le Portail de l'Artificialisation des Sols

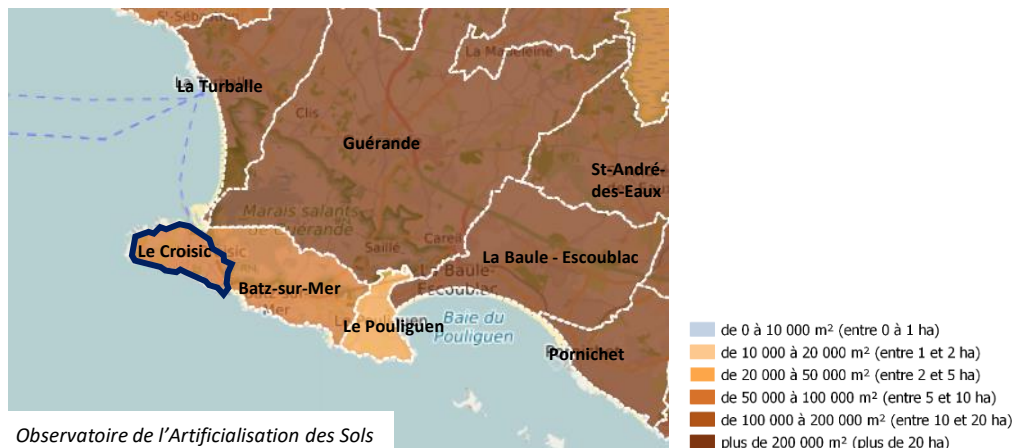
L'Observatoire de l'Artificialisation des Sols est un observatoire réalisé par les services de l'Etat et le CEREMA au niveau national, qui vise à documenter les données utiles au suivi de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espaces.

Pour la période 2009-2021, l'Observatoire de l'Artificialisation des Sols indique qu'environ 5,33 ha de surface ont été consommés au Croisic, ce qui représente 1,2% de la surface communale. La majorité de cette consommation d'espaces concerne de l'habitat (2,8 ha) et des programmes mixtes (0,4 ha) au sein du secteur de projet du Kervaudu, quand 2 ha ont été consommés à des fins d'activités

Par rapport aux autres communes de la presqu'île de Guérande, le Croisic compte parmi les territoires qui ont plus faiblement artificialisé leurs sols sur la période. À titre de comparaison, 79,2 hectares ont été consommés à Guérande, 9,6 hectares à Batz-sur-Mer et 2,3 hectares au Pouliguen.

Si l'on rapporte la surface consommée en hectares à la surface communale, le Croisic a consommé 1,2% de sa surface communale, ce qui se rapproche davantage des moyennes observées aux alentours (1% à Guérande, 0,7 à Batz-sur-Mer, 2,6 à Pornichet, 1,4 à la Turballe...).

Flux de consommation d'espace pour la période de 2009 à 2021



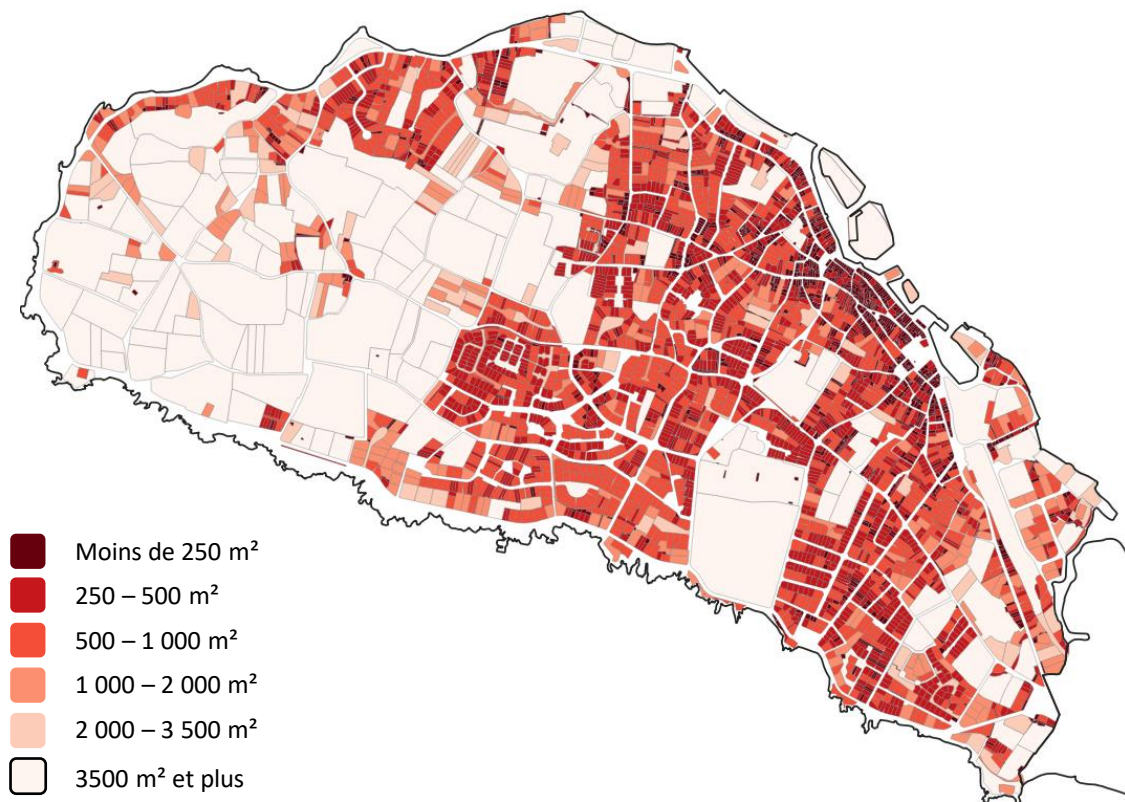
Opération d'habitat du Kervaudu



1. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGES

D) L'analyse foncière

La taille des parcelles



Source : BD TOPO – Réalisation Espace ville (2023)

L'analyse de la taille des parcelles montre les différentes typologies de formes urbaines présentes sur le territoire et leur répartition spatiale.

Les plus petites parcelles sont recensées dans le centre ancien où leur taille excède rarement 500m² et se caractérise par une forte densité urbaine. Les parcelles, ainsi que la voirie ont des formes irrégulières.

A mesure que l'on s'éloigne du centre, les parcelles sont plus étendues avec une taille comprise entre 500 et 2 000 m². Ces parcelles correspondent aux premiers développements pavillonnaires issus de l'urbanisation de la presqu'île au XX^{ème} siècle.

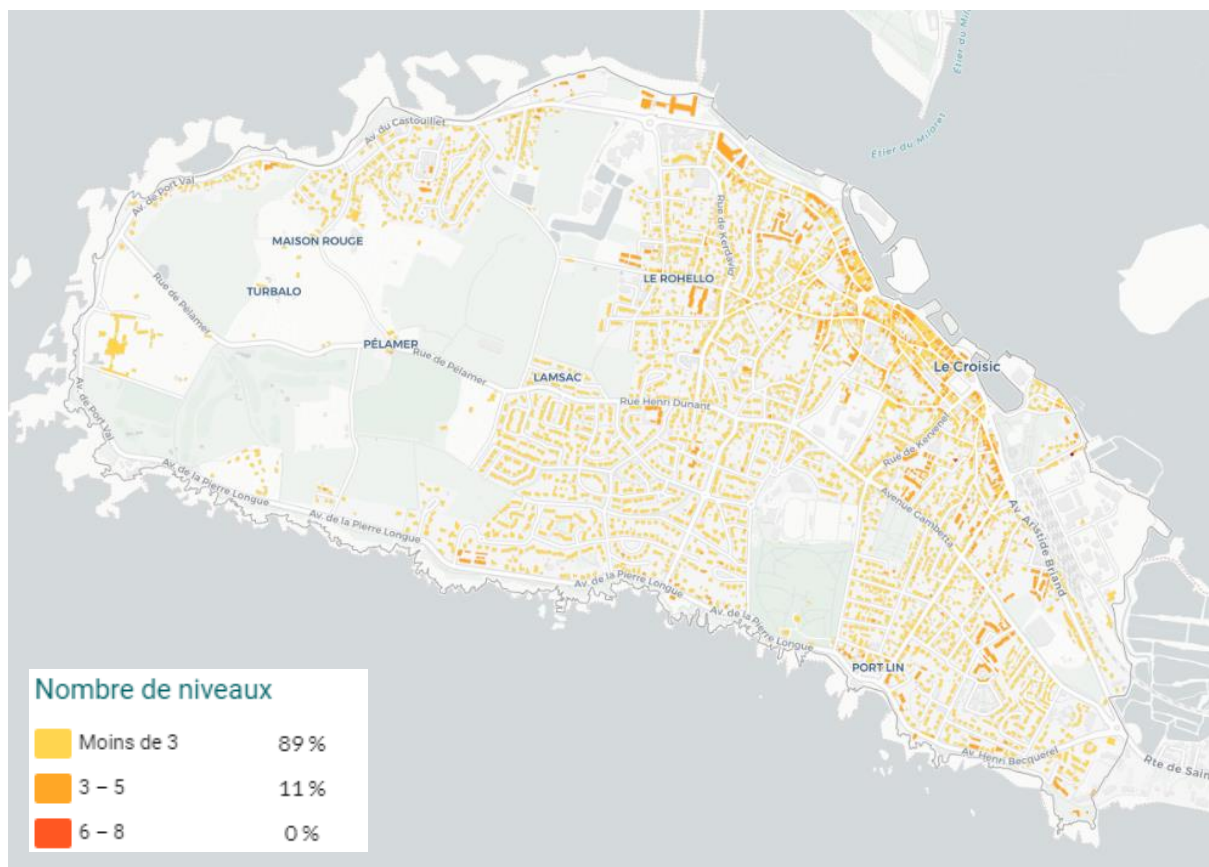
Les lotissements les plus récents se caractérisent par un parcellaire plus petit et plus régulier. Ces parcelles ont une taille comprise entre 250 et 500m².

Les parcelles de plus de 3 500 m² sont le plus souvent agricoles ou naturelles. La taille du parcellaire rend ainsi visible la distinction entre espaces urbanisés et espaces agricoles et naturels.

1. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGES

D) L'analyse foncière

La hauteur des constructions



Source : Observatoire National des bâtiments – (base de donnée enrichie : fichiers fonciers CEREMA)

De manière générale, les constructions au Croisic ne se caractérisent pas par des hauteurs importantes, elles n'excèdent pas, à quelques exceptions près, 4 niveaux.

Bien que le centre ancien comprenne des hauteurs plus importantes que le reste des développements pavillonnaires, les hauteurs les plus importantes sont retrouvées dans les ensembles collectifs, notamment balnéaires, présents en pourtour du centre-ville. La hauteur de ces immeubles collectifs est d'environ 4 niveaux (ou R+3 étages).

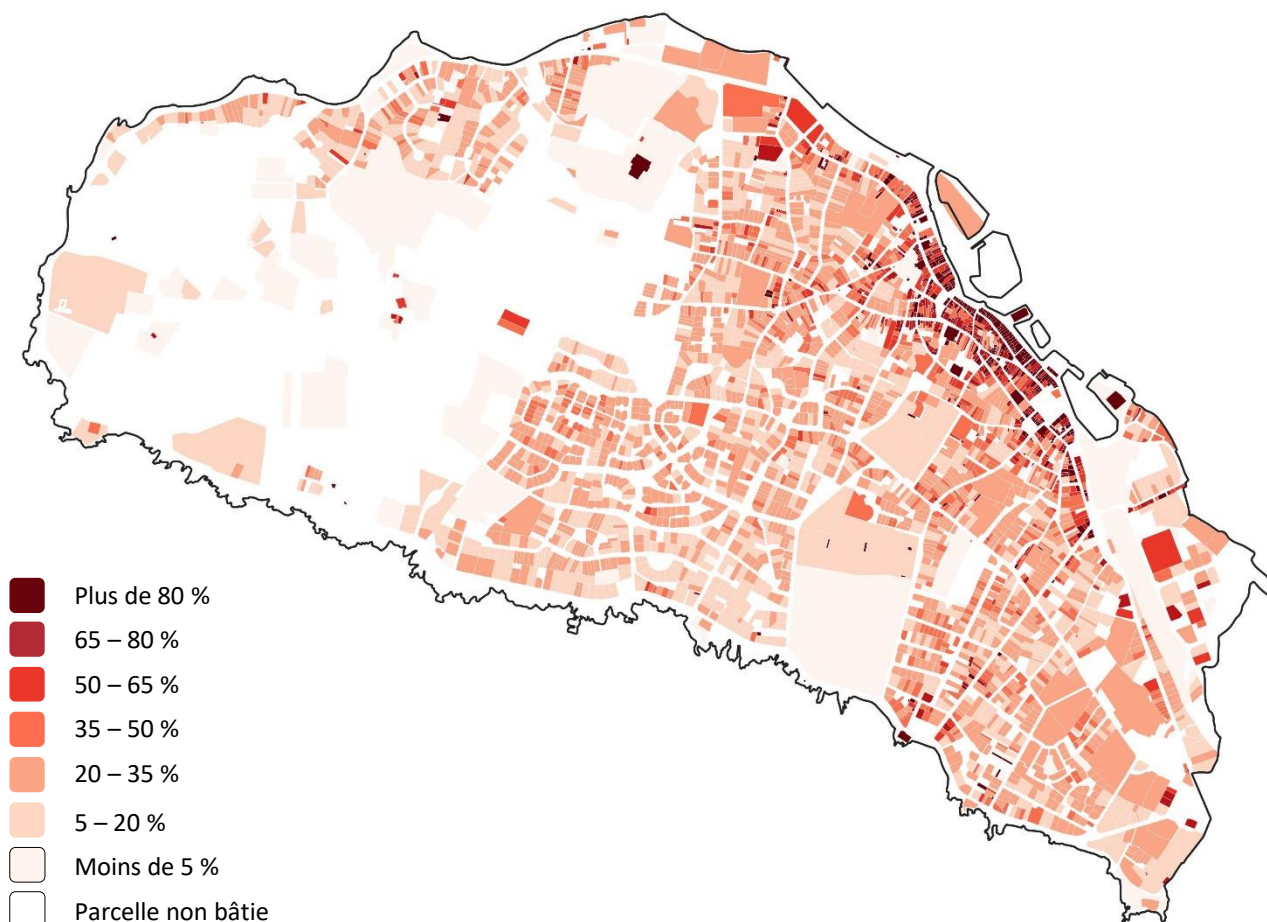
Le centre ancien comprend ensuite des hauteurs plus importantes du fait de la petite taille de son parcellaire, il se caractérise généralement par des constructions sur 3 niveaux (ou R+2 étages).

Les quartiers pavillonnaires plus récents, correspondant à la majorité des constructions de la presqu'île, se caractérisent par des hauteurs plus faibles comprises entre 1 et 2 niveaux (R+1 étage).

1. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGES

D) L'analyse foncière

L'emprise au sol des constructions



Source : BD TOPO – Réalisation Espace ville (2023)

Les emprises au sol les plus importantes (plus de 50%) sont concentrées dans le centre historique et le long des quais. Cela témoigne et résulte d'un bâti ancien de cœur de village présentant un aspect dense et compact.

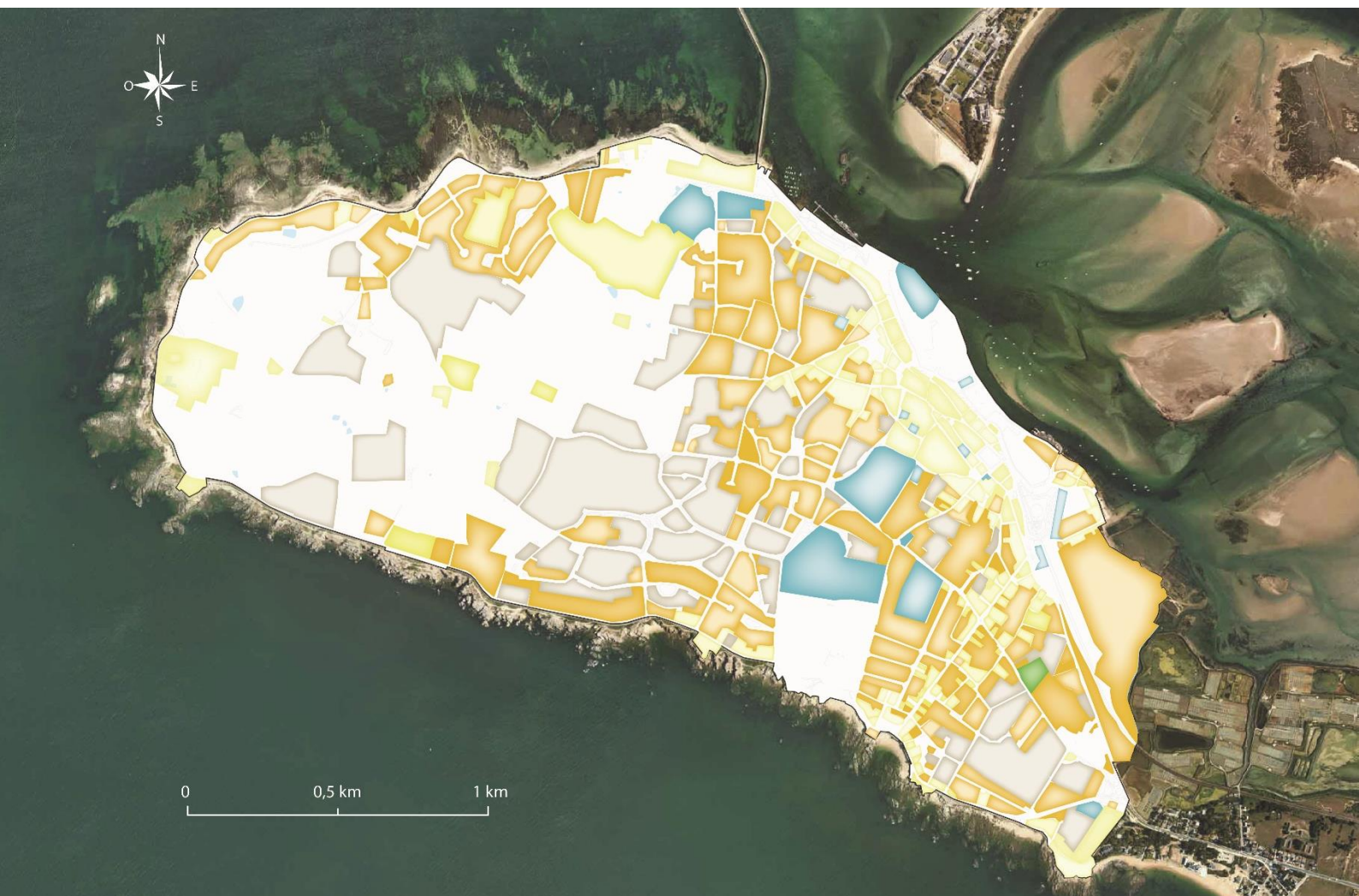
Plus on s'éloigne du centre historique et plus les emprises diminuent. Le développement sous forme de lotissements pavillonnaires présente ainsi des emprises au sol moyennes autour de 30%.

La carte fait également ressortir quelques grandes emprises faiblement bâties. La plupart concerne des terrains situés en zone naturelle, mais quelques terrains libres ou présentant une faible emprise sont également à noter au sein des espaces urbanisés de la presqu'île. Ils constituent de fait un potentiel de densification et d'accueil de nouvelles constructions. Certains de ces terrains ont été spécifiquement identifiés dans le cadre du diagnostic foncier (cf. suite du diagnostic).

1. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGES

D) L'analyse foncière

Diagnostic foncier au regard des formes urbaines



- Potentiel de densification nul à très faible
- Potentiel de densification très faible à faible
- Potentiel de densification faible à modéré
- Espaces libres ; potentiel de densification moyen à fort
- Equipements

Les potentiels de densification restent faibles au Croisic, dans un contexte très contraint au regard de l'équilibre à maintenir entre espaces naturels et espaces urbanisés.

Au sein des espaces urbanisés, l'analyse des formes urbaines a montré l'aspect très structuré du territoire (cœur historique déjà dense, ensembles collectifs et lotissements pavillonnaires très

structurés et organisés) qui laisse peu de place au renouvellement urbain et à la densification.

Néanmoins quelques terrains faiblement bâtis subsistent au sein de l'enveloppe urbaine, dont certains d'envergure (cf. page suivante), qui permettront d'accueillir de nouvelles constructions tout en préservant les espaces naturels de la presqu'île.

1. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGES

D) L'analyse foncière

Diagnostic foncier au regard des formes urbaines

Note méthodologique :

Le diagnostic foncier en fonction des formes urbaines s'appuie sur les différents critères présentés ci-avant (hauteur et emprise des constructions, taille des parcelles), mais aussi sur le potentiel inhérent de chaque type de forme urbaine.

Ainsi, une forme urbaine très constituée (lotissements pavillonnaires ou opérations d'habitat groupe notamment), aura un potentiel assez faible voire nul, du fait d'une faible évolutivité de la forme urbaine, malgré parfois des emprises relativement faibles (ceci étant dû en particulier à des implantations ne permettant que peu de mutations foncières et opérations de densification).

A contrario, les formes urbaines constituées sur le temps long (quartiers d'habitat pavillonnaire plus hétérogène notamment, ont un potentiel d'évolution plus élevé.


Par ailleurs, sont ici pris en compte les enjeux en matière de patrimoine, qui impactent nécessairement l'évolutivité propre à chaque forme urbaine (par exemple le centre-ville).

1. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGES

D) L'analyse foncière

Les sites d'enjeu pouvant permettre *a priori* une densification des espaces urbains



 Sites identifiés dans le cadre de l'analyse du potentiel de densification

Trois sites ont été particulièrement identifiés dans le cadre de ce travail de repérage de potentiel de densification ou mutation au sein des espaces urbanisés. Il s'agit :

- du site de l'hôpital,
- du site rue Emmanuel Provost,
- du site de la Pierre Longue.

De par leur ampleur, ces sites présentent des enjeux spécifiques et devront faire l'objet d'un traitement particulier au sein du dispositif règlementaire.

D'autres potentiels, plus mesurés, sont également à noter. L'enjeu sera de permettre de mobiliser ces potentiels tout en s'assurant que toute forme de densification se fasse bien dans le respect de l'identité de la commune du Croisic et des formes urbaines environnantes.

1. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGES

D) L'analyse foncière

Les sites d'enjeu pouvant permettre *a priori* une densification des espaces urbains

Le site de l'hôpital



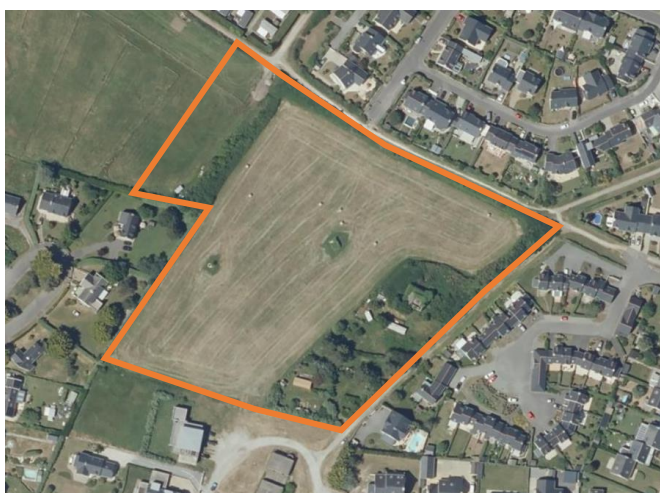
D'une superficie totale de 3,8 ha environ, le site de l'hôpital est aujourd'hui occupé par l'hôpital du Croisic, ainsi que par une maison de retraite. A la suite du départ programmé des fonctions hospitalières, le site de l'hôpital pourrait faire l'objet d'une opération de reconversion au profit d'une opération de logement et d'une maison de retraite. Toutefois, la potentielle mise en œuvre d'un projet devra se faire dans le respect des qualités paysagères du site. Enfin, il est à noter que des constructions individuelles au nord-est du site présentent un moindre potentiel de densification.

Le site rue Emmanuel Provost



D'une superficie totale de 6 300 m² environ, ce site localisé à proximité directe du centre-commercial, situé au sud de la commune, est aujourd'hui inoccupé. Par ailleurs, il est à noter que la commune bénéficie de la maîtrise foncière de ces terrains.

Le site de la Pierre Longue



D'une superficie totale de 2,1 ha environ, le site de la Pierre Longue fait l'objet d'un projet d'aménagement, dans la continuité de la procédure de modification du PLU approuvée en 2022, ayant permis l'élaboration d'une OAP et d'un dispositif réglementaire adapté pour l'aménagement du site.

Il doit ainsi permettre la réalisation d'environ 30 logements individuels et environ 20 logements sous la forme d'une ensemble d'habitat collectif social.

2. LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

A) Le réseau routier et les circulations

Réseau viaire

Sa configuration est liée à la géographie du site (situation particulière de presqu'île du Croisic) ; il est structuré par un accès unique (RD 245), la route de côte (RD 45) et la « route du Milieu ».

L'accès unique à la commune par la RD 245 induit nécessairement des contraintes de débit pour le trafic automobile.

La route littorale RD 45 desservant notamment la gare, le centre-ville et le port, est très fréquentée durant la saison estivale, notamment les jours de pluie.

La configuration du réseau routier et l'affluence touristique engendrent fréquemment des embouteillages le soir en heures de pointe, durant les mois d'été et les week-ends.

La « route du Milieu » joue essentiellement un rôle de desserte locale des quartiers résidentiels à l'intérieur de la commune. Néanmoins, elle sert également de voie de report du trafic automobile les jours de forte fréquentation touristique.

Le reste du réseau viaire ne permet qu'une desserte locale. Peu structurant, sinueux, en impasses ; ces caractéristiques offrent des déplacements apaisés mais ce manque de hiérarchie conduit également à une concentration des flux sur les quelques axes structurants augmentant de fait leur saturation en période estivale.

Par ailleurs, il existe un schéma routier départemental, qui s'applique sur les axes de la voirie départementale.

Circulations automobiles

Le point de comptage placé sur la RD245 enregistre 5 114 véhicules quotidiens en 2019. Ce chiffre est en baisse par rapport à 2014 où 1 700 véhicules supplémentaires étaient enregistrés quotidiennement. Cette baisse concerne essentiellement les automobiles, le nombre de poids-lourds a lui légèrement augmenté en passant de 112 en 2014 à 158 en 2019.

La route littorale RD45 connaît une circulation moins dense avec une moyenne quotidienne d'environ 1 800 véhicules dont une quarantaine de poids-lourds en 2018.

Les chiffres issus des comptages ne sont toutefois pas représentatifs des différences importantes de flux entre la période estivale et le reste de l'année.

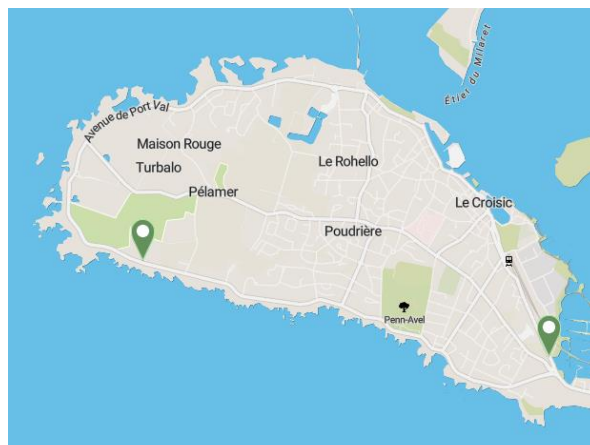
Unique entrée de ville depuis la RD 245



Route littorale RD 45



Points de comptage du trafic routier



Source : Data Loire Atlantique – Données CD44

2. LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

A) Le réseau routier et les circulations

Stationnement

Le Croisic compte 1 045 places de stationnement hors voirie, réparties au sein de 16 parkings dont 3 sur le Port :

- Place de la Croix de Ville (60 places) ;
- Place du 8 Mai 1945 (350 places) ;
- Place d'Armes (120 places).

7 parkings en centre-ville :

- Place Dinan (70 places) ;
- Place du Requier (30 places) ;
- Rue Laënnec (26 places) ;
- Place Jean-Baptiste Legeay (30 places) ;
- Parking du Tréhic (40 places) ;
- Parking de la coopérative (50 places) ;
- Parking Legeay – rue Jean-Jacques Rousseau (30 places).

6 parkings sur la côte :

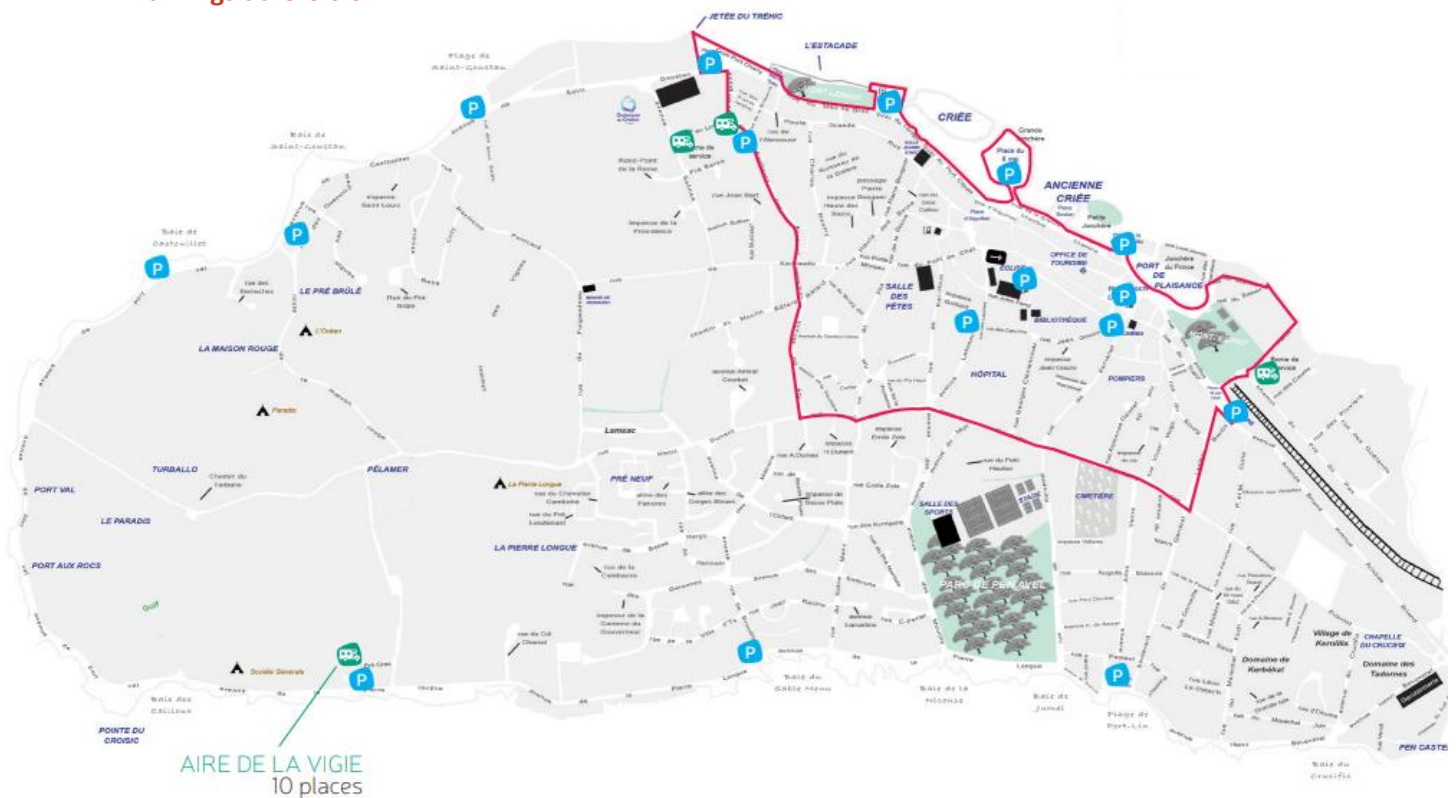
- Parking de st-Goustan (29 places) ;
- Parking du Castouillet (16 places) ;
- Parking de la Vigie (70 places) ;
- Parking du Sable Menu (29 places) ;
- Place du Général de Gaulle (73 places) ;
- Parking du Pré brûlé (52 places).

Les camping-cars :

36 places de stationnement municipales sont également disponibles pour les camping-cars au tarif journalier de 10 euros.

Les campings privés situés au Croisic permettent d'étoffer cette offre de stationnement des camping-cars.

Parkings du Croisic



Source : Plaquette stationnement – Ville du Croisic

2. LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

B) Les transports en commun

Le transport ferroviaire

La gare du Croisic bénéficie d'une desserte ferroviaire exceptionnelle, puisqu'elle est desservie par le TER et le TGV permettant de rejoindre Nantes en 1 h et Paris en un peu plus de 3 h. A une échelle plus locale, cette ligne relie également Le Croisic à Saint-Nazaire via la Baule.

A l'origine construite pour relier la nouvelle station balnéaire de La Baule à Paris, la ligne de train permettait également l'expédition du sel et des produits de la mer vers la capitale. Longée par des zones artisanales et des magasins à sel et située en limite du site classé des marais et du Traict de Guérande, elle offre de beaux panoramas sur les marais.

La présence d'une voie unique depuis Saint-Nazaire limite la fréquence et la vitesse des trains. Néanmoins, la fréquentation du TGV Nantes-Le Croisic augmente d'année en année.

TGV en gare du Croisic



Les bus et autocars

La commune du Croisic est desservie par 3 lignes régulières du réseau Lila Presqu'île :

- **Ligne 5: Le Croisic – Guérande**
Fréquence : environ chaque 2 heures
- **Ligne 6 : Le Croisic – La Baule**
10 rotations par jour
- **Ligne 30 : Le Croisi'Bus** - navette formant une boucle à partir de la gare en passant par les quais et la grande côte.
10 rotations par jour

L'ensemble des lignes parcourent la presqu'île et se recoupent par endroits. La gare, l'Océarium ou encore l'hôpital sont desservis par les trois lignes, offrant ainsi une bonne fréquence par complémentarité.

Le réseau Lila Presqu'île assure également les transports scolaires en offrant de nombreuses liaisons vers les établissements scolaires alentour.

Le réseau de lignes régulières et scolaires est complété par une offre de **transports à la demande**. Assuré du lundi au samedi, le service à la demande est ouvert à tous les résidents de « Cap Atlantique » mais propose un service spécifique « porte-à-porte offert aux personnes à mobilité réduite.

Bus du réseau Lila Presqu'île



Source : Lila Presqu'île

2. LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

B) Les transports en commun

Réseau Lila Presqu'île



C) Les liaisons maritimes

Les liaisons par la mer depuis le port du Croisic ont une vocation touristique ; elles concernent uniquement les îles d'Houat, d'Hoëdic et Belle-Ile-en-Mer.

Elles sont assurées entre le début du mois de juillet et la fin août, à raison d'une navette par jour. Au regard du potentiel touristique, la fréquence de ces liaisons pourrait être augmentée. De même, la période durant laquelle ces liaisons sont effectuées pourrait être étendue.

Bateau Navix



Source : site web de la compagnie Navix

2. LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

D) Les circulations douces

Le Croisic est un territoire dont la petite taille et la proximité des différents pôles (écoles, équipements sportifs, centre-ville, commerces, gare, etc.) avec les quartiers résidentiels est propice aux modes de déplacements doux.

Les circulations piétonnes en centre-ville

Le centre-ville du Croisic offre un maillage de rues favorable aux mobilités douces et notamment piétonnes. Les portions piétonnes du centre-ancien, ainsi que les récents aménagements en faveur des mobilités piétonnes autour de l'Hôtel de Ville offrent une bonne qualité des déplacements piétons via des espaces urbains de qualité.

Néanmoins ces aménagements ne sont pas homogènes à l'échelle de la Presqu'île créant des discontinuités, notamment le long d'itinéraires pourtant stratégiques.

La gare du Croisic, formant l'un des principaux points d'entrée sur le territoire, dispose d'abords aménagés en faveur des circulations automobiles. Les parcours piétons y sont peu lisibles et intuitifs et ne permettent pas une liaison efficace vers le centre-ville.

La mise en sens unique de la RD245 longeant le port a permis de libérer une partie de l'emprise de la voirie pour les piétons, améliorant significativement les circulations douces le long de l'axe.

En revanche, les accès piétons vers l'embarquement pour les navettes Navix offrant des liaisons avec les îles proches sont assez peu lisibles et qualitatifs car interrompus à hauteur du rond point. L'espace y est très minéral, souvent occupé par des véhicules en stationnement et l'emprise publique allouée aux automobiles est importante.

Ainsi, bien que la proximité entre les différentes polarités du centre-ville favorise les déplacements piétons, les aménagements de l'espace public demeurent parfois discontinus et peu lisibles. La piétonisation d'une portion de l'emprise des quais est à encourager et les aménagements provisoires gagneraient à être pérennisés pour gagner en lisibilité, et en qualité.

Abords de la gare du Croisic



Quai du Port Ciguet



Rond-point quai de Lenigo



2. LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

D) Les circulations douces

Les itinéraires de randonnée

L'aménagement des itinéraires de randonnée pédestre est une compétence de Cap-Atlantique.

Trois circuits de randonnée sont identifiés :

- L'itinéraire « Les Landes du Gouverneurs », inscrit au Plan départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).
- Le « tour de côte » : le circuit fait le tour de la presqu'île le long de la côte en empruntant le sentier côtier sur 9,6 km. Il est aussi identifié en tant que GR34 et permet des connexions vers Saint-Nazaire et le barrage d'Arzal.
- Le circuit « du Sel aux vignes », propose 3,45 km dans les chemins ruraux de la presqu'île et permet des traverses retro littorales.

Concernant les randonnées à cheval, le centre équestre Pélamer organise des sorties à cheval en empruntant des itinéraires assez variés, notamment par les plages.

Itinéraire « Les Landes du Gouverneurs »



Sentier côtier



Circuits de randonnée du territoire



2. LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

D) Les circulations douces

Les circulations cyclables

Les pistes cyclables en site propre sont encore peu développées sur la commune, elles sont principalement aménagées en entrée de ville où elles se divisent en trois directions : la gare, la route du milieu jusqu'à la rue Kervenel et la route du littoral jusqu'à l'avenue du Crucifix.

Le reste des itinéraires cyclables est marqué au sol sous forme de bandes cyclables identifiées en bleu sur la carte ci-dessous. Ces bandes couvrent une large portion du territoire et sont complétées par le réseau de chemins ruraux offrant des traverses au sein des espaces agricoles et naturels.

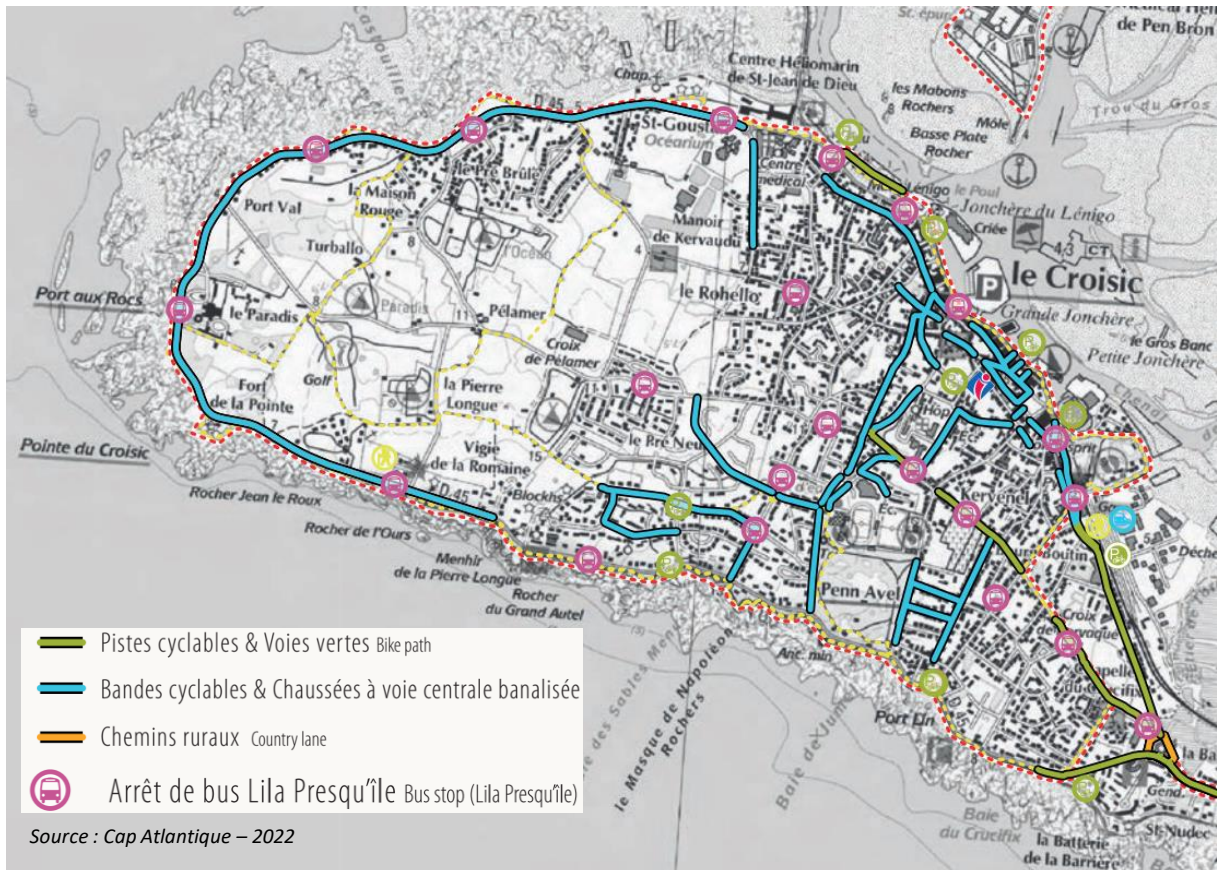
La topographie de la presqu'île est idéale pour la pratique du vélo et forme un attrait touristique majeur. Cependant le manque d'itinéraires cyclables en site propre peut conduire à un manque de sécurité des circulations cyclables, notamment en période estivale, lorsque les flux automobiles sont les plus importants.

La communauté d'agglomération Cap Atlantique a mis en place un ensemble d'itinéraires de randonnée cyclables. L'une d'entre elles « *vivifiante côte sauvage* » traverse le Croisic en formant une boucle reliant Le Pouliguen.

Itinéraires cyclables de Cap Atlantique



Itinéraires cyclables au Croisic



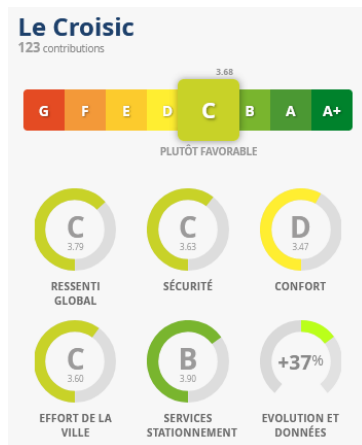
2. LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

D) Les circulations douces

Les circulations cyclables

Le baromètre des villes cyclables se base sur les contributions des usagers cyclistes pour établir un score de la qualité des circulations et aménagements cyclables dans une ville.

Pour l'année 2021, Le Croisic a obtenu le score de 3,68 sur 5, ce qui correspond à une situation « plutôt favorable » (le détail est disponible sur le site du Baromètre des villes cyclables). Les services liés au stationnement des vélos sont notamment mis en avant. En revanche, le confort des aménagements cyclables constitue le point faible de la commune.



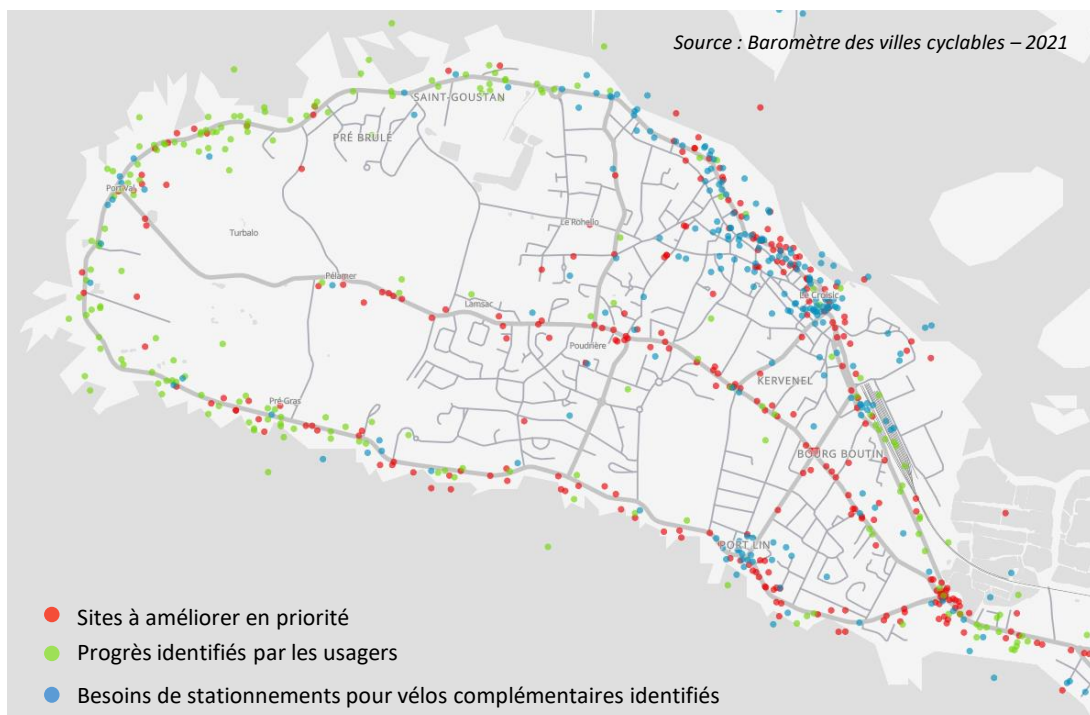
La carte ci-dessus, basée sur les contributions des usagers identifie le rond-point en entrée de ville depuis Batz-sur-mer comme l'un des principaux sites à améliorer. Il en va de même pour la RD245 longeant le port où de nombreux sites à améliorer sont identifiés. Enfin, les intersections le long de la route du Milieu et de la route littorale, notamment à hauteur de Port-Lin, sont également identifiées comme pouvant être améliorées.

Les abords de la gare, ainsi que les espaces du centre-ville et le port sont identifiés comme manquant de dispositifs de stationnement pour les vélos. Néanmoins, plus largement, les usagers estiment globalement que le stationnement des vélos est facile au Croisic.

Il est néanmoins à noter que les usagers ont par ailleurs mis en avant une nette amélioration de la situation (et notamment de la sécurité des déplacements) sur la route du tour de côte. L'avenue Aristide Briand est également notée comme un axe où la situation s'est améliorée.

Ces identifications ne sont cependant pas exhaustives et se basent sur la perception de 123 contributions au Croisic. Elles permettent néanmoins de cibler certaines pistes d'amélioration.

Perception de la qualité des itinéraires cyclables



3. LES EQUIPEMENTS

A) Les équipements administratifs

La Mairie

Anciennement installés dans l'hôtel d'Aiguillon, les services municipaux occupent depuis l'été 2008 les locaux du nouvel Hôtel de Ville situé rue Jules Ferry, en lisière du centre historique. L'ancienne maison d'armateur datant du XVII^e siècle était en effet devenue trop petite et ne répondait pas aux normes en vigueur en termes d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les abords de la mairie ont récemment été valorisés par le réaménagement des espaces publics, une plus grande végétalisation et notamment le pavement des rues.

Mairie du Croisic



Le bureau de Poste

Le seul bureau de poste de la commune est situé quai Hervé Rielle, à proximité de la place Dinan. Il est ouvert toute la journée en semaine et le samedi matin.

Les accès depuis la place Dinan ont également été réaménagés en 2022 pour améliorer son accessibilité.

Bureau de Poste



Le poste de Police

Aménagé dans un ancien garage rue Jules Ferry à proximité de la nouvelle mairie, il participe à la concentration des équipements municipaux au sein de l'îlot formé par les rues Jean-Jacques Rousseau, Duchesse Anne et Jules Ferry.

B) Les équipements culturels et évènementiels

La médiathèque – Le Traict d'encre

Ouverte en 2019, la nouvelle médiathèque est également implantée à proximité de la nouvelle mairie. Le lieu propose un ensemble d'animations à destination de tous les publics, telles que des spectacles, des lectures et des expositions.

Médiathèque



3. LES EQUIPEMENTS

L'office de tourisme

Implanté dans le cœur historique, l'office de tourisme se veut le relais de l'offre touristique et culturelle du Croisic, notamment en période estivale.

La salle Jeanne D'Arc

D'une capacité de 212 places assises, la salle de spectacle propose une programmation culturelle ambitieuse offrant une belle diversité de représentations : théâtre, concerts, humoristes etc.

Le cinéma « Le Hublot »

Ouvert en 1991, ce lieu est géré par une association et propose désormais une dizaine de séances par semaine. L'établissement situé place Dinan accueille en moyenne plus de 30 000 spectateurs chaque année.

Le cinéma jouit d'une notoriété qui dépasse l'échelle de la commune ; en effet, depuis plusieurs années, de nombreux artistes de renom sont venus y présenter leur film. Le lieu accueille également le festival « De la page à l'image » consacré aux adaptations littéraires sur grand écran.

Le lieu, d'une capacité de 275 personnes, est équipé depuis 2017 d'une rampe permettant son accès aux PMR.

La salle des fêtes

Ce bâtiment remarquable par l'architecture de sa façade accueille ponctuellement des mariages et des pièces de théâtre ; il présente des signes de vieillissement et devrait faire prochainement l'objet d'une réhabilitation.

La Maison Chapleau

La Maison Chapleau est un lieu permettant l'accueil de résidences artistiques, ainsi qu'un lieu d'exposition. Elle bénéficie d'un cadre paysager qualitatif et est un lieu vivant pour le centre-ville.

Office de tourisme



Salle Jeanne d'Arc



Salle des fêtes



3. LES EQUIPEMENTS

L'ancienne criée

Ce lieu emblématique de l'histoire du Croisic a récemment bénéficié de travaux de rénovation et est très utilisé par les associations culturelles. Il accueille notamment un salon d'artisanat d'art pendant une dizaine de jours en août, le festival « Plumes d'Equinoxe », ainsi que le festival de piano classique « Tempo » lancé en 2009.

D'autres lieux développent une vocation culturelle : la chapelle du Crucifix, qui accueille ponctuellement des concerts, et le manoir de Kervaudu.

L'ancienne criée



C) Les équipements scolaires

La commune du Croisic comprend deux groupes scolaires :

- **Le groupe scolaire public Bernard-Lalande**

Le groupe est composé de l'école maternelle Dumont-d'Urville, composé de deux classes totalisant 47 élèves ; et de l'école primaire Jacques-Cartier, comprenant 4 classes totalisant 101 élèves pour l'année 2022-2023.

- **L'école privée de Saint-Goustan**

L'école compte deux classes dont 21 élèves de maternelle et 20 élèves de primaire.

Ecole élémentaire Jacques Cartier



D) Les équipements périscolaires et petite enfance

Ateliers périscolaires

Gérés par la Ville et animés par des bénévoles, les ateliers périscolaires ont lieu dans le centre de loisirs Christophe Colomb (au niveau du groupe scolaire Bernard Lalande).

Diverses activités y sont proposées : soutien scolaire, informatique, anglais pour les élèves de grande section maternelle, jardinage, etc.

Les bénévoles, très impliqués, comptent parmi eux un nombre important de retraités, ce qui contribue à renforcer la solidarité intergénérationnelle.

L'Escal'Ados

Cette structure est à destination des 10 à 17 ans. Ouverte depuis début septembre 2017, elle est née de la fusion du club juniors (10 à 13 ans) et du point jeunes (14 à 19 ans).

Ce lieu propose toute l'année diverses activités culturelles et sportives et constitue un lieu d'échange et de discussion. Des sorties et des stages sont également organisés durant l'été.

Petite enfance

Le Croisic ne dispose pas d'espace petite enfance dédié. Toutefois le gymnase et le centre de loisirs assurent des animations collectives d'éveil et de motricité deux fois par semaine.

3. LES EQUIPEMENTS

E) Les équipements sportifs

Les équipements sportifs de la commune sont pour l'essentiel regroupés à proximité du groupe scolaire Bernard Lalande et du parc Penn Avel. Ce pôle comporte deux salles de sport construites dans les années 70 et dont la capacité s'avère à ce jour suffisante, une piste d'athlétisme, un terrain de football et plusieurs terrains de tennis. On compte également dans la commune un terrain de tir à l'arc, un boulodrome au Mont-Lénigo et un autre au mont-Esprit, de même qu'un spot de plongée. Le Croisic comporte une vingtaine d'associations sportives.

City Stade



F) Les équipements sociaux et de santé

Le Croisic possède depuis longtemps une vocation de terre d'accueil des personnes malades ; au XIVE siècle, la commune accueillait déjà des navigateurs souffrants. On retrouve par ailleurs les premières traces d'un hôpital dans la presqu'île au XVE siècle.

Aujourd'hui, la ville dispose d'un bon niveau de services et d'équipements sociaux et de santé, notamment à travers la présence de plusieurs structures importantes sur le territoire :

L'hôpital intercommunal de la Presqu'île

Géré en intercommunalité avec la commune voisine de Guérande, cet équipement composé de plusieurs bâtiments accueille plus de 1 500 personnes par an et comporte notamment un pôle gériatrie de 80 lits et une unité de soins palliatifs. L'hôpital intercommunal pourrait prochainement connaître une importante évolution, avec la création d'un nouvel EHPAD d'environ 80 lits et un potentiel renouvellement urbain devant permettre la création de logements au sein d'un parc arboré. L'intégration urbaine de cette nouvelle opération de logement devra être particulièrement soignée, notamment compte-tenu de la qualité des espaces paysagers du site.

Le centre hospitalier Saint-Jean-de-Dieu

Cette structure médicalisée de plus de 70 places accueille des adultes handicapés physiques et mentaux dans le cadre de séjours permanents ou temporaires et offre à chacun de ses résidents un accompagnement personnalisé.

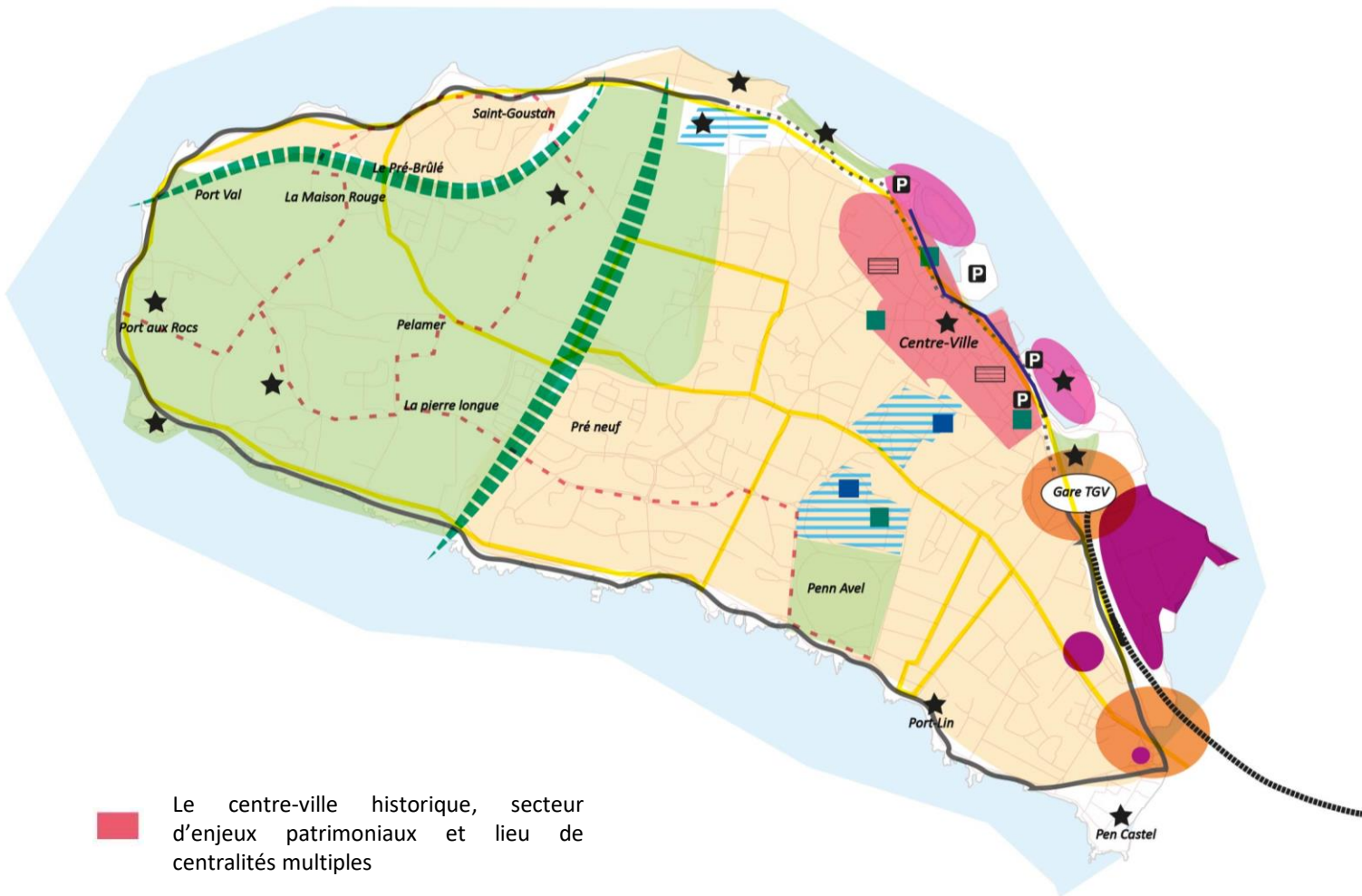
Hôpital intercommunal de la Presqu'île



Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS)

Intégré à la Direction des Services à la Population, le CCAS a en charge plusieurs missions d'action sociale : il participe à l'instruction des demandes d'aide sociale légale (aide médicale, RMI, aide aux personnes âgées...), gère les demandes de logements sociaux et des logements d'urgence, gère le service de portage à domicile (près de 12 000 repas par an) et intervient également dans le milieu scolaire

4. Le fonctionnement du territoire – carte de synthèse



- Le centre-ville historique, secteur d'enjeux patrimoniaux et lieu de centralités multiples
- Les quartiers principalement résidentiels, présentant une faible mixité des fonctions
- Les pôles d'équipement, concentrant les équipements communaux ; des équipements qui influent positivement sur l'image de la ville
- Les équipements scolaires
- Les équipements culturels et sportifs
- Les activités portuaires diversifiées
- La zone d'activités économiques et artisanales
- Les différentes polarités commerciales
- Les quais, espaces de liens entre la ville et le port
- Les principales places

- Les axes routiers structurants, souvent engorgés en saison estivale et parfois mal hiérarchisés
- P Les principaux espaces de stationnement, permettant une desserte du centre-ville
- Les principales lignes de transport en commun, permettant une desserte de la ville
- Les principales voies de circulations douces, facilitant les déplacements à vélo et à pied à travers la presqu'île
- Les entrées de ville, secteurs à valoriser
- ★ Les lieux et équipements touristiques
- Les espaces verts et paysagers, les espaces naturels et de loisirs
- La coupure verte entre les espaces urbanisés et espaces verts

Diagnostic socio-économique

1. **Les habitants.....p.65**
 - A) L'évolution de la population
 - B) La structure par âge de la population
 - C) La taille des ménages
 - D) Les caractéristiques socio-économiques de la population

2. **Les logements.....p.71**
 - A) Évolution du parc de logements
 - B) Évolution des catégories de logements
 - C) Les caractéristiques du parc de logements

3. **Les activités économiques.....p.76**
 - Le nombre d'emplois
 - Les secteurs d'activités des établissements
 - Les activités principales
 - L'activité agricole

1. Les habitants

A) L'évolution de la population

a) Les grandes tendances d'évolution de la population de 1968 à 2019

Le dernier chiffre officiel INSEE au 22 septembre 2022 indique une population municipale* de 4118 habitants en 2019. Cependant, ce chiffre ne prend pas en compte un certain nombre de résidents secondaires qui habitent plusieurs mois de l'année dans la commune (phénomène de la double résidence) ; on peut estimer qu'en moyenne sur l'année, le nombre de résidents doit être compris entre 5 000 et 10 000 habitants. Pendant les mois de juillet et août, la population augmente de manière très importante. En effet, la commune accueille environ 30 000 à 40 000 séjournants touristiques durant ces deux mois (*source : Observatoire du tourisme*).

De 1968 à 2019, la population a gagné seulement 16 habitants, avec une croissance démographique de pratiquement 0% sur l'ensemble de la période. Néanmoins, l'évolution de la population est marquée par trois périodes distinctes :

- **Année 1968 et années 1990 :**

La commune du Croisic a connu sa croissance la plus importante. Sur cette période, la commune a connu une croissance démographique de 8%.

- **Années 1990 et années 2010 :**

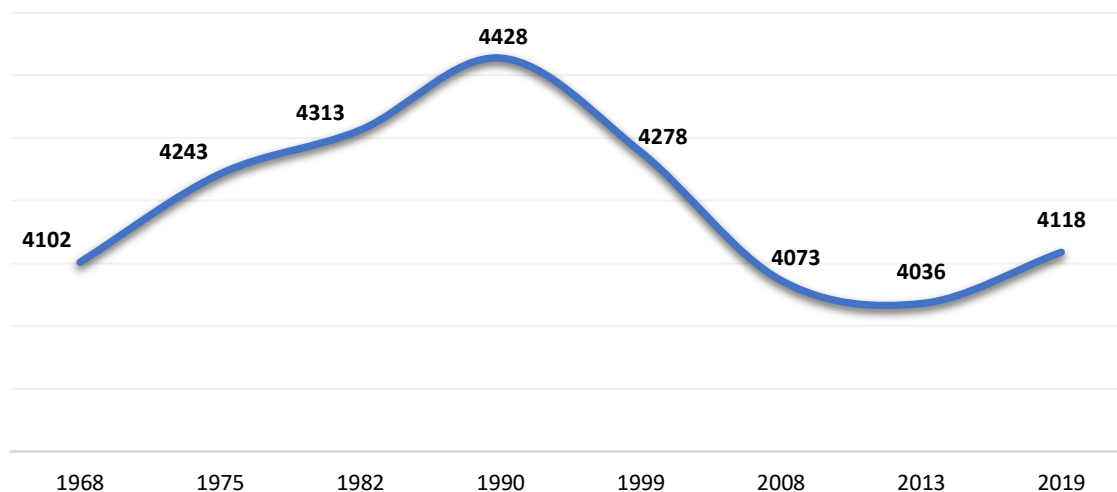
Depuis 1990, le nombre d'habitants diminue globalement. En effet, le solde migratoire ne compense plus le déficit de plus en plus important du solde naturel. Il est à noter que Le Croisic est la seule commune du territoire intercommunal connaissant une évolution négative de sa population (*source : Cap Atlantique*). Néanmoins, cette diminution doit être relativisée ; il existe en effet de plus en plus de résidents secondaires qui habitent plusieurs mois de l'année dans la commune et qui ne sont pas comptabilisés dans la population permanente.

- **Années 2010 et années 2020 :**

Après avoir atteint son plus bas niveau en 2013, la commune voit sa population augmenter de nouveau depuis lors, conséquence notamment d'opérations de logements destinées directement à des résidents « à l'année ».

Étant dans de faibles proportions, toutes ses évolutions restent néanmoins relatives, la population est finalement assez stable sur l'ensemble de la période étudiée.

Evolution démographique entre 1968 et 2019



Source : INSEE

* La population municipale comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune. Elle inclut les personnes sans abri ou résidant habituellement dans des habitations mobiles recensées sur le territoire de la commune ainsi que les détenus dans les établissements pénitentiaires de la commune.

I. Les habitants

A) L'évolution de la population

b) Les facteurs d'évolution de la population

L'évolution de la population est liée à deux facteurs: le solde naturel¹ et le solde migratoire².

Entre 1968 et 2019, le solde naturel a constamment été négatif alors que le solde migratoire fut positif.

Entre 1968-1990 :

L'évolution de la population a été principalement due à l'importance du solde migratoire. Celui-ci s'explique par un rythme soutenu de construction de logements neufs attirant un nombre important de ménages issus de l'extérieur de la commune. Sur cette période, le parc de logements a connu une augmentation de près de 47%.

Le solde naturel devient négatif à partir de la période 1975-1982 ; on peut donc supposer que les logements construits à partir de cette période n'ont pas attiré principalement une population en âge d'avoir des enfants. La fonction de résidences secondaires d'une grande partie de ces logements a notamment joué un rôle dans cette évolution. Cela s'est traduit par une baisse progressive du taux de natalité et un excédent des décès par rapport aux naissances. Rapport du nombre de naissances vivantes de l'année à la population totale moyenne de l'année.

Entre 1990-2010 :

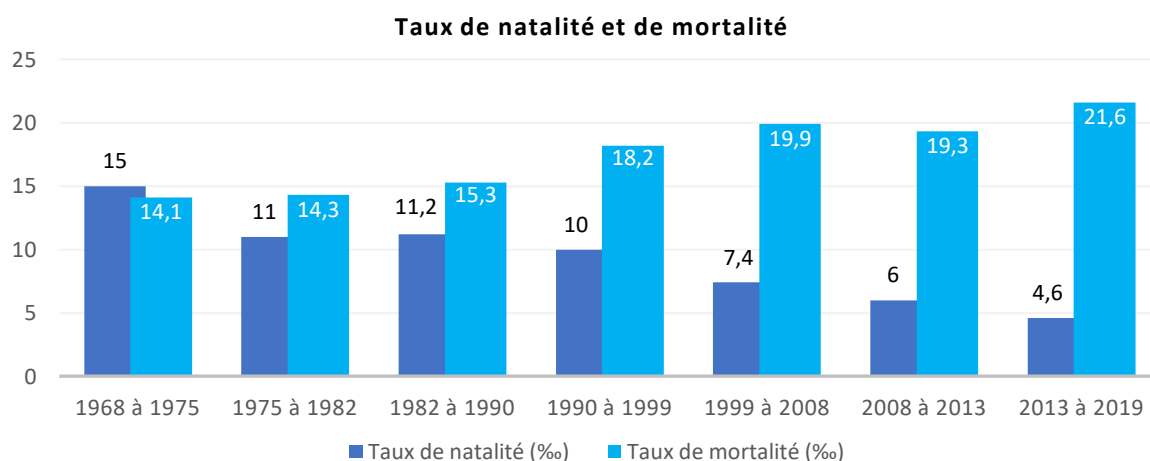
Sur cette période, le solde migratoire ne compense plus le déficit de plus en plus important du solde naturel, ce qui peut s'expliquer par un vieillissement de la population croisicaise et par conséquent un taux de mortalité plus élevé.

La diminution de la population, malgré l'augmentation constante du parc de logements (dont des résidences principales) depuis les années 1960, s'explique par la baisse constante et régulière, depuis les années 1970, du taux moyen d'occupation des logements. Le vieillissement de la population, qui fait que davantage de personnes âgées seules restent plus longtemps dans leur logement, explique notamment cette tendance, de même que la diminution de la part des familles avec enfants. Néanmoins, ce phénomène tend à s'atténuer (notamment par les politiques de logement en faveur des familles et résidents à l'année) et il est probable que l'on aille vers une stabilisation du nombre moyen de personnes par ménage.

Des années 2010 aux années 2020 :

La mobilité résidentielle est assez forte : plus de 20% des ménages croisicais avaient emménagé dans la commune depuis moins de 5 ans. Ce constat s'inscrit dans une tendance plus générale observée à l'échelle du territoire de Cap Atlantique, dont l'évolution démographique dépend principalement des migrations résidentielles.

Le vieillissement de la population a continué malgré un léger renouvellement de population, la commune n'a pas pu compenser la perte de ses plus anciens. Cependant, une petite tendance à l'augmentation apparaît depuis le plus bas niveau de 2013 malgré un vieillissement encore important.



Source : INSEE

¹ Le solde naturel : différence entre le nombre de naissances et de décès

² Le solde migratoire : différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs du territoire communal

I. Les habitants

B) La structure par âge de la population

La pyramide des âges fait apparaître une forte représentation de la tranche d'âge des plus de 60 ans, notamment de la part des 60/75 ans qui représente 32,2% de la population, et une faible représentation de la tranche des jeunes de 0/29 ans avec 18,2%, c'est-à-dire moins que les 75 ans et plus, qui eux représentent 21,6%. Ainsi, plus de la moitié de la population croisicaise a donc plus de 60 ans et moins d'un habitant sur cinq a moins de 30 ans.

Les données de l'INSEE montrent ainsi une forte diminution de la part des moins de 60 ans, particulièrement accrue pour les 30/44 ans (-4,1 points entre 2008 et 2019).

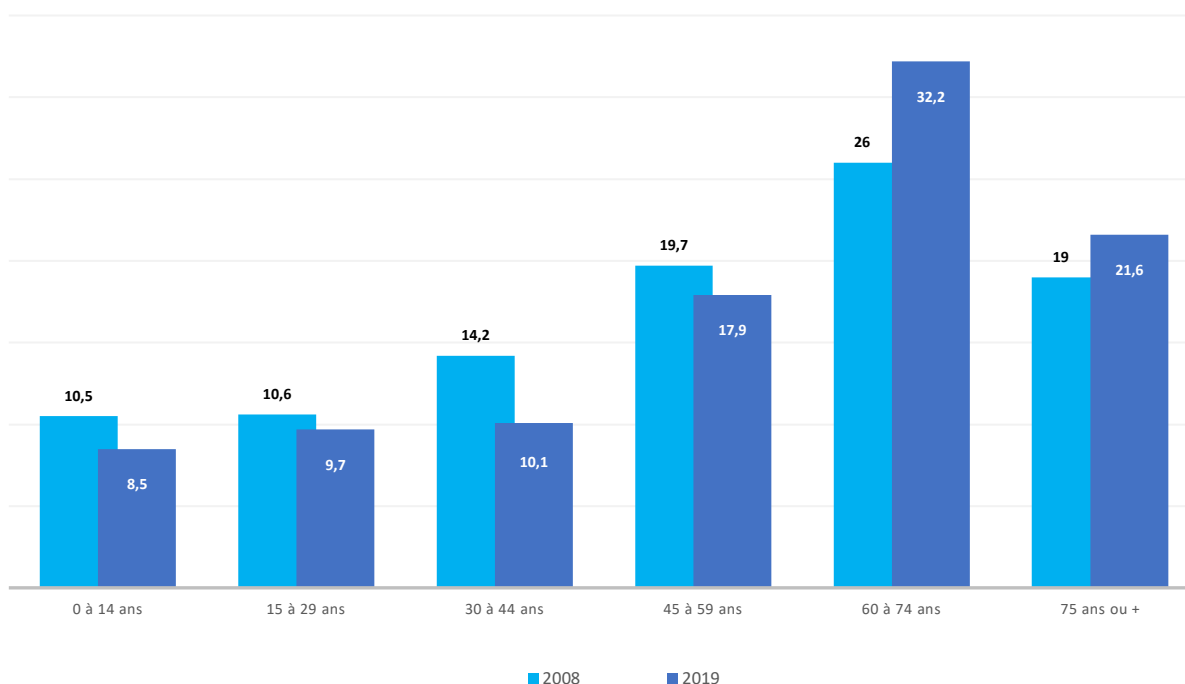
En revanche, la part des 60 ans et plus a très fortement augmenté depuis 2008 (passant de 45% de la population à 53,8% en 2019).

L'évolution de la structure par âges de la population montre ainsi une très nette tendance au vieillissement, accélérée depuis 1990. Ce phénomène n'est pas propre au Croisic ; il est constaté sur l'ensemble du territoire Cap Atlantique.

Cela tient probablement à plusieurs facteurs :

- L'installation de nombreux retraités dans la commune, notamment par l'installation « à l'année » de résidents secondaires une fois arrivés à l'âge de la retraite,
- Le manque de logements à des prix accessibles pour les jeunes ménages (accru par l'augmentation importante des coûts de l'immobilier), et notamment de logements de petite taille et de logements locatifs sociaux.

Répartition de la population en %



Source : INSEE

I. Les habitants

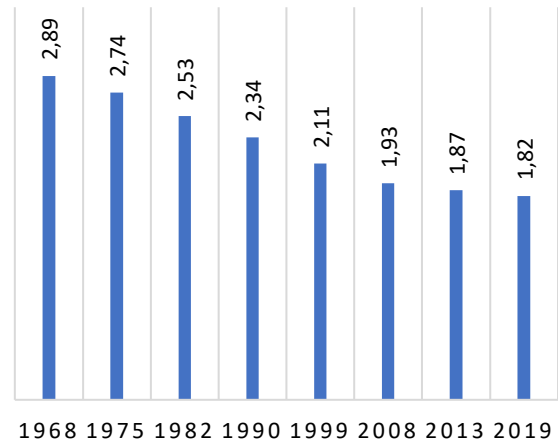
C) La taille des ménages

Le nombre moyen d'occupants par résidence principale (ou taille des ménages) est de 1,82 en 2019.

Ce nombre moyen a diminué de manière régulière et toute relative. En effet, le nombre moyen de personnes par ménage a tendance à se stabiliser depuis 2008, à environ 1,93, en diminuant plus doucement jusqu'en 2019. Il apparaît désormais incompressible, notamment du fait de la part importante de logements de grande taille.

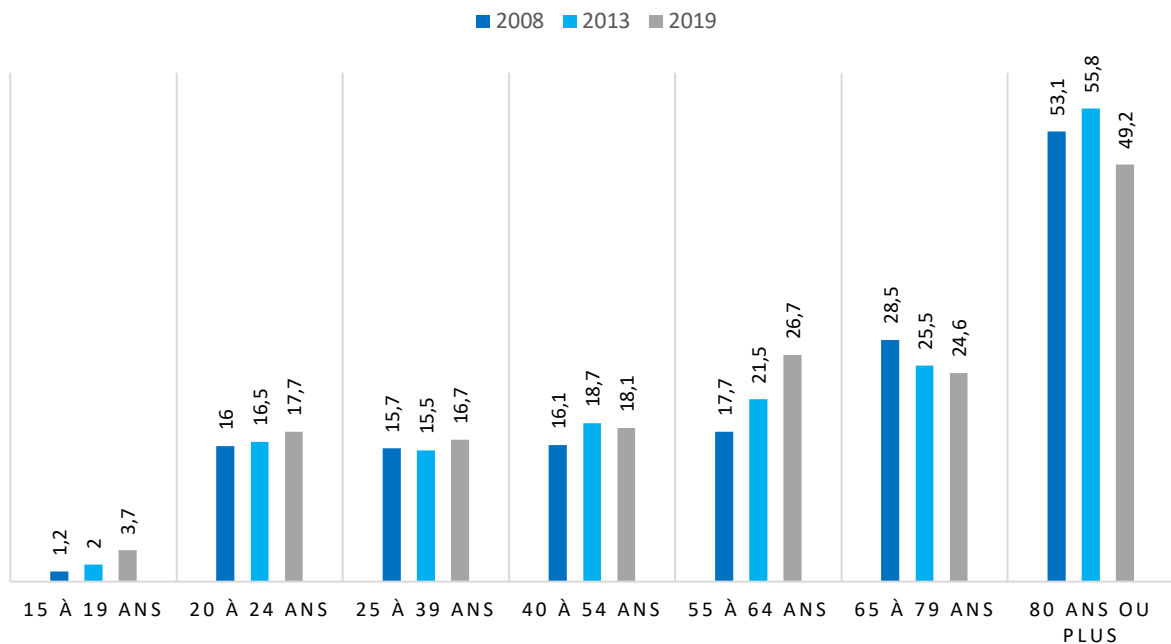
Le vieillissement de la population explique en partie la réduction de la taille des ménages. Ainsi, la perte de son conjoint avec les années passées crée des ménages d'une personne, même si leur nombre a diminué de 55,8% en 2013, à 49,2 en 2019, expliqué par le décès du dernier membre du foyer. Celui-ci est de surcroît couplé avec le phénomène national de desserrement des ménages (notamment l'augmentation de la part des familles monoparentales).

Evolution de la taille des ménages entre 1968 et 2019



Source : INSEE

PERSONNES DE 15 ANS OU PLUS VIVANT SEULES EN %



Source : INSEE

I. Les habitants

D) Les caractéristiques socio-économiques de la population

a) La population active du Croisic

En 2006, le nombre d'actifs était de 1 238 pour une population totale de 4 121 habitants, soit un taux d'activité de 30% ; il s'agit d'un taux particulièrement faible, notamment en comparaison avec le territoire de Cap Atlantique où ce taux atteint 42 %.

Entre 1982 et 2006, ce taux a de surcroît diminué de 7%. Cette évolution s'explique par la forte augmentation de la part des retraités dans la population totale (celle-ci est notamment passée de 34,2% à 48,1% entre 1999 et 2006).

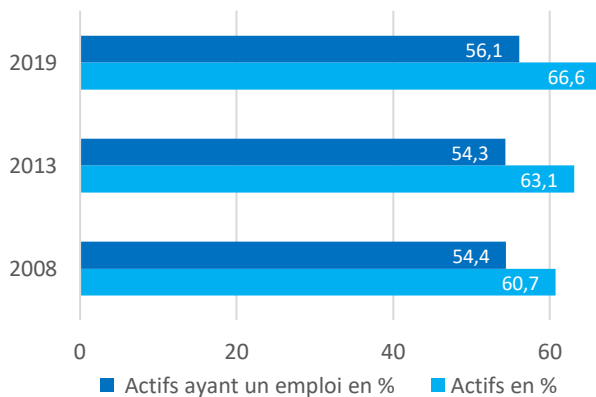
Entre 2008 et 2013, le pourcentage d'actifs a diminué, passant de 63,1% à 60,7%. Pourtant, le taux d'emploi lui n'a pas bougé.

Cependant, entre 2013 et 2019, la tendance change, les taux d'activité et d'emploi repartent à la hausse. Passant à 66,6%, le taux d'actifs gagne sur cette période 3,5 points. Il en va de même pour le pourcentage d'actifs ayant un emploi, atteignant 56,1% (+ 2 points).

Le gain d'habitants semble donc avoir apporté une population plus active, témoignant notamment des résultats de la politique municipale menée en faveur de familles et résidents à l'année.

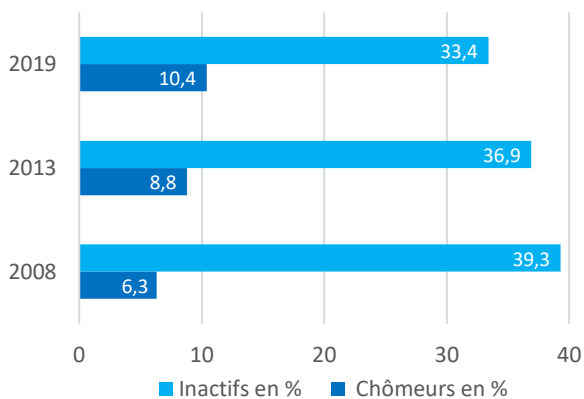
Le reste de la population communale se compose dans un second temps de retraités avec 16%, puis 22,2% d'inactifs chômeurs, et enfin 5,6% d'élèves/étudiants/stagiaires. Cette dernière part est particulièrement faible.

Taux d'activité et taux d'emploi en 2019 en %



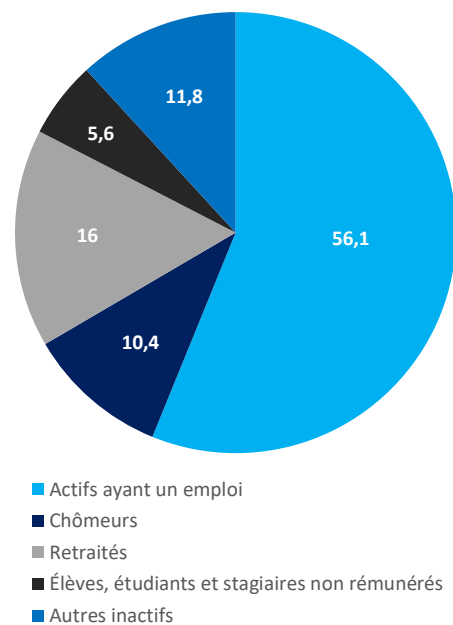
Source : INSEE

Taux de chômage et d'inactivité en 2019 en %



Source : INSEE

Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2019 (%)



* La population active regroupe la population active occupée (appelée aussi « population active ayant un emploi ») et les chômeurs.

I. Les habitants

D) Les caractéristiques socio-économiques de la population

b) Les modes de déplacement pour se rendre au travail

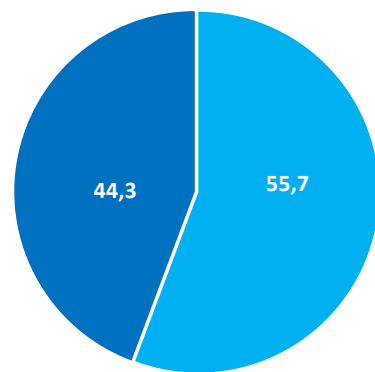
Le moyen de transport le plus utilisé par les actifs du Croisic pour se rendre à leur travail est la voiture loin devant les transports en commun. En effet, 71,8% des actifs ayant un emploi empruntent leur voiture individuelle pour rejoindre leur lieu de travail alors qu'ils sont environ 3,8 % à utiliser les transports en commun, malgré la présence de la gare SNCF. Les modes doux (marche à pied et vélos) sont utilisés par 16,4 % des actifs. Cette part est particulièrement importante pour une commune hors des grandes agglomérations urbaines et témoigne des facilités de déplacements pour les piétons et vélos.

La prépondérance de la voiture a un impact sur le trafic et les besoins en stationnement. L'importance de ce mode de transport peut s'expliquer par une offre en transports en commun inadéquate en matière de fiabilité, points de desserte, fréquence..., ou bien encore par simple habitude et mode de vie des petites communes.

La caractéristique géographique de la presqu'île et les emplois locaux peuvent expliquer l'utilisation des modes doux dans ¼ des déplacements. La confortation des activités économiques sur la presqu'île apparaît ainsi essentielle pour favoriser les transports décarbonés.

Il est ainsi remarquable que 55,7% des actifs résidant sur la commune travaillent au Croisic. Aussi, compte-tenu des distances réduites à l'échelle de la presqu'île, la part des mobilités actives pourrait encore être accrue.

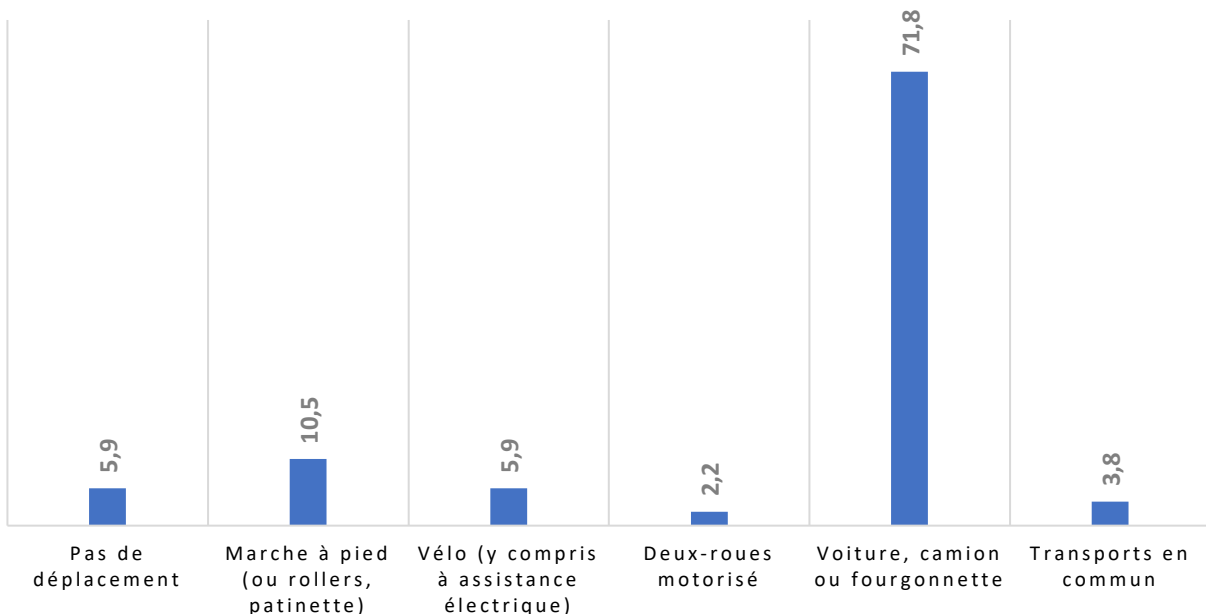
Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi et résidant au Croisic en 2019 (%)



- dans la commune de résidence
- dans une commune autre que la commune de résidence

Source : INSEE

Comparaison de la répartition des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2019 (en %)



Source : INSEE

2. Les logements

A) Évolution du parc de logements

Le dernier chiffre officiel de 2019 indique un parc de **5 386 logements** au sein de la commune. Parmi ces logements il y a :

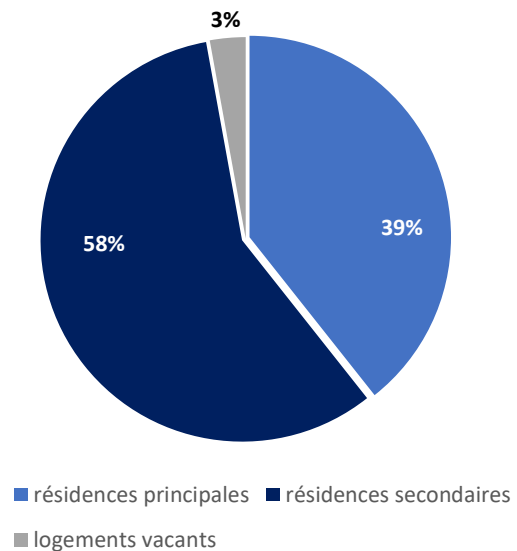
- **2 119 résidences**
- **3 113 résidences secondaires** ou logements occasionnels
- **154 logements vacants**

Le parc de logements est passé de 2 357 logements à la fin des années 1968 à 5 386 logements en 2019. Celui-ci a donc été multiplié par plus de deux dans les cinquante dernières années.

Par ailleurs, la part des logements secondaires, qui apparaît très importante s'explique par l'attrait touristique et de villégiature de la commune. En outre, il est à noter que la part des logements vacants est particulièrement faible et apparaît incompressible. L'augmentation potentielle de la part des résidences principales ne pourrait ainsi s'effectuer que par une diminution potentielle de la part des résidences secondaires.

Enfin, après une progression régulière du nombre des logements entre 1968 et 1999, le parc de logements a connu une stagnation depuis le début des années 2000, avec même un recul de près de 200 logements entre 1999 et 2013 ; cette évolution liée à la sortie de logements du parc résidentiel a été compensée depuis.

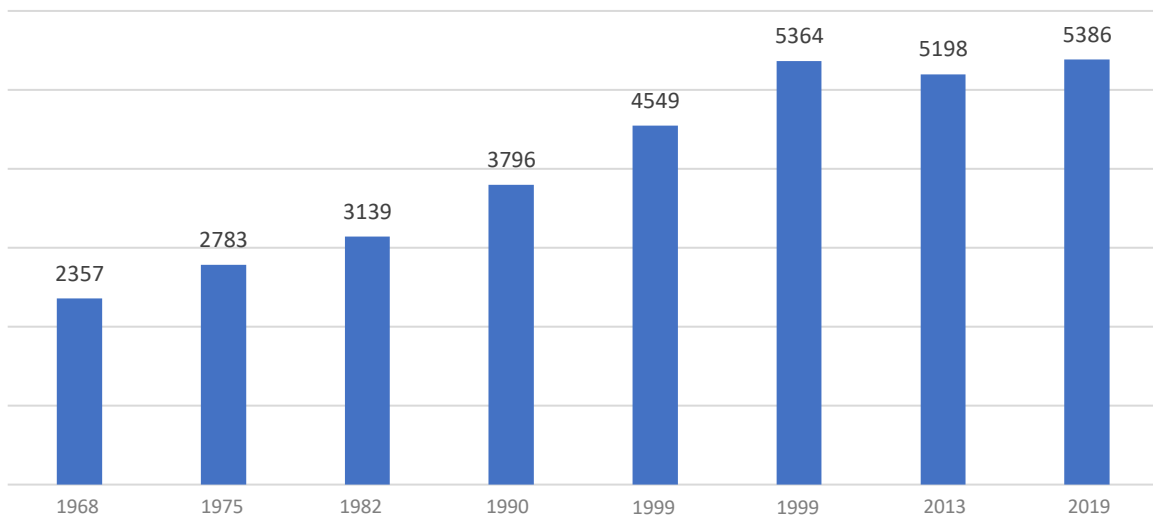
Part des logements par type en %



Source : INSEE

Evolution du nombre de logements de 1968 à 2017

Source : INSEE



2. Les logements

C) Les caractéristiques du parc de logements

a) La forme de l'habitat et la taille des logements

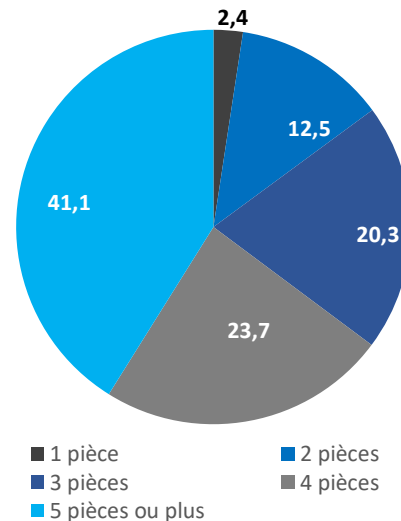
Le parc de logements du Croisic se compose d'une majorité de logements de grande taille. En effet, en 2019, presque 2 logements sur 3 sont composés de 4 pièces ou plus (parmi lesquels 41,1% sont composés de 5 pièces ou plus).

- Les petits logements (1 à 2 pièces) représentent 14,9% du parc de logements.
- Les logements de taille moyenne de 3 pièces, représentent 20,3% du parc de logements.
- Les grands et très grands logements (4 pièces et plus) représentent 64,8% du parc de logements.

Entre 2008 et 2019, on a pu remarquer une augmentation du nombre des logements de 5 pièces et plus (+ 113 logements), de même que des 3 pièces (+79 logements) tandis que les logements d'une pièce et les logements de 4 pièces ont vu leur nombre diminuer, malgré une évolution favorable sur la période 2013-2019.

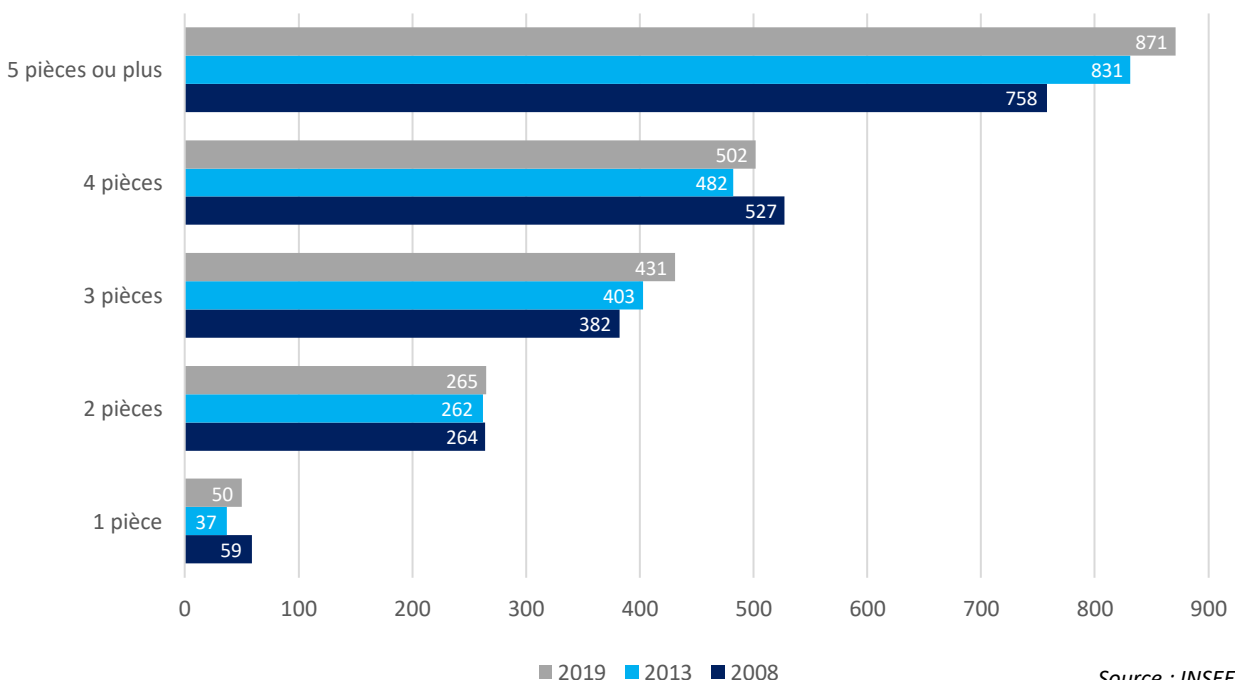
Depuis 2013, les opérations de logements créées ont permis une légère évolution du parc de logements, avec une diversification en faveur des logements de petite et moyenne tailles, notamment par l'intermédiaire des logements locatifs sociaux de la commune.

Résidences principales selon le nombre de pièces en 2019 en %



Source : INSEE

Evolution du parc de logements



Source : INSEE

2. Les logements

C) Les caractéristiques du parc de logements

b) Typologie d'habitat

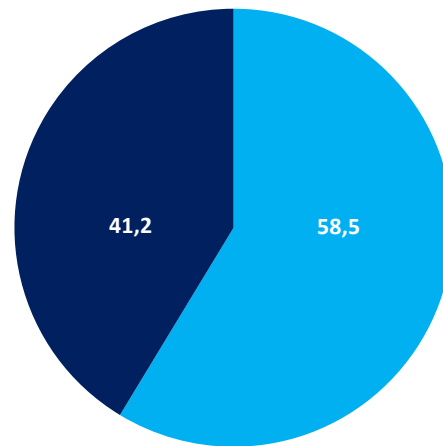
Le parc de logements du Croisic se compose majoritairement de maisons avec 58,5 % en 2019.

La part des maisons individuelles a diminué depuis 2013 (-3 points) car la production de logements s'est diversifiée, notamment en faveur d'opérations de logements locatifs sociaux (souvent sous une forme collective).

La diversification du parc de logements permet notamment d'accueillir de plus petits foyers de manière adaptée, et notamment de jeunes ménages.

La part des maisons reste néanmoins très majoritaire, représentant 3 logements sur 5 au Croisic.

Types de logements en 2019 en %



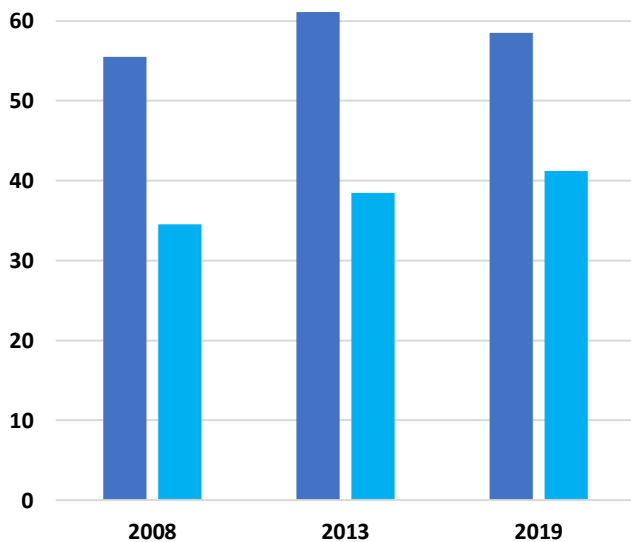
■ Maisons ■ Appartements

Source : INSEE

c) Ancienneté d'emménagement des ménages

Les habitants du Croisic, pour plus de la moitié (58,2%), résident dans la commune depuis plus de 10 ans. Ils sont seulement 9,8% à habiter dans la commune depuis moins de 2 ans. Ceci témoigne d'une assez faible rotation des ménages : Le Croisic peut ainsi être considérée comme une destination « finale » dans le parcours résidentiel des habitants, mettant en évidence la très forte attractivité résidentielle du Croisic.

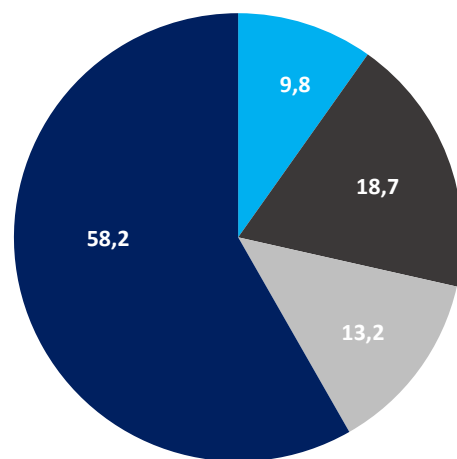
Evolution du type de logements en %



■ Maisons ■ Appartements

Source : INSEE

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2019 (%)



■ Depuis moins de 2 ans ■ De 2 à 4 ans

■ De 5 à 9 ans ■ 10 ans ou plus

Source : INSEE

2. Les logements

C) Les caractéristiques du parc de logements

d) Ancienneté des logements

Le parc de logements est marqué par une diversité de l'ancienneté des logements :

- Le parc de logements anciens (avant 1919) est important (220 logements) et équivalent aux logements construits entre 2006 et 2015.
- Près de 650 ont été construits dans les années 1970 à 1990, après la première réglementation thermique de 1974. L'objectif de cette réglementation était de passer d'une consommation de chauffage moyenne de 300 kWh/m² à 225 kWh/m² par l'isolation thermique et le renouvellement de l'air. Ces logements, constitués essentiellement sous la forme de lotissements individuels, sont marqués par une certaine homogénéité architecturale.
- On dénombre une proposition équivalente de logements constructions entre 1919 et 1970 et de logements construits entre 1991 et 2015.

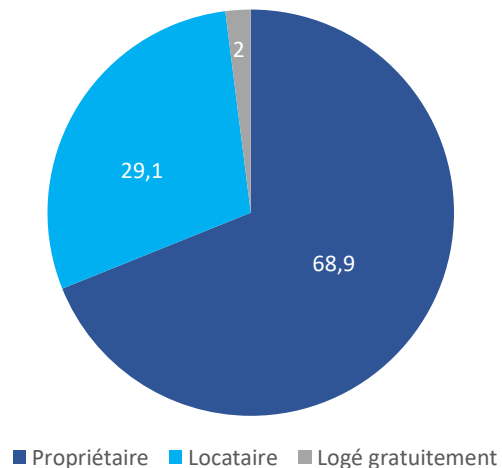
L'ancienneté du parc de logements est ainsi marquée par une certaine diversité malgré une part importante de logements construits dans le dernier quart du XX^{ème} siècle, avec notamment une part importante des logements anciens.

Au Croisic, 68,9% des ménages sont propriétaires de leur logement. La prépondérance des propriétaires peut s'expliquer en partie par la typologie des logements de la commune.

Environ 29,1 % des ménages de la commune sont en revanche locataires et 11,7 % sont logés gratuitement.

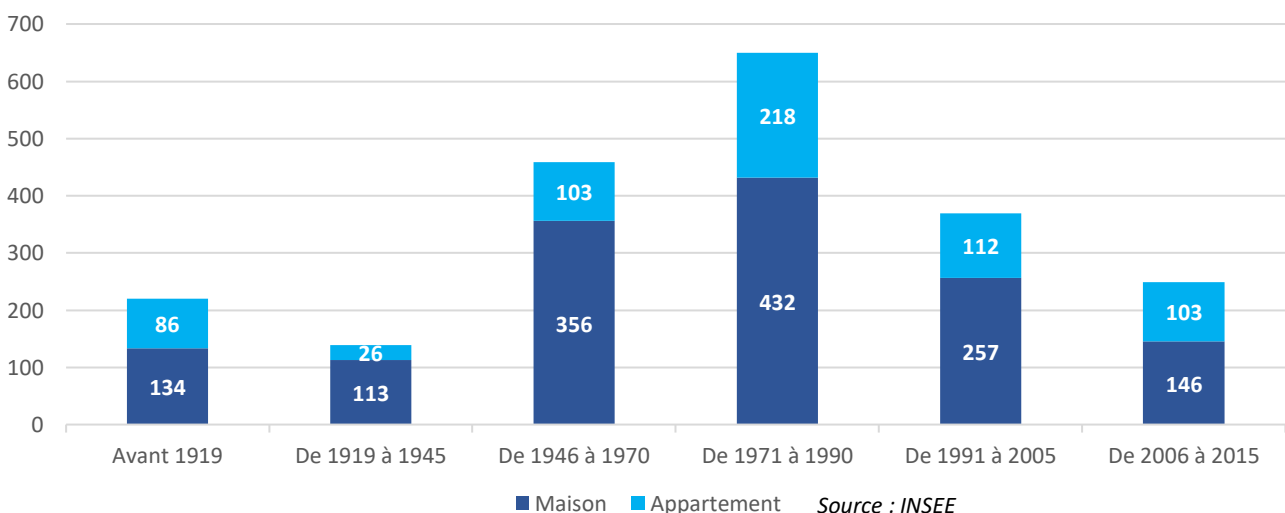
Les propriétaires restent en moyenne plus longtemps dans leur logement ce qui peut expliquer en partie le faible renouvellement de la population.

Statut d'occupation des résidences principales dans la commune en 2019



Source : INSEE

Résidences principales en 2019 selon la période d'achèvement



Source : INSEE

2. Les logements

C) Les caractéristiques du parc de logements

f) Le parc de logements sociaux

En application de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, les obligations de construction de logements sociaux ont été renforcées. Les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent ainsi disposer de 25 % de logement social, calculé par rapport aux résidences principales, d'ici 2025.

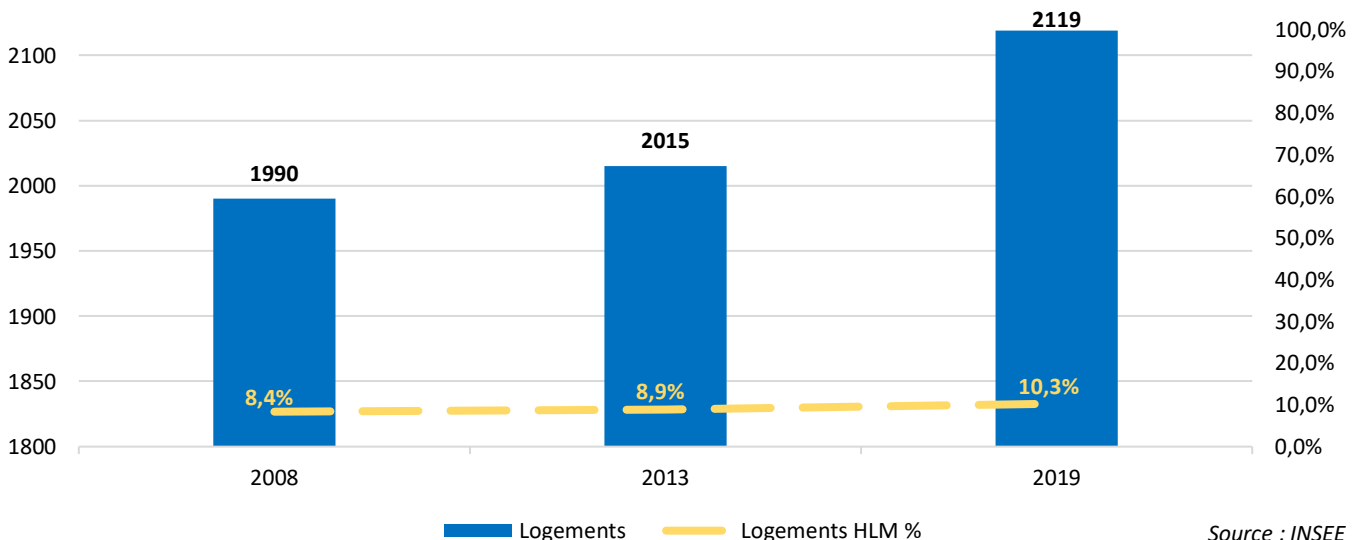
En 2019, la commune détient 218 logements sociaux sur son territoire soit 10,3 % des résidences principales du parc de logements. Ainsi, la commune ne répond pas aux obligations de la loi SRU. Néanmoins, la commune a nettement augmenté son parc de logements locatifs sociaux sur la période récente, grâce à des opérations d'ensemble bien intégrées, ayant conduit à la création d'environ 40 logements locatifs sociaux entre 2013 et 2019.

Par ailleurs, il doit être noté que le territoire du Croisic est particulièrement contraint et ne dispose que d'un très faible potentiel foncier (à la fois du fait de formes urbaines très organisées, d'un potentiel quasi nul en extension de l'urbanisation et de qualités patrimoniales et paysagères à préserver). Aussi, si la commune exploite autant que possible les potentialités existantes, celles-ci demeurent néanmoins limitées et rendent presque inenvisageable l'atteinte des objectifs de la loi SRU.



Le Courtil de Kervaudu, exemple d'opération récente de logements sociaux

Évolution du nombre de résidences principales et de la part de logements sociaux entre 2008 et 2019



Source : INSEE

3. Les activités économiques

A) Le nombre d'emplois

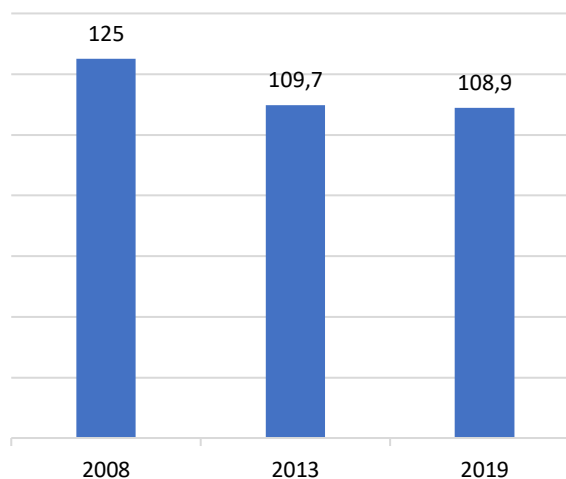
En 2019, on dénombre 1 202 emplois sur le territoire de la commune (donnée INSEE). Le nombre d'emplois a réduit depuis 2008 avec la perte de 328 emplois.

L'indicateur de concentration d'emploi équivaut au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. L'indicateur de concentration d'emploi au Croisic est de 108,9, ce qui signifie qu'il existe environ 109 emplois sur le territoire pour 100 actifs occupés qui résident dans la commune. La commune représente ainsi un pôle d'emplois non négligeable. Celui-ci est de surcroît diversifié et n'est pas seulement tourné vers les activités touristiques, avec la présence de la zone d'activités.

L'indicateur a diminué entre 2008 et 2013. En effet, il était respectivement de 125 et 109,7. En effet, la croissance démographique dont celle des actifs a été plus importante que celle du nombre d'emplois dans la commune.

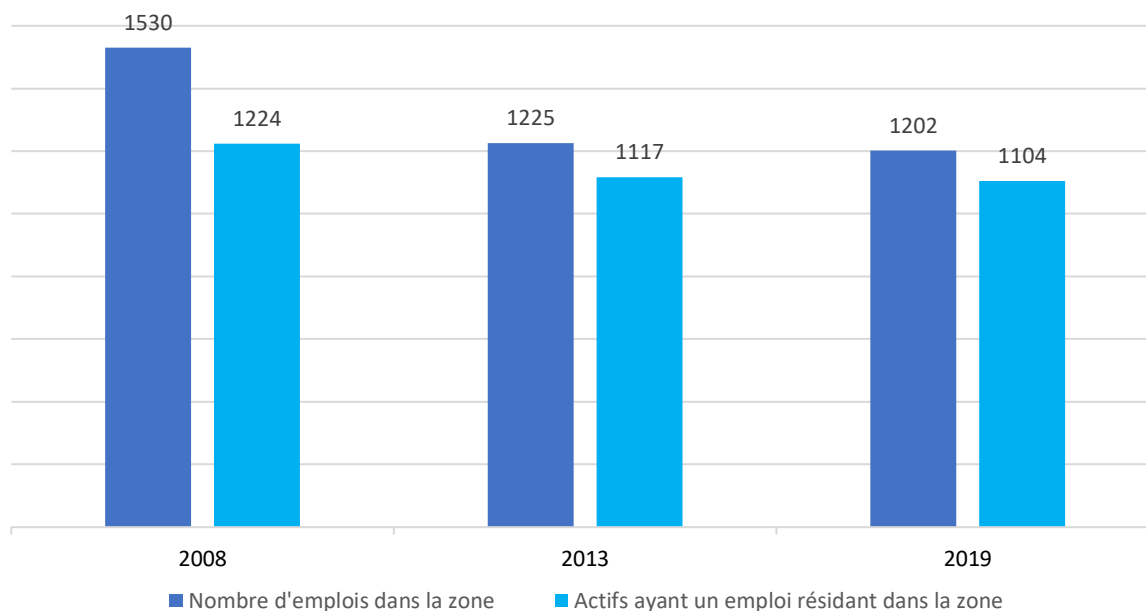
Toutefois, il doit être noté que ces indicateurs reflètent difficilement l'activité économique du Croisic, qui est marquée par une prégnance forte de l'emploi saisonnier. Celui-ci est marqué en particulier par des besoins spécifiques pour l'accueil de ces travailleurs sur la période estivale, notamment en matière de logement dédié.

Indicateur de concentration d'emploi



Source : INSEE

Emploi et activité de 2008 à 2019



Source : INSEE

3. Les activités économiques

B) Les secteurs d'activités des établissements

En 2019, la commune a environ 404 établissements sur le territoire, c'est-à-dire des entreprises ou administrations employant des actifs et/ou ayant une activité économique.

Ces établissements reflètent la diversité des activités présentes au Croisic au regard de la situation littorale et de son rôle de station balnéaire estivale. Aussi, on remarque notamment, concernant le domaine d'activité des établissements recensés au Croisic :

- 38,1% sont des commerces de gros et de détail, transports, hébergement et restauration, regroupant notamment une large part des activités de service liées au tourisme : on peut ainsi considérer qu'au moins un établissement sur trois est lié au domaine du tourisme
- 15,6% des établissements sont des établissements dans les domaines de la construction ou de l'industrie. Cette part est particulièrement élevée au Croisic compte-tenu de son rôle de station balnéaire. Il est à noter que ces activités sont regroupées dans la zone d'activités économiques, permettant une bonne coexistence de ces différentes activités.

Comparaison des établissements par secteurs d'activités en 2019 (%)

Source : INSEE



3. Les activités économiques

C) Les activités principales

L'activité économique a toujours occupé une place importante dans la vie et le développement de la commune. Ancienne cité corsaire, Le Croisic possède une longue tradition de port de pêche, notamment à travers le commerce de la sardine et de la morue séchée. Elle est également devenue une station balnéaire à partir du XIXe siècle. L'arrivée du chemin de fer en 1879 a renforcé l'importance de ces deux activités, qui sont toujours très présentes dans la vie économique de la presqu'île.

La pêche est aujourd'hui axée sur les crustacés vivants et les espèces dites « nobles » : soles, langoustines, bars, rougets.... Le Croisic est le premier port de France pour la pêche à la crevette rose, avec un savoir-faire reconnu, et le deuxième port de pêche en prix moyen après Royan. Le vaste bassin de 250 hectares (situé dans le Domaine Public Maritime) utilisé pour l'activité conchylicole, notamment pour l'élevage de coques, constitue un site assez important au niveau national.

Par ailleurs, l'économie croisicaise repose également sur l'activité touristique. Si cette dernière reste traditionnellement la plus intense durant les mois de juillet et août, elle est devenue depuis une quinzaine d'années plus présente le reste de l'année. Différents facteurs expliquent cette évolution : l'augmentation du temps libre et du nombre de personnes retraitées et en préretraite, l'arrivée du TGV, le développement de la métropole Nantes-Atlantique...

Chantier naval



Source : google

Port touristique



Source : google

Pêche



Source : Lecroisic infos

3. Les activités économiques

E) L'activité agricole

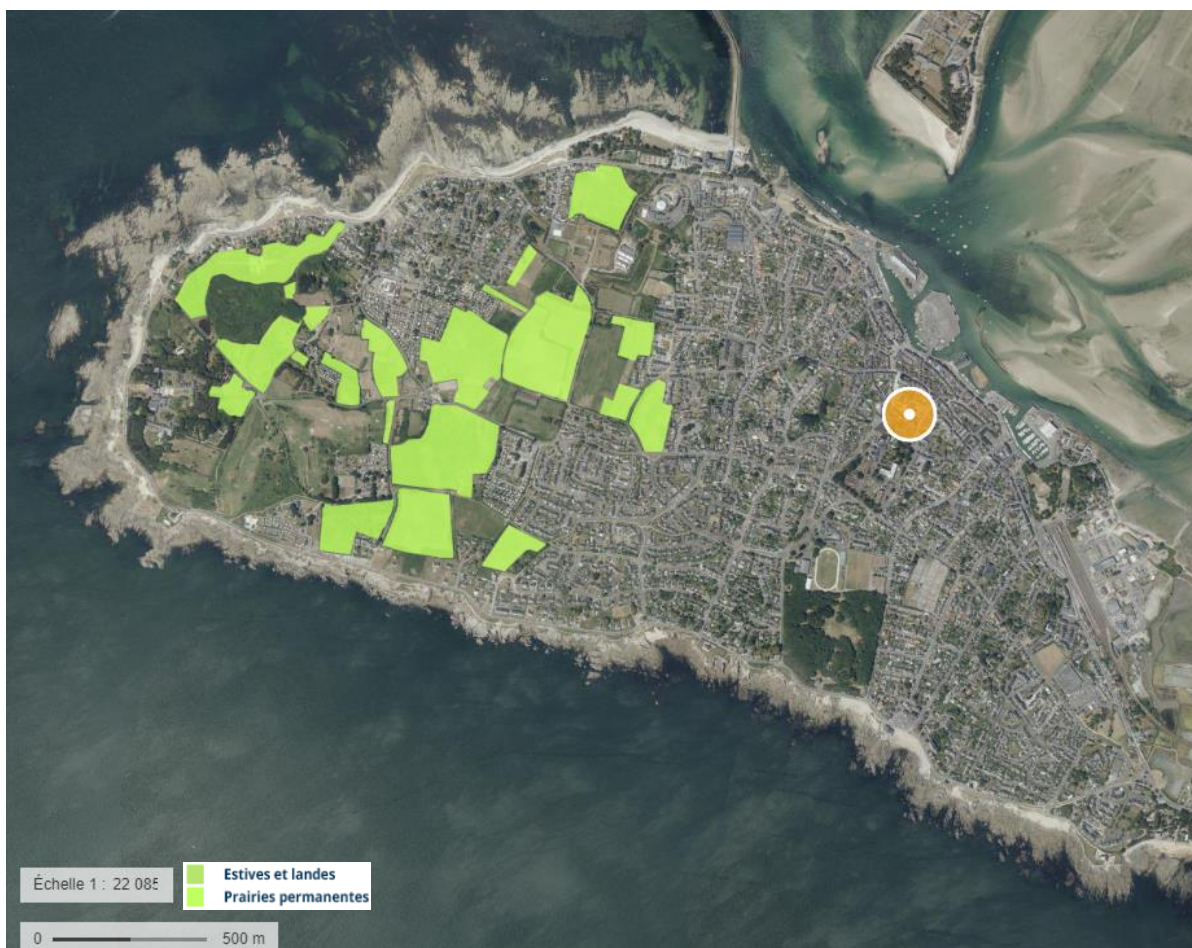
En 1965, on dénombrait 13 exploitations agricoles au Croisic. Depuis, ce chiffre n'a cessé de diminuer ; l'élevage et la culture ont disparu de la Presqu'île.

Aujourd'hui, la commune ne compte plus que 2 exploitations agricoles : le Centre équestre Pélamer et l'espace escargot Tymer, représentant environ 33 ha de foncier.

Enfin, il doit être noté que le SCOT a défini des « Espaces Agricoles Pérennes », dont le PLU, en compatibilité avec le document d'échelle supra-communal, devra garantir la préservation (voir carte ci-contre). Le DOO du SCOT met en avant que : « Ces espaces pérennes d'échelles SCOT constituent un choix politique qui vise à préserver des espaces agricoles ou conchylicoles productifs cohérents ou des espaces de reconquête dans le cadre d'un engagement à long terme. »



■ Espaces agricoles pérennes
■ Enveloppe urbaine à la date d'approbation du SCOT



Source : Géoportail

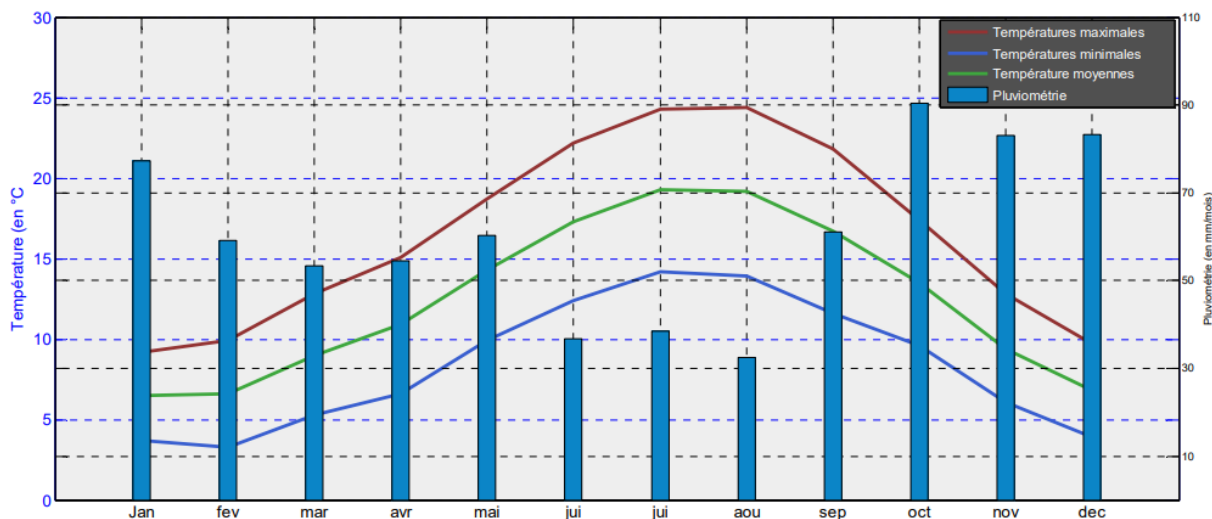
État initial de l'environnement

1. Le cadre physique.....	p.85
A. Le climat	
B. La topographie	
C. La géologie	
D. L'hydrographie	
2. Le cadre naturel.....	p.91
A. Les habitats	
B. Les espèces	
C. Les outils de gestion et de protection	
3. Les risques et nuisances.....	p.108
A. La qualité de l'air et la pollution atmosphérique	
B. Les nuisances phoniques	
C. La qualité des eaux et l'origine des polluants	
D. Les risques naturels	
E. Le risque technologique et industriel	
4. La gestion des déchets et des ressources en eau et en énergie.....	p.117
A. La gestion des déchets	
B. La production et la distribution en eau potable	
C. Les eaux pluviales et l'assainissement	
D. La consommation et les ressources en énergie	

1. Le cadre physique

A) Le climat

Profil climatique du Croisic – période 1981 - 2010



Source : Etude sanitaire de la baie du Croisic – Département de la Loire Atlantique

a) Températures

Le Croisic est caractérisé par un climat tempéré aux hivers doux et humides et étés cléments. La température est minimale en février à une moyenne de 7 degrés, et maximale durant les mois de juillet et août à une moyenne de 19 degrés.

L'écart entre les températures moyennes d'hiver et d'été est de 12,2°C (à titre d'exemple Paris est à 18°C).

b) Pluviométrie

Les pluies sont fréquentes mais peu intenses. Le nombre moyen annuel de jours de pluie (précipitations supérieures ou égales à 1 mm) est de 113.

La pluviométrie moyenne annuelle de 743,2 mm est moyennement élevée.

La période hivernale est la plus arrosée, avec une moyenne mensuelle maximale en décembre de 84,1 mm. De façon classique, les mois les plus secs sont juillet (38,5 mm) et août (35,7 mm).

c) Anémométrie

De par sa situation à l'extrémité Ouest de la presqu'île guérandaise, la commune est fortement exposée au vent, notamment par rapport à d'autres communes comme La Baule ou Le Pouliguen qui en comparaison bénéficient d'un climat plus « doux ».

Les vents dominants proviennent majoritairement des secteurs Ouest-sud-ouest, en particulier pour les vents forts. Ces vents, souvent chargés d'humidité, résultent d'influences océaniques et sont le plus souvent liés à une situation dépressionnaire sur l'ouest de l'Europe ou sur le proche atlantique.

On note également des vents de secteur Nord-Est assez fréquents, généralement secs, parfois particulièrement froids en hiver mais de force modérée. Ces vents sont liés à des hautes pressions établies au nord ou nord-ouest de nos régions.

Les vents les plus forts se rencontrent au mois de janvier, avec une vitesse du vent moyenné sur 10 mn de 5 m/s ; la valeur moyenne minimale est enregistrée à 3,8 m/s au cours du mois d'août. En moyenne, la station du Croisic connaît des vents forts avec un record de 39 m/s le 3 février 1990.

1. Le cadre physique

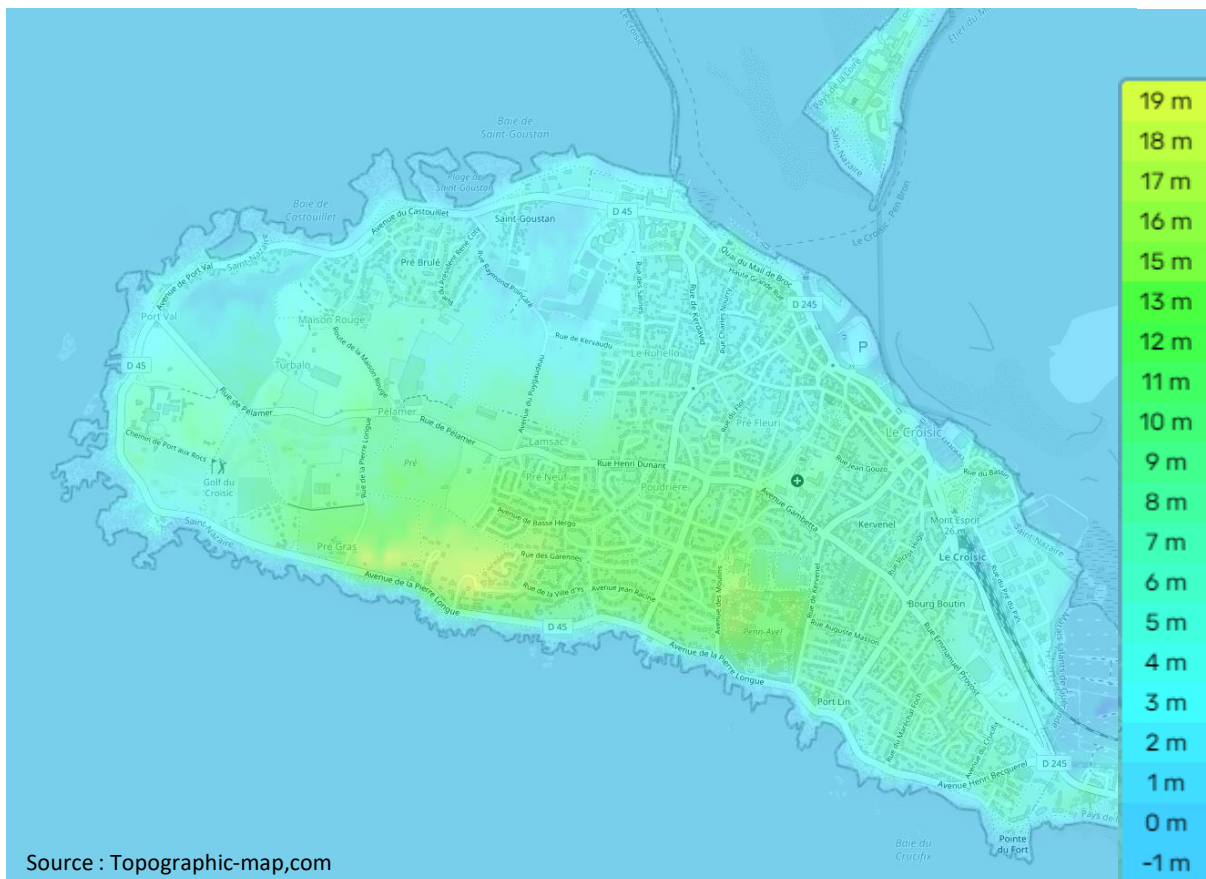
B) La topographie

Le relief de la presqu'île est peu accentué et se fait peu sentir, exception faite des Mont-Lénigo (14 m) et Mont-Esprit (26 m) encadrant le port du Croisic et qui sont d'anciens lieux de stockage des tas de lests des bateaux aménagés ensuite en espaces de promenade et de points de vue sur la commune. L'altitude varie de 4 m le long de la route côtière Nord à 21 m à la Vigie de la Romaine. C'est à cet endroit que se localise la zone haute de la presqu'île. Elle est constituée d'un mamelon rocheux (les affleurements rocheux sont visibles), duquel on bénéficie d'un large panorama à 360°. Les quelques formations dunaires au droit de l'Isthme (sud) apparaissent comme des microreliefs venant rompre la platitude de la presqu'île du Croisic.

A ces formations dunaires, il convient d'ajouter les falaises rocheuses de la pointe du Croisic qui vues de l'océan donnent un aspect très découpé et accidenté à la presqu'île.



Carte topographique



1. Le cadre physique

C) La géologie

La presqu'île du Croisic constitue un premier compartiment soulevé, allongé Nord-ouest Sud-est, et isolé du bloc principal de Guérande-Saint-Nazaire par une bande affaissée allant de la rade du Croisic au nord-ouest jusqu'à la région de La Baule au sud-est.

Le territoire se situe dans une zone de cisaillement et d'écaillage occupée par le leucogranite syntectonique hercynien de Guérande-Le Croisic.

Dans le Traict du Croisic, les alluvions modernes (dépôts récents) sont épaisses de 4 à 5 m, de caractère sablo-vaseux, au dessus de l'argile bleue flandrienne qu'elles ravinent souvent. On retrouve ces alluvions modernes dans une poche située à l'ouest du Mont Lénigo.

Les formations dunaires sont présentes pour l'essentiel à l'entrée de la presqu'île (sud). Les dunes sont exclusivement littorales. Elles sont formées de sable fin et recouvrent localement des paléosols bruns ou noirs, voire des tourbes. Elles sont disposées en fonction de la direction des vents dominants (ouest, sud-ouest). Si la plupart sont fixées, certaines sont encore alimentées ou sapées suivant les tempêtes et les marées. L'urbanisation active, la situation privilégiée de ces dunes près des

plages et la forte fréquentation touristique provoquent leur dégradation.

A l'intérieur du Traict du Croisic, on trouve des cordons littoraux flandriens préservés. Ils sont fossilisés par le remplissage marécageux récent et de ce fait, assez délicats à délimiter. De plus, ces cordons, assez hétérogènes et plutôt grossiers, passent latéralement à des sables fins puis silteux. Il semble que les formations de sable grossier et graviers de la presqu'île du Croisic (plage haute Valentin et pointe de Casse Caillou, baie de la Govelle, baie du Scall) relèvent de la même attribution.

La presqu'île du Croisic et les affleurements lutétiens de l'ensemble « Four-Banche-Lambarde » délimitent un panneau effondré en pente douce vers l'ouest-nord-ouest : le chenal du nord, de structure comparable, mais submergée, au Traict du Croisic. Barré par des cordons de galets immergés, plus ou moins démantelés et alignés selon un axe nord-est-sud-ouest sur sa bordure orientale entre Banche et Lambarde, le chenal du nord se termine à l'ouest vers le plateau du Four (en partie émergé) par une remontée, assez brutale, du socle et du Lutétien au pied de laquelle s'accumulent les sédiments fins.

ENSEIGNEMENTS

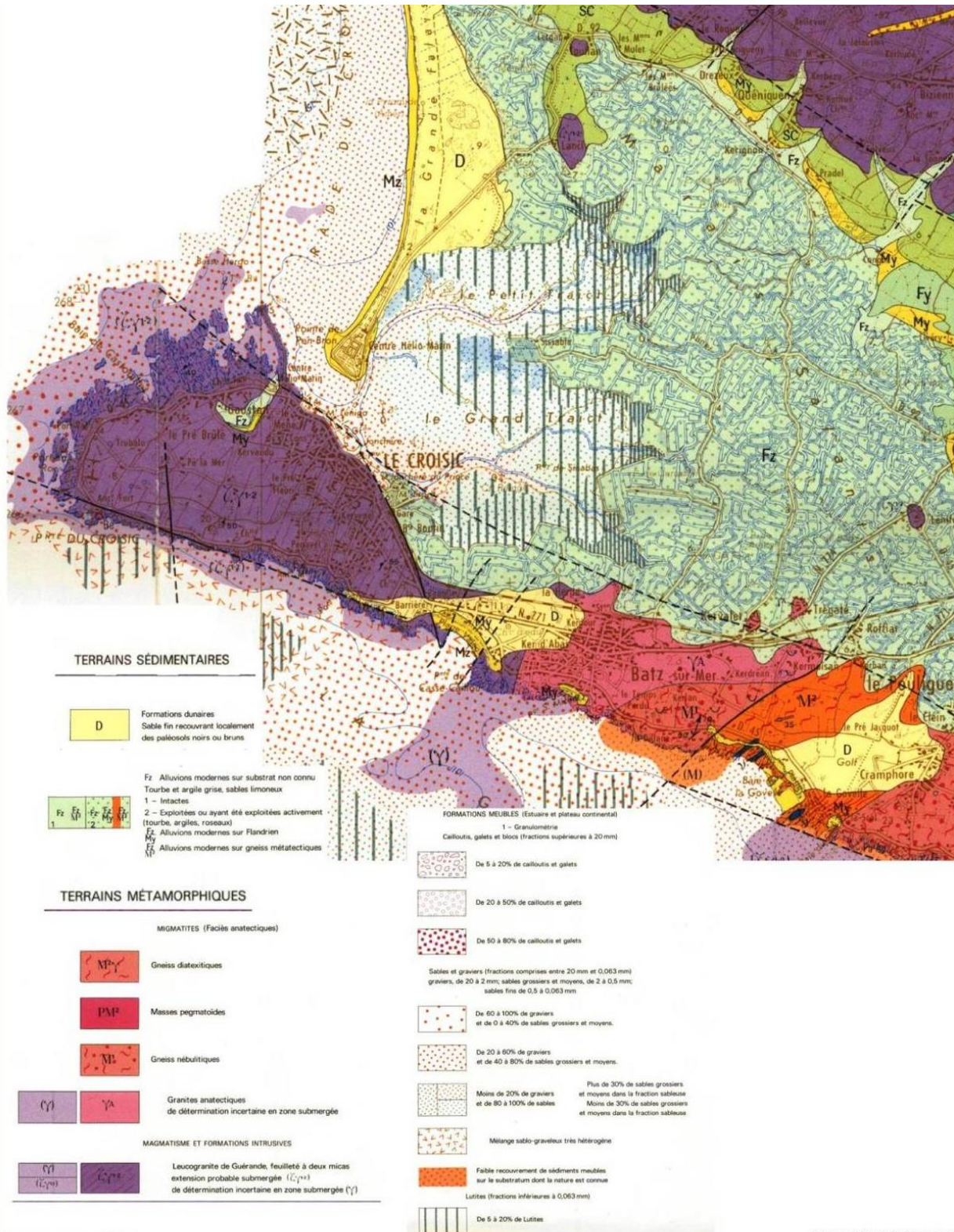
- Un climat très influencé par l'océan : des températures douces mais une forte exposition aux vents, notamment en automne et en hiver
- Un relief peu accentué
- Les dunes, un espace fragilisé par l'urbanisation et l'intensité de la fréquentation touristique

État initial de l'environnement

1. Le cadre physique

Contexte géologique

Source : BRGM



Source : BRGM

SAGE ENVIRONNEMENT
ANGERS - BEAUOUZE

1. Le cadre physique

D) L'hydrographie

a) Les eaux souterraines

L'eau potable distribuée au Croisic provient majoritairement de la retenue du barrage d'Arzal située sur la Vilaine, à 8 km en amont de l'Océan, et de l'étang artificiel de Sandun à Guérande dans une moindre mesure. Enfin, et exceptionnellement, la nappe calcaire de Campbon peut être utilisée en cas de pollution de la Vilaine ou de manque d'eau.

Sur le territoire communal, on recense 6 forages (cf. tableau ci-après) destinés à une utilisation individuelle : arrosage, géothermie, etc. Il faut y ajouter de nombreux puits privés.

Code	Localisation	Coordonnées	Nature	Profondeur	Date
04784X0003/F	26 rue de la ville d'Ys	X : 232450 m Y : 2265650 m	Forage (eau individuelle) Débit instantané 2 m ³ /h	32 m	04/2004
04784X0005/F	45 Avenue de Port Val	X : 231189 m Y : 2266260 m	Forage Débit instantané (eau individuelle) 4,8 m ³ /h	43 m	09/2005
04791X0055/F	25 ter rue de Kerdavid	X : 232983 m Y : 2266603 m	Forage	61 m	04/2007
04784X0001/GEO1	La Pierre Longue	X : 231735 m Y : 2266065 m	Forage géothermique débit instantané 1 m ³ /h	90 m	09/2002
04784X0002/GEO2	La Pierre Longue	X : 231730 m Y : 2266084 m	Forage géothermique débit instantané 1 m ³ /h	90 m	09/2002
04791X0028/F	34 rue du Bourg Boutin	X : 233753 m Y : 2265731 m	Forage (eau individuelle – débit instantané : 1 m ³ /h)	52 m	02/2001

b) Les eaux superficielles

La commune du Croisic est rattachée au bassin versant de Guérande, qui constitue le bassin d'alimentation des marais salants de Guérande et où la principale problématique est de limiter les ruissellements ayant tendance à modifier, au fil du temps, la salinité du marais.

Le réseau hydrographique de la Presqu'île du Croisic se résume pour l'essentiel à du « petit chevelu hydrographique ». Le bureau d'étude ARDEA a d'ailleurs réalisé en 2008 un inventaire des cours d'eau du territoire communal. Il ressort que seulement 2 petits cours d'eau et un étier drainent la presqu'île du Croisic dans sa partie Nord-Ouest.

Le tableau ci-dessous réalisé par le bureau d'étude ARDEA indique le caractère pérenne ou non des cours d'eau, le type de cours d'eau et leur longueur.

A ces 2 cours d'eau (y compris l'étier) vient s'ajouter tout un chevelu hydrographique de type fossés qui correspond au réseau hydraulique secondaire de la Presqu'île. L'exutoire de ces cours d'eau est l'océan.

La carte ci-après réalisée par Cap-Atlantique met en exergue les différents bassins versants du territoire de Cap-Atlantique et notamment le bassin versant de Guérande dont dépend la Presqu'île du Croisic.

Le bassin versant de Guérande se compose en grande partie du Traict du Croisic et de Guérande qui constitue l'exutoire de ce bassin versant et qui de fait reçoit tous les polluants d'origine urbaine et agricole.

	Type de cours d'eau	Unités	Longueur (km)
Cours d'eau	Cours d'eau permanent	1	1,05
	Cours d'eau temporaire	1	0,69
	Sous total	2	1,74
Cours d'eau particuliers	Etiers (selon principe de continuité)	1	0,55
TOTAL CE		3	2,29

1. Le cadre physique

D) L'hydrographie

Hydraulique et hydrographie



Source : Observatoire Loire Atlantique

2. Le cadre naturel

A) Les habitats

La commune du Croisic offre une mosaïque d'habitats : prairies, haies bocagères, zones humides, boisements..., dont certains présentent une sensibilité écologique avérée.

Les différents habitats observés sur la commune sont présentés ci-après, ainsi que les principales caractéristiques des espaces naturels remarquables bénéficiant d'inventaire et/ou de protection.

a) Les zones humides

En 2007, la commune du Croisic a lancé un inventaire communal des zones humides et des cours d'eau, en partenariat avec CAP Atlantique. Cette mission a été confiée au bureau d'études ARDEA. Il ressort de cette étude que **les zones humides du Croisic sont au nombre de 45 et que ces dernières se répartissent sur environ 1,75 % de la surface communale soit sur 7,90 ha.**

Les zones humides ainsi relevées ont permis de dresser la typologie suivante à savoir :

- des marais côtiers et des herbiers (majoritaires en superficie)
- des lagunes côtières,
- des prairies humides de bas-fond,
- des plans d'eau (mares et étangs),
- des zones humides artificielles,
- d'anciennes carrières en eau.

Les plans d'eau demeurent largement majoritaires en nombre (26 au total), bien que leur superficie totale ne dépasse pas 7 ha.

A contrario, **les marais côtiers et herbiers sont au nombre de 3 seulement mais sur une superficie de 54,38 ha.** On les trouve généralement en bordure de marais salants, dans des zones de transition entre les eaux douces et les eaux salées. Leur alimentation en eau est liée aux marées. Les zones concernées sont situées au nord de la commune notamment près de l'Océarium ainsi qu'au niveau de l'ancien camping. Elles présentent une végétation halophile spécifique capable de tolérer à la fois une forte concentration en sel mais aussi une submersion temporaire. Parmi les espèces qu'on y trouve, on peut citer les salicornes (*Salicornia* sp.), la soude (*Suaeda maritima*), l'obione (*Halimione portulacoides*), le chiendent (*Elymus pycnanthus*)

Mare



etc. Aucune activité n'a été recensée sur ces zones humides.

Les lagunes côtières représentent également une part importante des zones humides (19,37% de la surface communale).

Les prairies humides de bas-fond se répartissent sur 13% de la surface humide du Croisic. Elles sont généralement situées dans des zones plus ouvertes et peu encaissées non loin des anciens marais salants. Ces prairies sont souvent pâturées par des chevaux. Elles sont souvent inondées en période hivernale en raison de l'augmentation du niveau de la nappe. La végétation qui s'y développe n'est cependant pas très hygrophile.

Quant aux zones humides anthropiques (carrières etc), elles sont au nombre de 4 et représentent moins de 6 ha.

Il est à noter que l'essentiel des zones humides se concentre sur les parties Nord au niveau de la coupure verte et Nord-Ouest pour des raisons évidentes de moindre urbanisation.

Les zones humides ont une fonction écologique très importante et de fait méritent une attention particulière :

- recharge des nappes phréatiques,
- réservoirs de biodiversité (habitat pour les poissons et la faune sauvage),
- épuration des eaux superficielles,
- puits de carbone,
- écrêtage des crues, frein à l'érosion,
- rétention des nutriments,
- fonction récréative.

2. Le cadre naturel

A) Les habitats

Sur le plan faunistique, les zones humides servent de site de reproduction pour les amphibiens (urodèles et anoures). Or, toutes les espèces d'amphibiens sont protégées à l'échelon national à l'exception de la Grenouille verte de l'espèce *Rana esculenta* et de la Grenouille rousse (*Rana temporaria*), cette dernière étant partiellement protégée (cf. Arrêté du 19 novembre 2007 fixant les listes des amphibiens et des reptiles protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection).

Le plan de gestion sur la Pointe du Croisic réalisé par le cabinet BIOTOPE en 2008 fait état de plusieurs espèces d'amphibiens recensées (cf. carte sur les espèces rares, remarquables et protégées). A cela, il convient d'ajouter le Crapaud calamite (*Bufo calamita*), la Grenouille agile (*Rana dalmatina*) et le Pélobate cultripède (*Pelobates cultripedes*) qui figurent dans la liste des espèces protégées du Site d'Importance Communautaire (SIC) « Marais salants de Guérande, Traict du Croisic et dunes de Pen-Bron ». Enfin, la ZNIEFF de type 1 « Marais salants de Batz-Guérande-Le Croisic » mentionne le Triton crêté (*Triturus cristatus*).

Sur le plan avifaunistique, les zones humides abritent de nombreux oiseaux d'eau comme les limicoles, les échassiers et les anatidés. En effet, ces milieux offrent pour la faune aviaire de très nombreuses zones refuges, de remise (repos) et de gagnage (nourriture).

Parmi les mammifères, citons la Loutre d'Europe (*Lutra lutra*), inscrite en Annexe 2 de la Convention de Berne, qui fait partie des espèces protégées du Site d'Importance Communautaire « Marais salants de Guérande, Traict du Croisic et dunes de Pen-Bron ».

Enfin, l'entomofaune y est aussi bien représentée, notamment par la présence des Odonates (Libellules et Demoiselles) qui sont caractéristiques de ces milieux. Citons pour exemple l'Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*), en Annexe II de la Convention de Berne et de la Directive Habitats, qui fait partie des espèces protégées de la ZNIEFF de type I « Marais salants de Batz-Guérande-Le Croisic ».

Cotule à feuilles de Sénébière
(*Cotula Coronopifolia*)



b) Le réseau hydrographique

Le réseau hydrographique du Croisic a été analysé par le bureau d'étude ARDEA. Il ressort de cette étude que le chevelu hydrographique communal (hors fossés à la demande du SAGE Vilaine) est très limité puisqu'il se résume à trois cours d'eau à savoir :

- un cours d'eau permanent sur un linéaire de 1,05 km,
- un cours d'eau temporaire sur un linéaire de 0,690 km.

A ces deux cours d'eau permanents et temporaires, il convient d'ajouter un étier d'un linéaire de 0,55 km. Les données qualitatives et quantitatives sur ces trois cours d'eau sont inexistantes.

2. Le cadre naturel

A) Les habitats

c) Le réseau hydrographique

Quelques massifs boisés sont présents sur la presqu'île du Croisic et se présentent surtout sous la forme de bosquets ou de boqueteaux. De petite superficie, ils n'excèdent pas quelques hectares voire quelques ares pour certains.

Les bosquets répartis sur la périphérie du parc de Penn Avel sont constitués d'une population de chênes verts (*Quercus ilex*) et d'un sous-bois dans lequel se développent des lauriers sauces (*Laurus nobilis*), des lauriers thymus (*Viburnum tinus*), de fusains (*Euonymus fortunei*), des arbusiers (*Arbutus unedo*), des groseilliers et du lierre.

Il reste la trace de nombreux arbustes horticoles qui formaient les limites entre la partie boisée et les espaces ouverts du jardin : des cupressus dorés (*Cupressus macrocarpa goldcrest*) ont poussé dans des proportions démesurées, des *Hibiscus syriacus*, des yuccas, plus récemment du pourpier de mer (*Atriplex halimus*), de l'éléagnus (*Eleagnus macrophylla*), des tamaris (*Tamarix*), de l'Escallonia. La présence de zones humides se fait par endroit sentir. On trouve quelques sureaux, de petits joncs, l'*Iris spurius musulmanica* naturalisé. Quelques individus de chênes chevelus, de pins d'Alep et Cèdre du Liban veillent en périphérie de la prairie herbacée.

Enfin, à l'extrémité Ouest de la presqu'île du Croisic se dessine une mosaïque de boqueteaux et de bosquets mélangés à de la lande et à des fourrés, située au droit du hameau du Paradis. Les landes sèches européennes sont très peu représentées sur le Croisic. Il s'agit d'un habitat d'intérêt européen dont l'état de conservation sur le site est considéré comme mauvais (cf. carte sur les habitats).

L'ormaie littorale, au sud de l'ancien camping Stella Maris présente aussi une forte valeur biologique et écologique (habitat naturel d'intérêt européen). Les plantations de feuillus et de résineux sont, quant à elles, de faible intérêt patrimonial.

Outre les conditions d'accueil favorables de ces boisements pour le gibier, les arbres morts et/ou à cavités ainsi que les chablis offrent des niches écologiques pour les insectes xylophages, les

chiroptères (chouettes-souris) et les rapaces diurnes et nocturnes. Les micro-mammifères et mustélidés fréquentent aussi ce type d'habitat

Parc de Penn Avel



2. Le cadre naturel

A) Les habitats

Localisation des zones humides et cours d'eau



Source : ARDEA

2. Le cadre naturel

A) Les habitats

d) Les haies bocagères

Le bocage est présent de manière très ponctuelle sur la presqu'île du Croisic et ce sous la forme de haies relictuelles, le plus souvent non connectées entre elles, voire sous la forme de rideaux d'arbres. On notera toutefois un maillage bocager plus important au lieu-dit du Rohello qui apparaît comme une relique bocagère au regard de la presqu'île.

Ce continuum végétal que constitue le bocage présente des caractéristiques intéressantes sur le plan écologique en termes de zone refuge et de banques alimentaires pour de nombreuses espèces animales. De plus, cette fonction de corridor biologique assure la dispersion des organismes vivants (reptiles, amphibiens, oiseaux, insectes, mammifères) favorable à leur reproduction.

Au même titre que les boisements, les cavités des arbres (ex : frêne têtard) offrent des niches écologiques favorables pour l'installation de certaines espèces (insectes xylophages, chiroptères, rapaces nocturnes ...).

Enfin, le bocage joue un rôle prépondérant dans la filtration des eaux pluviales et comme frein au ruissellement.

Il convient donc de préserver ce réseau de haies bocagères pour ne pas rompre les connexions entre les différentes populations animales. En effet, une seule discontinuité dans un corridor biologique peut suffire à faire disparaître une ou plusieurs populations animales. La carte sur les milieux naturels montre bien la répartition très hétérogène des haies bocagères sur le Croisic.

Haie arbustive en contexte prairial



Chemin rural bordé d'une haie arbustive



e) Les prairies mésophiles

Les milieux prairiaux mésophiles occupent l'essentiel des surfaces des espaces naturels (hors littoral). Suivant leur gestion, deux grands types sont distingués : les prairies pâturées et les prairies fauchées. Cependant, il n'est pas toujours aisé de savoir à quel type se rapportent certaines prairies car leur flore est peu caractéristique.

L'intérêt des prairies repose sur leur cortège floristique qui va conditionner la présence ou

l'absence d'espèces animales (insectes, amphibiens, oiseaux etc). La conservation et la protection de ces prairies doit inévitablement passer par des mesures de gestion adaptées.

Quant aux prairies humides, elles sont rattachées aux zones humides.

2. Le cadre naturel

A) Les habitats

f) La « laisse de mer »

La laisse de mer est l'accumulation par la mer de débris naturels (algues, bois mort, os de sèche, etc.) ou d'origine anthropique, abandonnés à la limite supérieure de la zone de balancement des marées (estran).

Elle constitue une banque alimentaire pour de très nombreux oiseaux comme les limicoles ou les échassiers, et jouent à ce titre un rôle écologique important. Grâce aux mucilages et mucus qu'elles contiennent, les algues échouées, vivantes ou mortes, même en plein soleil, conservent sous les lasses de mer un micro-climat frais et protégé des ultra-violets solaires, y abritant et nourrissant de nombreuses espèces qui vivent dans le sable (micro-organismes et crustacés essentiellement). De plus, elle protège le littoral de l'érosion.

Or, il existe une forte pression des communes littorales pour nettoyer mécaniquement les lasses de mer afin de présenter aux touristes des plages « propres ».

Afin de préserver ces milieux fragiles et riches en biodiversité, la commune a mis en place une collecte quotidienne des déchets non organiques (plastique, verre, papier, etc.) durant la saison estivale et procède désormais à un ramassage manuel en cas d'apport massif de laisse de mer.

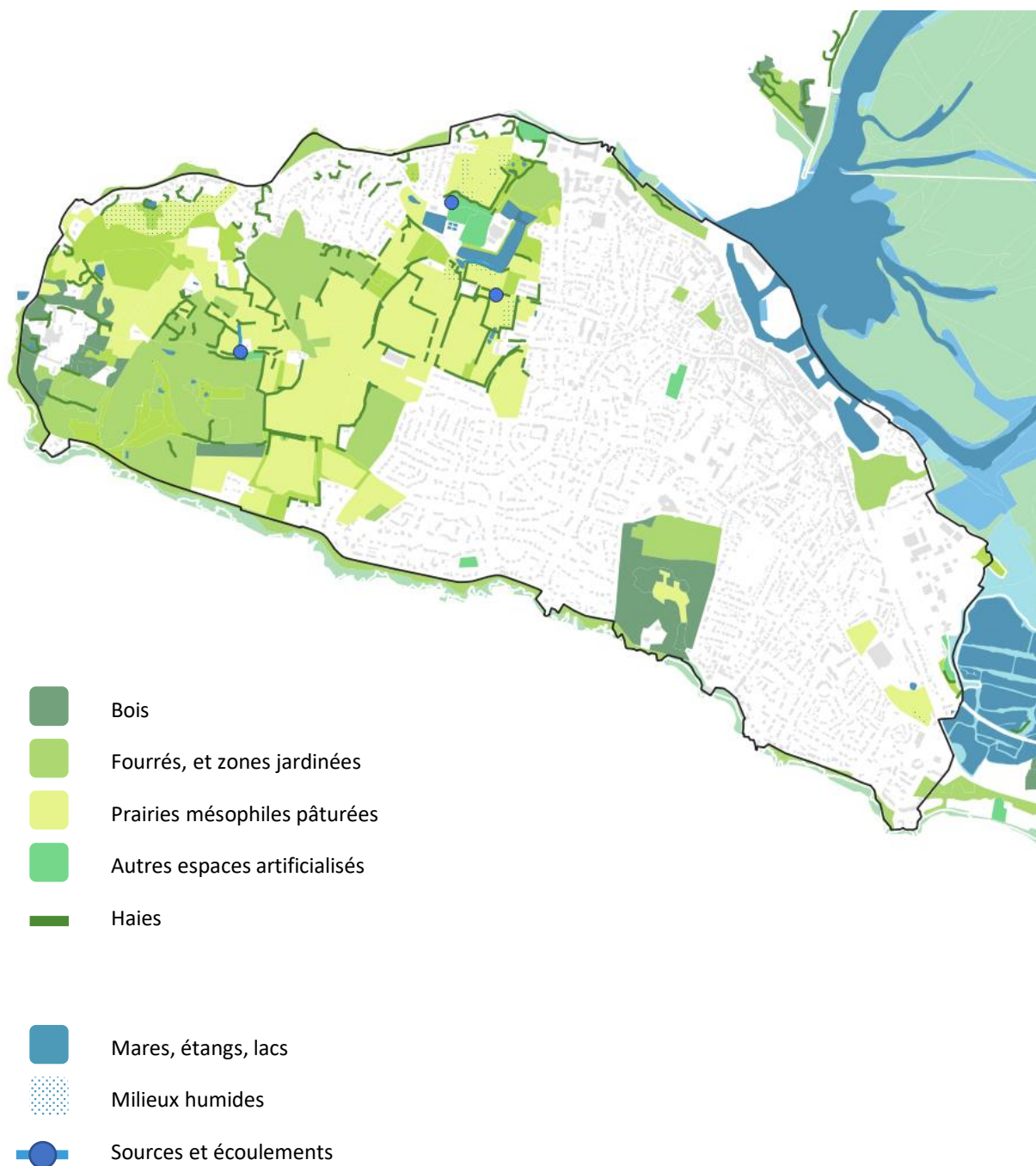
ENSEIGNEMENTS

- Une diversité d'habitats présente sur le territoire (prairies, haies bocagères, zones humides, boisements, etc) dont certains sont très fragiles
- De nombreuses zones refuges qui offrent des conditions d'accueil favorables pour la faune
- Des réservoirs de biodiversité et qui doivent être pris en considération dans la gestion des milieux naturels, notamment pour leur potentiel cynégétique (lapin, lièvre)

2. Le cadre naturel

A) Les habitats

Localisation des milieux naturels



Sources : MOS et données Cap Atlantique

2. Le cadre naturel

B) Les espèces

a) La flore

L'étude réalisée par le bureau d'étude BIOTOPE fait état de 222 plantes recensées sur le périmètre des ENS (Espace Naturel Sensible). Sur ces 222 plantes, quinze sont inscrites aux listes rouges départementales et/ou régionales dont 1 protégée au niveau régional : la Romulée (*Romulea columnae*). La carte sur les espèces rares, remarquables et protégées localise d'autres espèces végétales protégées sans toutefois mentionner leurs noms (source : CBNB), exception faite de l'Oseille des Rochers (*Rumex rupestris*) à l'annexe II de la Directive « Habitats ».

Il convient en outre d'attirer l'attention sur les espèces envahissantes comme le Faux-cotonnier (*Baccharis halimifolia*), l'Arbre aux papillons (*Buddleia davidii*), l'Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*) et le Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*). Des mesures de lutte adaptées doivent être envisagées avec des structures compétentes comme le Conservatoire Botanique de Brest pour enrayer la prolifération de ces espèces exogènes dont le pouvoir colonisateur est très élevé. Citons pour exemple les très nombreuses stations d'Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*) au sud de la Ferme hélicicole.

Végétation présente sur le Mont-Esprit



2. Le cadre naturel

B) Les espèces

b) La faune

• Les insectes

Certains sites sont plus favorables que d'autres aux insectes comme les anciens marais salants de St-Goustan, le Golf, l'ancien camping etc. Trois espèces d'odonates intéressantes du point de vue de leur rareté et de leur statut local (Agrion mignon, Agrion nain, Sympetrum de Fonscolombe) et une espèce d'orthoptère remarquable (Decticelle cotière) sont présentes.

• Les reptiles et amphibiens

Là encore, les anciens marais salants de St-Goustan ou le Golf sont des sites attractifs vis-à-vis des amphibiens et des reptiles. Sept espèces au moins d'amphibiens protégées au niveau national sont présentes dont deux espèces rares en Loire-Atlantique (le Pélodyte ponctué et le Crapaud calamite). Trois espèces de reptiles, protégées au niveau national, fréquentent aussi ces sites (le Lézard des murailles, le Lézard vert, la Couleuvre d'esculape).

• Les oiseaux

Sur le périmètre des ENS, au moins 46 espèces d'oiseaux fréquentent la partie continentale de la Pointe du Croisic en période de nidification. A cela viennent s'ajouter 7 espèces patrimoniales qui nichent sur le site, dont deux figurent à l'annexe I de la Directive européenne « oiseaux » (Aigrette garzette et Milan noir). Enfin, 33 espèces nichent dans les haies ou les prairies et 25 d'entre elles sont protégées au niveau national et une au niveau européen (Milan noir). 8 espèces sont inféodées aux zones humides, dont six protégées au niveau national, et une au niveau européen (Aigrette garzette). Les anciens marais de St-Goustan, riches en crustacés, présentent un potentiel fort pour leur alimentation.

• Les mammifères

Deux espèces de chiroptères (chauves-souris) ont une présence avérée sur le site et figurent à l'annexe IV de la directive « habitats » (Pipistrelle commune et Sérotine commune), cinq autres espèces ont une présence potentielle.

La coupure d'urbanisation située à l'ouest du territoire constitue un site exceptionnel en termes de paysage et de biodiversité :

- **en termes de paysage**, elle constitue un cône de vue exceptionnel entre la Vigie de la Romaine et Saint-Goustan, et recèle aussi des éléments de patrimoine remarquable : manoirs, fermes, chemins creux ;
- **en termes de biodiversité**, elle contient un réseau hydrographique : mares, fossés, cours d'eau, des milieux boisés qui abritent des espèces d'oiseaux (héron, aigrette, ibis) ainsi que des prairies humides où l'on note la présence d'orchidées.

2. Le cadre naturel

C) Les outils de gestion et de protection

a) Les zones Natura 2000

La mise en place du réseau écologique européen Natura 2000 a pour objectifs la conservation des habitats naturels de la faune et la flore sauvages considérés comme rares ou menacés à l'échelle européenne, ainsi que la conservation des habitats des espèces d'oiseaux définies comme d'intérêt communautaire.

Le réseau NATURA 2000 est constitué de zones spéciales de conservation de deux types :

- les Zones de Protection Spéciale (ZPS) destinées à la conservation des habitats des espèces d'oiseaux définies comme d'intérêt communautaire. Créées en application de la directive européenne « Oiseaux » 79/409/CEE relative à la conservation des oiseaux sauvages, ces sites sont désignés sur la

base de l'inventaire scientifique des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux.

- les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) ou Sites d'Intérêt Communautaire (SIC), qui visent la conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvages considérées comme rares ou menacées à l'échelle de la communauté européenne.

La commune du Croisic est concernée par 2 Zones de Protection Spéciale (ZPS) que sont :

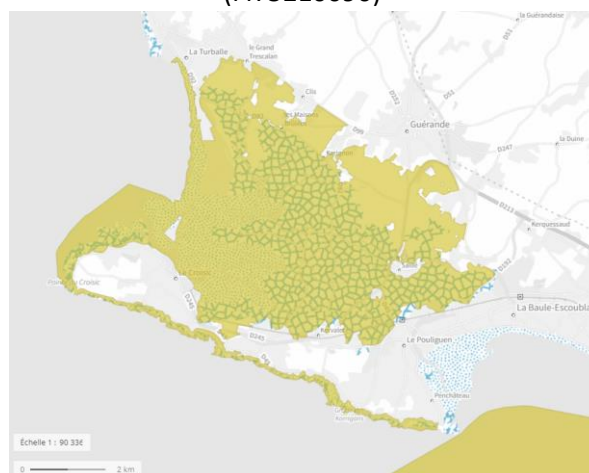
- **Les marais salants de Guérande, le Traict du Croisic et les dunes de Pen Bron (FR 5210090) ;**
- **Mor Braz (FR 5212013)**

Ce site naturel majeur est intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien).

Il est en relation étroite avec les Zones de Protection Spéciale des Marais du Mès (FR5212007), du Mor Braz (FR5212013), et de l'estuaire de la Loire-Baie de Bourgneuf (FR5212014).

Cet ensemble fonctionnel, constitué de baies, marais salants, zone maritime proche, côte et estran rocheux, massif dunaire en partie boisé et quelques boisements, abrite régulièrement au moins 45 espèces d'intérêt communautaire (dont 10 qui s'y reproduisent), soit plus de 20 000 oiseaux d'eau en incluant les Laridés.

Les marais salants de Guérande, le Traict du Croisic et les dunes de Pen Bron (FR 5210090)



Source : Géoportail

2. Le cadre naturel

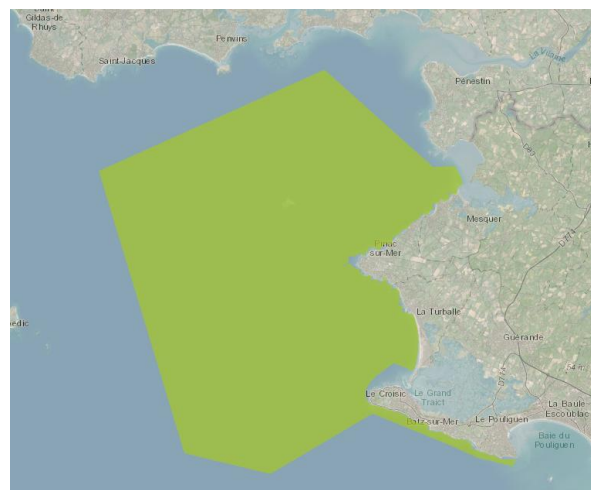
C) Les outils de gestion et de protection

Le secteur du Mor Braz, allant de la presqu'île de Quiberon jusqu'au Croisic, constitue un ensemble fonctionnel remarquable d'une grande importance pour les regroupements d'oiseaux marins sur la façade atlantique. Le site accueille, principalement en septembre et octobre, un nombre important de Puffin des Baléares (*Puffinus mauretanicus*), espèce pour laquelle la France porte une responsabilité particulière. De même, en hiver, le Mor Braz est un site de grande importance pour les plongeurs, notamment le Plongeon catmarin (*Gavia stellata*), mais aussi le Guillemot de Troil (*Uria aalge*), le Pingouin torda (*Alca torda*) et la Mouette tridactyle (*Rissa tridactyla*).

Le site est également un lieu d'alimentation important pour les sternes (*Sterne pierregarin* et *Sterne caugek*) qui nichent dans le secteur. Enfin, un grand nombre d'espèces d'oiseaux marins fréquente le site en période de migration pré et postnuptiales comme le Fou de Bassan (*Morus bassanus*), le Grand Labbe (*Catharacta skua*) et l'Océanite tempête (*Hydrobates pelagicus*).

Le périmètre s'appuie sur les zones de présence les plus importantes d'oiseaux, intégrant les zones d'alimentation, d'hivernage, de stationnement, de passage et de nidification des oiseaux marins. Un important site d'estivage existe au large du Croisic longeant le plateau du Four jusqu'aux îles bretonnes en raison de la présence de nombreux chinchards et maquereaux, source d'alimentation de certains oiseaux marins (ex : Fou de bassan).

Mor Braz (Zone de Protection Spéciale) (FR 5212013)



Source : Inventaire National du Patrimoine Naturel

Plusieurs autres espèces fréquentent le secteur notamment lors des passages migratoires comme le Labbe parasite (*Stercorarius parasiticus*) ou le Labbe pomarin (*Stercorarius pomarinus*).

Enfin, la plupart des espèces de goélands peuvent être observées dans ce secteur avec parfois des effectifs très importants.

Site d'importance Communautaire (SIC) du Plateau du Four (FR 5202010)

Aux deux Zones de Protection Spéciale (ZPS) que compte le Croisic, il convient d'ajouter le Site d'Importance Communautaire (SIC) du « Plateau du Four ».

Le contexte hydrodynamique du secteur (Loire et Vilaine) ainsi que la nature géomorphologique et géologique du plateau (micro-reliefs) favorise le développement de ceintures algales constituées de Laminaires bulbeuses (*Saccorhiza polyschides*) typiques de cette partie Est de la Bretagne Sud.

Cela permet par ailleurs le développement d'une faune fixée suspensivore exceptionnelle telles que

les faciès à Alcyon jaune (*Alcyon digitatum*), Gorgone verruqueuse (*Eunicella verrucosa*), Lèche-doigt (*Aslia lefevrei*) et à hydriaires gazonnants.

Le site est utilisé comme zone de passage pour les mammifères marins. Il est situé à proximité de la zone de fréquentation régulière du grand Dauphin (*Tursiops truncatus*) et de Dauphins communs (*Delphinus delphis*) et ce pour des raisons alimentaires.

2. Le cadre naturel

C) Les outils de gestion et de protection

b) Les ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique)

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. L'inventaire des ZNIEFF identifie, localise et décrit les sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats.

Les ZNIEFF de type 1 sont des sites particuliers généralement de taille réduite, inférieure aux ZNIEFF de type 2. Ces zones délimitées correspondent a priori à un très fort enjeu de préservation voire de valorisation de milieux naturels.

ZNIEFF de type 1 « Les marais salants de Batz-sur-mer, Guérande et du Croisic »

Les marais salants de Batz-sur-mer, Guérande et du Croisic ont fait l'objet en 1982 d'un classement en Znieff de type 1 pour leur richesse spécifique (mise à jour en 2001) sur une surface de 2663 ha. Cet inventaire scientifique a en effet révélé la présence de nombreuses espèces, soit 104 espèces animales et 57 espèces floristiques recensées. Parmi ces espèces, certaines sont protégées à l'échelle nationale.

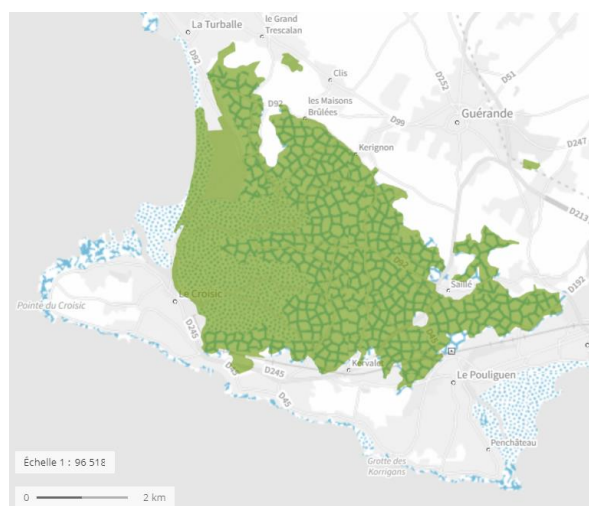
Ces marais constituent une vaste étendue de slikke (Petit et Grand Traict) et de shorres soumis au balancement des marées en quelques points de bordure et au long des étiers. L'essentiel de cette zone est surtout constitué de marais salants inondés à un rythme différent, en activités ou bien en partie abandonnés. La productivité primaire très élevée se répercute sur de multiples chaînes trophiques conduisant aux productions piscicoles et conchylicoles, attirant de fait tout un cortège d'oiseaux venant hiverner et nidifier : rapaces, grands échassiers, limicoles, sternidés, passereaux, etc.

Les groupements végétaux variés abritent une flore d'une grande richesse comprenant de nombreuses plantes rares et protégées.

On notera la présence de trois espèces prioritaires de la directive CE "Habitats, faune, flore" à savoir la Loutre d'Europe (*Lutra lutra*), le Triton crêté (*Triturus cristatus*) et l'Agrion de mercure (*Coenagrion mercuriale*).

L'exploitation extensive du sel qui est liée à la vocation même du marais participe donc à la richesse biologique du milieu. Toutefois, cette intensification extrême de la saliculture peut, à long terme devenir préjudiciable à la richesse

biologique du site si les surfaces non exploitées diminuent dans de trop fortes proportions. La mosaïque de milieux naturels ou exploités extensivement constitue donc un équilibre fragile. Il convient de noter à ce titre la prolifération d'une plante allochtone introduite: le Baccharis à feuilles d'Arroche (*Baccharis halimifolia*).



Source : Géoportail

2. Le cadre naturel

C) Les outils de gestion et de protection

Le Traict du Croisic : une Zone Humide d'Importance Nationale (Code ONZH FR 51130202)

Cette Zone Humide d'Importance Nationale (FR51100101) concerne les marais salants du Croisic, puis de Guérande, Batz-sur-Mer, la Turballe, le Pouliguen et la Baule-Escoublac.

Le Traict du Croisic est aussi inscrit au titre des zones humides d'importance internationale, c'est-à-dire rattaché à la convention Ramsar. Son périmètre d'application est celui de la zone humide d'importance nationale.

c) Les espaces naturels sensibles

La commune du Croisic est concernée par une zone de préemption à l'intérieur de laquelle le Département a un droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles ainsi qu'en deuxième et troisième lieu le Conservatoire de l'Espace Littoral et la Commune par substitution.

Cette zone de préemption s'étend sur 145 ha environ, localisés à la pointe de la presqu'île. Depuis sa création, le Conseil Général a acquis au titre des Espaces Naturels Sensibles des terrains pour une superficie totale d'environ 17,8 ha. Les objectifs de cette politique sont de préserver la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, et de mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des Espaces Naturels Sensibles. Les principes et les modalités de cette politique sont définis dans les articles L.142 et R.142 et suivants du Code de l'Urbanisme.

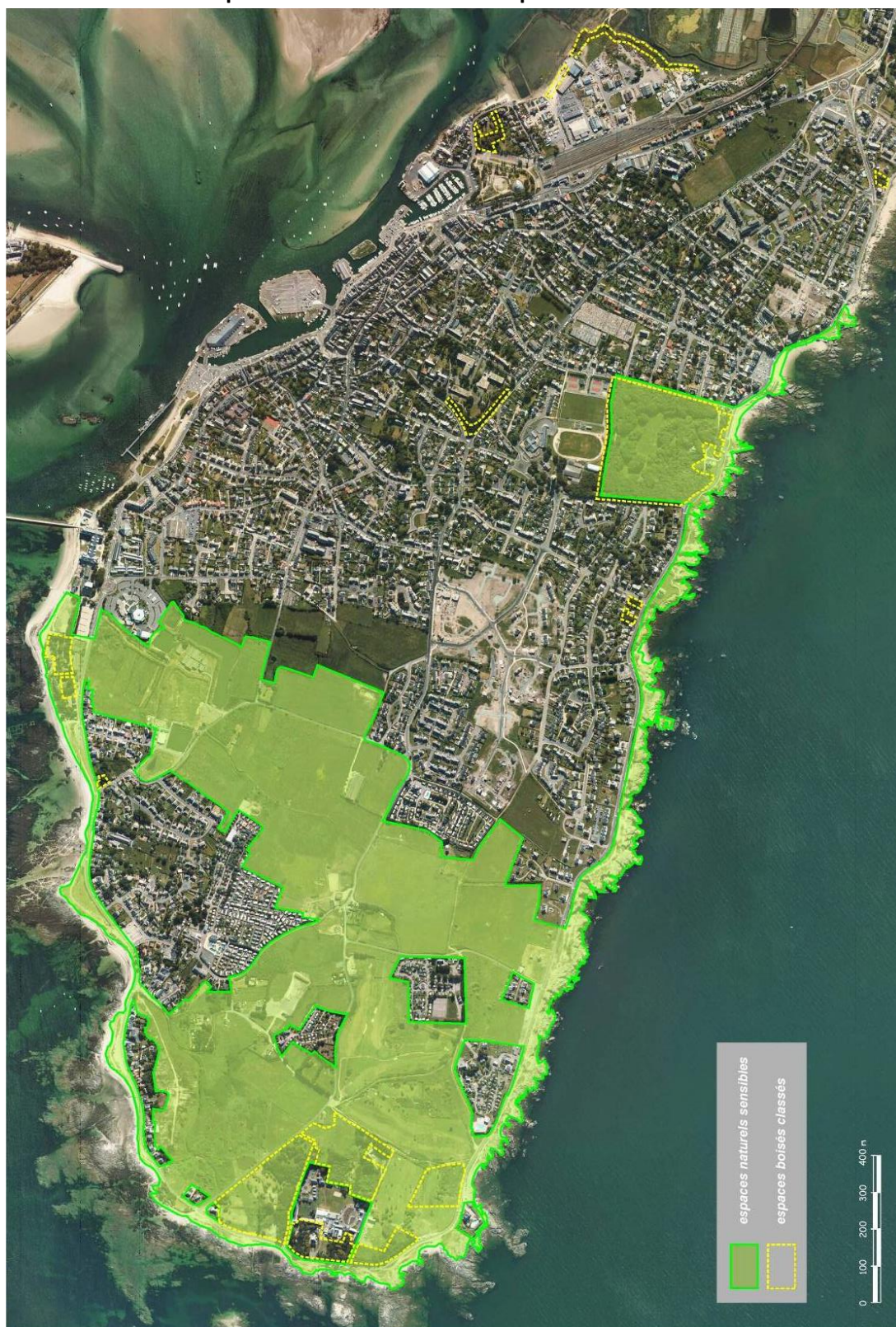
d) Les espaces boisés classés

Les EBC sont des espaces protégés par la Commune et n'ont pas forcément de valeur écologique. Leur classement repose entre autres sur leur valeur esthétique et/ou paysagère.

Les principaux boisements de la commune présentant une réelle valeur écologique sont essentiellement le boisement de Penn-Avel et l'ensemble boisé situé à l'extrémité Ouest de la Presqu'île. Ils représentent environ 23 hectares.

2. Le cadre naturel

Les espaces naturels sensibles et espaces boisés classés



Source : Conseil Général de Loire Atlantique – Ville du Croisic

2. Le cadre naturel

C) Les outils de gestion et de protection

e) Le SCOT : un outil de gestion environnementale

Le Croisic est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cap Atlantique, approuvé le 29 mars 2018 et modifié en 2022.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs est structuré en trois grandes parties dont l'une est consacrée à la protection et la valorisation de l'environnement : « **PARTIE 1 : Les grands équilibres entre les différents espaces : une capacité d'accueil renouvelée et une authenticité valorisée** ».

Cette partie est elle-même divisée en 4 sous-orientations intégrant des objectifs :

- Orientation 1-1 : Assumer une armature urbaine multipolaire, en réseau, connectée au sein de l'espace métropolitain
- Orientation 1-2 : Conforter et préserver une armature écologique et paysagère pour gagner la bataille de l'eau, préserver la biodiversité et les paysages
- Orientation 1-3 : Protéger et valoriser l'espace agricole
- Orientation 1-4 : Mettre en œuvre un mode d'aménagement littoral qui pérennise l'authenticité du territoire

La partie 3, intitulée « : **Une économie littorale affirmée qui fait du « bien-être » et du « numérique » les piliers du renouveau de Cap Atlantique** » intègre également une sous-orientation visant à poursuivre la transition énergétique et l'adaptation au changement climatique ainsi qu'à la gestion du cycle des matières pour la valorisation des déchets notamment :

- Orientation 3-4 : Valoriser les ressources environnementales au profit d'une économie circulaire (déchets, carrières, énergie)

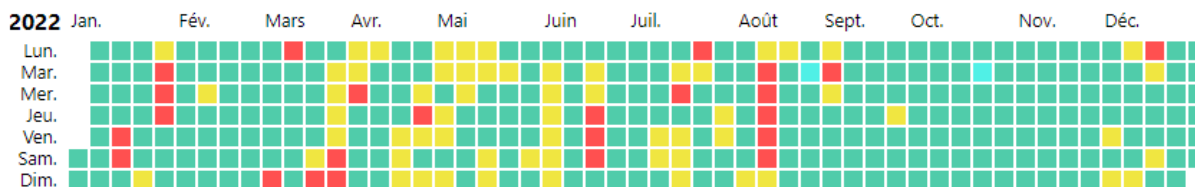
ENSEIGNEMENTS

- Une presqu'île très riche en habitats et en espèces rares, remarquables ou protégées, ce qui explique les nombreux périmètres de protection réglementaire : sites Natura 2000, ZICO, Ramsar, etc.
- Une fragilité des milieux naturels, notamment des zones humides, qui devra être prise en compte dans les projets d'aménagement
- Des outils de gestion à adapter pour assurer la pérennité de ces milieux à la fois riches et fragiles (à titre d'exemple : la collecte manuelle de la laisse de mer)

3. Les risques et les nuisances

A) La qualité de l'air et la pollution atmosphérique

Qualité de l'air de Cap Atlantique en 2022



Source : Air Pays de la Loire



L'indice de qualité de l'air prend en compte la concentration de cinq polluants dans l'air : l'ozone, le dioxyde d'azote, dioxyde de soufre, les particules PM10 et particules fines PM2,5.

La qualité de l'air du territoire Cap Atlantique a été majoritairement moyenne sur l'année 2022.

En 2022, la qualité de l'air a été mauvaise durant 24 jours, et bonne durant 2 jours. La période la plus dégradée de l'année est la deuxième semaine du mois d'août. Ces niveaux plus élevés de pollution coïncident avec une forte affluence touristique et peuvent être liés à une plus grande émission de polluants de source automobile.

B) Les nuisances phoniques

a) Réglementation et législations

Les nuisances sonores subies peuvent résulter de trois sources principales : les transports, le voisinage, les activités.

En termes de nuisances liées aux transports, la carte ci-contre issue de la DDTM identifie l'entrée de ville depuis la D245 comme de catégorie 3 sur 5. La largeur des secteurs affectés par le bruit sont de 100 mètres.

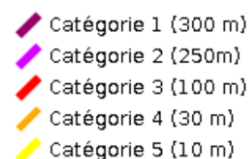
Le prolongement de la D245 entre le rond point de l'Océan et celui de l'Océarium, ainsi que la portion Est de la D45 sont classées en catégorie 4 ou 5, soit une largeur affectée par le bruit comprise entre 10 et 30 mètres.

Concernant les autres sources de pollution sonore, la zone d'activité étant située en retrait des espaces résidentiels, la commune du Croisic n'est pas sujette à des nuisances sonores significatives liées à ses activités.

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres



Source : DDTM Loire Atlantique 2020



3. Les risques et les nuisances

C) La qualité des eaux et l'origine des polluants

a) Les eaux littorales

Les qualités phytosanitaires et bactériologiques des eaux douces et surtout salées sont strictement réglementées et surveillées compte tenu des enjeux sur la santé publique d'une contamination éventuelle. En effet les activités liées à la ressource en eau sont nombreuses sur le territoire du Croisic : activité de baignade, pêche en mer, pêche à pied, saliculture, conchyliculture, etc.

Les eaux littorales sont ainsi exposées à différentes sources de pollution d'origine diverse :

- La pollution d'origine agricole à l'échelle du bassin versant via les pesticides (produits phytosanitaires) et les amendements (engrais) : ces derniers participent à enrichir les eaux littorales et du Traict en éléments nutritifs favorables à l'eutrophisation (prolifération algale consommatrice d'oxygène).
- La pollution d'origine urbaine liée aux rejets d'eaux usées pour les installations non conformes et/ou autonomes (non raccordées au réseau collectif) y compris les rejets d'eaux pluviales non maîtrisés : ces dernières peuvent finir leur course directement dans le milieu récepteur à savoir les eaux littorales. Ce type de rejets non maîtrisés concerne très localement le Croisic. En effet, bien que la commune soit en séparatif pour les eaux usées et pluviales, la vétusté du réseau engendre inévitablement des rejets d'eaux pluviales dans les eaux littorales. Il convient d'ajouter que le Croisic équipe progressivement ses parkings en séparateurs à hydrocarbures (ex : parking de la Place d'Armes en cours d'équipement, parking de la Place du 8 mai qui doit à terme être équipé ...). Tous les parkings du tour de côte en sont équipés. La commune s'est par ailleurs récemment engagée dans la recherche d'une solution de désherbage écologique pour traiter les espaces publics, afin de ne pas polluer la zone sensible que constitue le Traict où se trouvent les activités conchylicoles.
- Parmi les pollutions urbaines, les pollutions d'origine domestique tels que les hydrocarbures, le traitement des jardins des

particuliers avec l'usage de désherbants, etc., les rejets sauvages dus au stationnement des campings cars, ou encore les déchets d'origine animales impactent, par ruissellement, les milieux naturels. De nombreuses communications à visée pédagogique visent à réduire au maximum ces nuisances d'origine comportementales.

- La pollution d'origine portuaire : les ports de pêche et de plaisance participent aussi à l'altération des eaux littorales via les poussières, les peintures etc. On notera toutefois que le port de plaisance du Croisic est équipé d'un séparateur à hydrocarbure, d'un déboureur et d'un système de traitement par zéolites ce qui permet de traiter pour partie les eaux de carénage.
- Les différentes analyses réalisées par la DDASS entre 2002 et 2008 sur les rejets littoraux (coliformes fécaux, DBO5 et ammonium) montrent une qualité sanitaire mauvaise sur les 6 points de prélèvement. Le tableau ci-dessous souligne clairement l'impact des rejets des eaux pluviales et usées sur les activités de pêche, et notamment de conchyliculture (coques et huître).

Nom du site	Traict du Croisic	
	N° de zone	44.06
Coquillage prélevé	Coque	Huître
Classement 2006	B	B
Classement strict 2007	C	B
Classement 2007 dérogation	B	B
Date du pic	14/12/2004 (E. Coli)	
Tendance	Stable	

Source : DDASS

3. Les risques et les nuisances

C) La qualité des eaux et l'origine des polluants

Zone B (vert): zone dans laquelle les coquillages peuvent être récoltés mais ne peuvent être mis sur le marché pour la consommation humaine directe qu'après avoir subi pendant un temps suffisant soit un traitement dans un centre de purification, associé ou non à un reparaillage, soit un reparaillage. La pêche de loisir est possible, mais les usagers sont invités à prendre quelques précautions (cuisson des coquillages souhaitable).

Zone C (jaune): zone dans laquelle les coquillages ne peuvent être mis sur le marché pour la consommation humaine directe qu'après un reparaillage de longue durée. La pêche de loisir est interdite.

b) La qualité des eaux de baignade

L'Agence de Santé Régionale (ARS) identifie cinq lieux de baignade au Croisic :

- Saint-Jean-De-Dieu (excellente) ;
- Port aux Rocs (excellente) ;
- Les Sables Menus (excellente) ;
- Port-Lin (excellente) ;
- Le Castouillet (bonne).

L'eau de l'ensemble des lieux de baignade est classée comme bonne ou excellente lors de prélèvements réalisés en juin 2021.

A noter que ces résultats peuvent varier dans le temps selon les conditions climatiques (pluie, vent etc.).

c) Classement de la commune en zone sensible et zone vulnérable

La commune du Croisic n'est pas classée en zone sensible (à l'eutrophisation) par arrêté du 9 janvier 2006, en référence à la directive européenne n°91-271 du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux urbaines résiduaires, ni en zone vulnérable (à la pollution par les nitrates d'origine agricole), en référence à la directive européenne n°91-676 du 12 décembre 1991 relative à la protection des eaux contre la pollution par les nitrates à partir de sources agricoles.

d) Rappel des exigences de la Police de l'Eau

Sur le territoire communal du Croisic, c'est la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (DDASS) qui assure la police de l'eau sous l'autorité du préfet de département.

La police de l'eau en Loire-Atlantique est particulièrement attentive à :

- la protection de la ressource en eau potable,
- la restauration des équilibres quantitatifs (prélèvements directs estivaux, création de plans d'eau sur cours d'eau, création de plans d'eau sans dispositif de déconnexion pendant la période d'étiage refusé),
- la restauration de la qualité des eaux (fonctionnement et traitement des stations d'épuration, traitement des eaux pluviales),
- la restauration du fonctionnement écologique des cours d'eau et des zones humides (conservation des zones humides),
- la préservation de la qualité de l'eau sur le littoral,
- la maîtrise des eaux pluviales et la prévention des inondations (régulation des eaux pluviales issues de surfaces aménagées entre 3 et 5 L/s/ha pour une pluie décennale, prise en compte du risque d'inondation par une maîtrise des écoulements pour des pluies de période de retour centennale).

3. Les risques et les nuisances

D) Documents et réglementations supra-communales

a) Le SDAGE Loire Bretagne

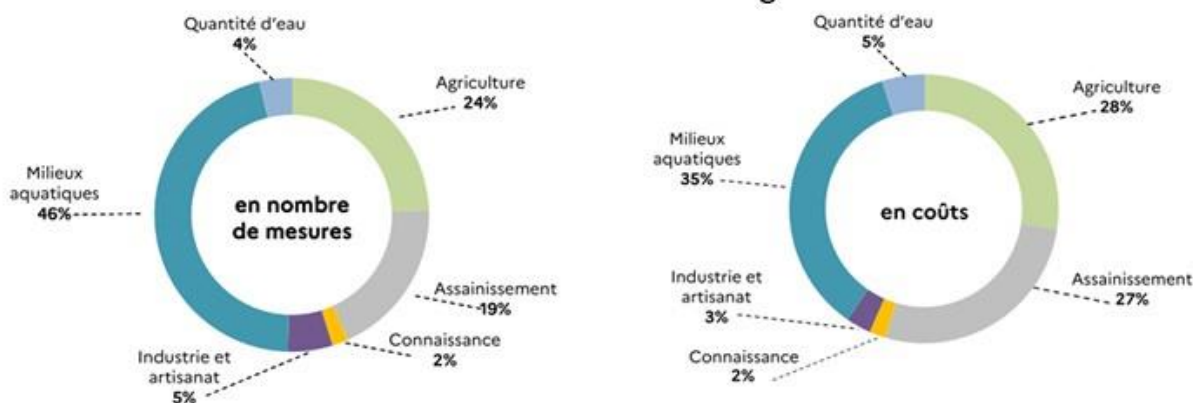
Le SDAGE Loire-Bretagne, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, et son programme de mesures sont **en vigueur depuis le 4 avril 2022**. Ils définissent la stratégie et les actions à mener pour les années 2022 à 2027 pour retrouver des eaux en bon état.

Le principal objectif est l'atteinte de 61 % d'eaux en bon état sur la période 2022-2027, contre 24 % en 2019. Pour l'atteinte de ses objectifs, le document identifie un ensemble de 10 704 mesures à mettre en place dont les domaines d'action sont répartis comme suit :

Parmi ces actions, certaines ciblent localement les activités conchylicoles de la Baie du Traict, notamment pour :

- Réduire la pression phosphorée et azotée liée aux élevages au-delà de la Directive nitrates ;
- Réaliser une opération d'entretien d'un cours d'eau ;
- Limiter les transferts d'intrants et l'érosion au-delà des exigences de la Directive nitrates
- Réaliser le profil de vulnérabilité d'une zone de baignade, d'une zone conchylicole ou de pêche à pied.

Répartition des mesures par domaine d'action du programme de mesures 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne



Source : SDAGE Loire Bretagne

b) Le SAGE Estuaire de la Loire

b) Le SAGE Estuaire de la Loire

Le Sage, schéma d'aménagement et de gestion des eaux, est la déclinaison locale du SDAGE, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, qui définit les grandes orientations à l'échelle du bassin pour atteindre le bon état des eaux.

Le SAGE pour la période 2022-2027 est en cours de révision, il comprend 31 objectifs, 23 orientations, 118 dispositions et 10 règles, qui s'articulent autour de 8 enjeux thématiques : Gouvernance, Qualité des milieux, Estuaire de la Loire, Qualité des eaux, Littoral, Risques d'inondation et d'érosion du trait de côte, Gestion quantitative et l'alimentation en eau potable, Changement climatique.

3. Les risques et les nuisances

E) Les risques naturels

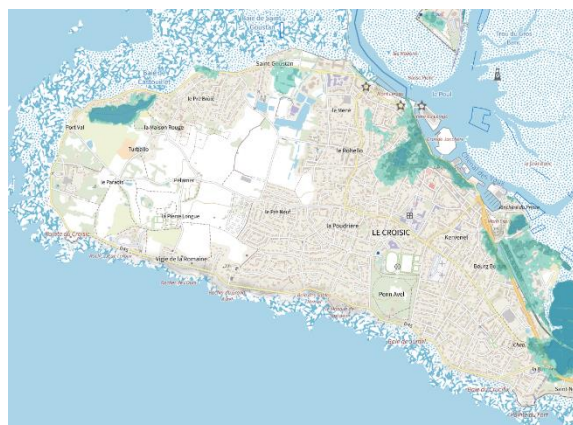
a) Inondations

La commune du Croisic est sujette à l'aléa de submersion. A court terme, le littoral Nord est ponctuellement concerné par une possible submersion allant de 0,5 à 1 mètre, notamment à proximité de l'Océarium, ainsi que dans le centre-ville et sur le secteur de la gare. Le risque de submersion atteint 2 mètres sur le secteur de Port Val.

La commune est plus largement concernée par l'aléa de « submersion moyen ou centennal prenant en compte le changement climatique » où l'ensemble du littoral Nord est concerné.

Les effets du changement climatique pourraient bien augmenter la vulnérabilité du territoire. Les prévisions du PPRL prévoit une extension de zones de submersion et un aléa plus important (prévision de référence Xynthia + 60). En effet, la grande majorité de la côte pourrait être concernée par une possible submersion d'environ 4,6 mètres. Le risque de submersion atteint presque les 5 mètres dans les secteurs du centre-ville et de la gare.

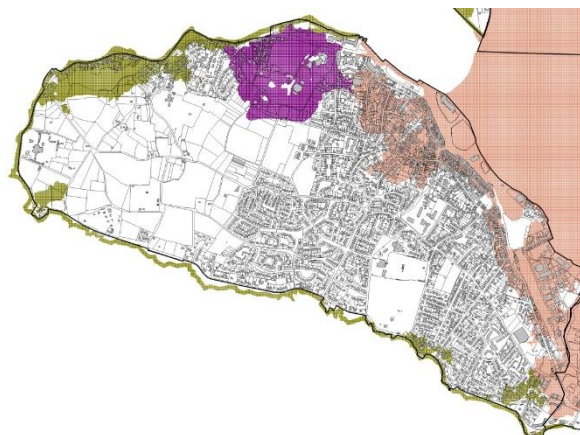
Aléa submersion (référence Xynthia +20)



Source : Géorisques



Aléa submersion (référence Xynthia +60)



Source : PPRL de la Presqu'île Guérandaise-Saint Nazaire

Légende:
Cote de référence Xynthia + 60 cm (en m NGF / IGN 69)



3. Les risques et les nuisances

E) Les risques naturels

Les documents de prévention du risque inondation

Plan de gestion des risques d'inondation du bassin Loire-Bretagne 2022 - 2027

Le PGRI est le document de planification dans le domaine de la gestion des risques d'inondation à l'échelle du bassin Loire-Bretagne. C'est un outil qui permet d'atteindre les grands objectifs de gestion des risques d'inondation.

4 défis à relever :

- développer la gouvernance et la maîtrise d'ouvrage ;
- aménager durablement les territoires ;
- mieux savoir pour mieux agir ;
- apprendre à vivre avec les inondations

En ce sens il propose des orientations afin de préserver les zones inondables non urbanisées afin d'en faire des zones d'expansion des crues et de ralentissement des submersions marines; identifier les zones inondables potentiellement dangereuses, de prévenir et réduire le ruissellement ainsi que la pollution des eaux pluviales...

Programme d'Actions de Prévention des Inondations de Cap Atlantique

La stratégie, qui vise à limiter l'impact de potentielles inondations sur la population, est construite sur les 7 axes de prévention des inondations, 34 actions à mettre en œuvre.

Axe 1: amélioration de la connaissance et de la conscience du risque;

Axe 2: surveillance, prévision des crues et des inondations;

Axe 3: alerte et gestion de crise;

Axe 4: prise en compte du risque inondation dans l'urbanisme;

Axe 5: réduction de vulnérabilité des personnes et des biens;

Axe 6: ralentissement des écoulements;

Axe 7: gestion des ouvrages de protection hydraulique.

Le PPRL de la Presqu'île Guérandaise - Saint-Nazaire

La commune est couverte par un PPRL. Le Plan de Prévention des Risques Littoraux de la Presqu'île Guérandaise - Saint-Nazaire a été approuvé par arrêté préfectoral le 13 juillet 2016. Celui-ci s'impose en tant que Servitude d'Utilité Publique au PLU.

3. Les risques et les nuisances

E) Les risques naturels

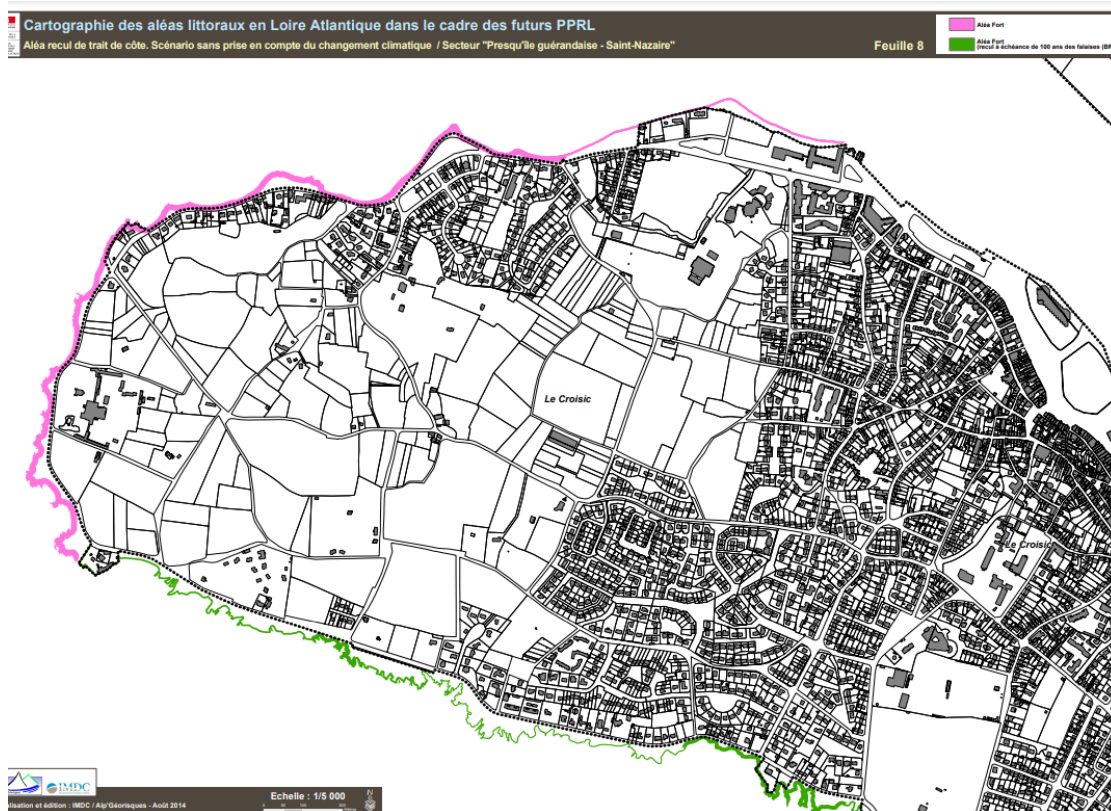
b) Erosion du trait de côte

La commune est sujette à l'aléa érosion. La carte d'aléa érosion élaborée dans le cadre du PPRL définit la bande côtière susceptible de disparaître sous l'effet des phénomènes d'érosion sur le siècle à venir.

Cette bande est matérialisée à partir du trait de côte actuel, défini selon différents indicateurs en fonction du secteur (sommet de falaise, limite de végétation, etc...)

Le taux de recul estimé des falaises est inférieur à 10 mètres. Toutefois, le territoire est globalement concerné par un aléa fort concernant les phénomènes d'érosion du trait de côte. Aussi, la partie occidentale de la Presqu'île est concernée par un aléa fort (trait rose), tandis que le sud est concerné par un aléa fort à une échéance de 100 ans, étant concerné par des falaises.

Aléa érosion du trait de côte

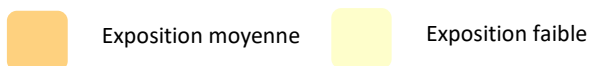
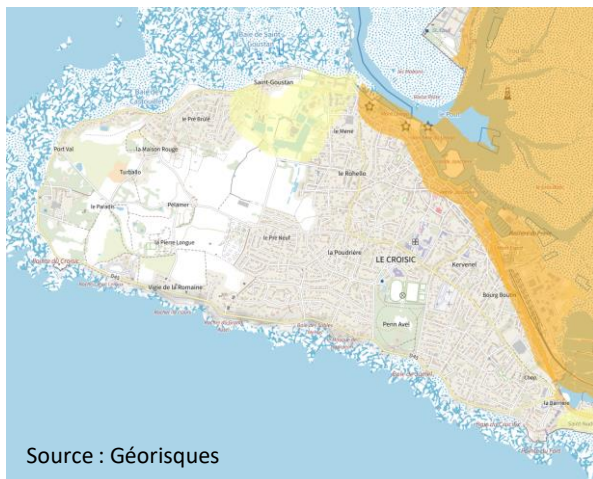


Source : PPRL de la Presqu'île Guérandaise-Saint Nazaire

3. Les risques et les nuisances

E) Les risques naturels

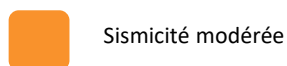
c) Le risque de retrait-gonflement des argiles



Le Croisic est partiellement concerné par le risque de retrait et gonflement des argiles.

- La côte Est située le long de la baie du Traict est concernée par une exposition moyenne.
- Le secteur de Saint-Goustan est concerné par une exposition faible.

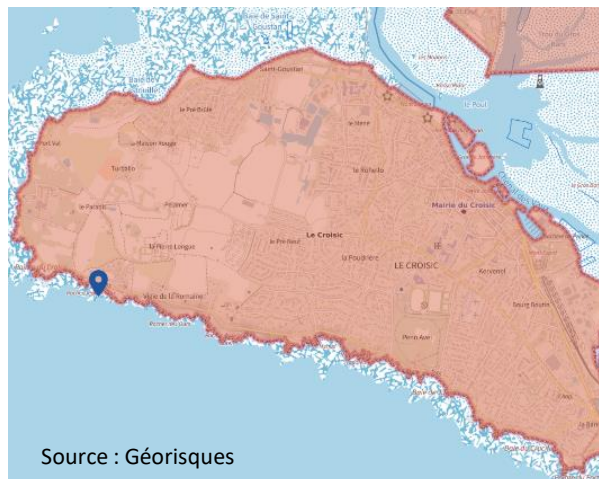
d) Le risque sismique



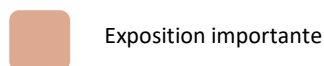
Source : Géorisques

Sur la commune du Croisic, le risque sismique est modéré.

e) Le risque de radon



Source : Géorisques



Le radon est un gaz radioactif naturel. Il est présent dans le sol, l'air et l'eau. Il présente principalement un risque sanitaire pour l'homme lorsqu'il s'accumule dans les bâtiments.

Le risque d'exposition au radon est élevé ainsi la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées serait plus importante que sur le reste du territoire.

Sur la commune le risque d'exposition au radon est élevé. Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations. Sur ces formations plus riches en uranium, **la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que sur le reste du territoire.**

La ventilation et l'aération des logements est une solution pour réduire la concentration en radon dans son habitation mais des travaux d'aménagement sont possibles dans les zones les plus exposées (> 1000 Bq/m³).

3. Les risques et les nuisances

F) Le risque technologique et industriel

Le Croisic n'est concerné par aucun établissement classé SEVESO.

Néanmoins, des sites industriels et des activités de services, en activité ou non, susceptibles d'engendrer une pollution sont recensés par BASIAS issu de la base de données du BRGM. Les activités sont classées en 3 groupes définis en fonction de leur dangerosité potentielle décroissante (1>2>3), selon la circulaire du 3 avril 1996 du Service de l'Environnement Industriel.

Le tableau suivant liste les sites potentiellement sources de pollution des sols.

3. Les risques et les nuisances

F) Le risque technologique et industriel

Nom de l'entreprise	Localisation	Etat d'occupation du site	Activités et libellés de produits	Groupe SEI
O.P.H.L.M de L.A	6, rue Théodore Botrel	En activité	Dépôt de liquides inflammables / Hydrocarbures de type Carburant : fuel, essence, acétylène, ...	1
GERNON	Boulevard de l'océan	Activité terminée	Dépôt de liquides inflammables / Hydrocarbures de type Carburant: fuel, essence, acétylène, ...	1
MOURIAUX	Boulevard du Général Leclerc	En activité	garage, station service Atelier de tôlerie et de peinture	1 et 2
Constructions nautique de la Presqu'île (SARL)	Chemin du Pré du Pas / ZI la Jonchère du Prince	En activité	Dépôt de liquides inflammables Fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques de base (PVC, polystyrène,...)	1
GOUTERON (SA)	Chemin du Pré du Pas	En activité	Fabrication de voilier / Fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques de base (PVC, polystyrène,...) / DLI	1 et 2
Dépôt de boues (commune du Croisic)	Croisement des chemins ruraux 26 et 27	Activité terminée	Dépôt d'immondices, dépotoir à vidanges (ancienne appellation des déchets ménagers avant 1945)	1
LEFEBVRE Eugene	Haute Grande Rue	En activité	Usine de conserve Fabrication d'autres ouvrages en métaux (emballages métalliques, boulons, articles ménagers, chaînes, ressorts, ...)	2
LE BAYON Robert	La Faisanderie	Activité terminée	Industrie de poisson Transformation et conservation de poisson, de crustacés et de mollusques	3
SNCF	La gare	En activité	DLI : Hydrocarbures de type Carburant: fuel, essence, acétylène,	1
Coopérative maritime du Croisic	La Jonchère de Lenigo	En activité	Coopérative du Croisic / station service Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage) / DLI	1
DOCKS Maritime Sté	La Jonchère de Lenigo	Activité terminée	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	1
FRANCOIS Paul Constructions maritimes	La Jonchère du Prince	En activité	Constructions maritimes / Navires de pêche en bois	2
MAINGUY Roger	Place Dinan	Activité terminée	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	1
Coopérative des patrons pêcheurs du Guilvinec	Quai des Canonnières	En activité	Hydrocarbures de type Carburant: fuel, essence, acétylène, ...	1 et 2
ROCHARD Jules	Quai du Port Ciguët	Activité terminée	Garages, ateliers, mécanique et soudure Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	1 et 2
ROCHARD Jean et ELF FRANCE (SA)	Relais de la côte sauvage / 44 rue Henri Becquerel	En activité	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage) / DLI	1
Transports DROUIN	Route de Batz	En activité	DLI : Hydrocarbures de type Carburant: fuel, essence, acétylène,	1

3. Les risques et les nuisances

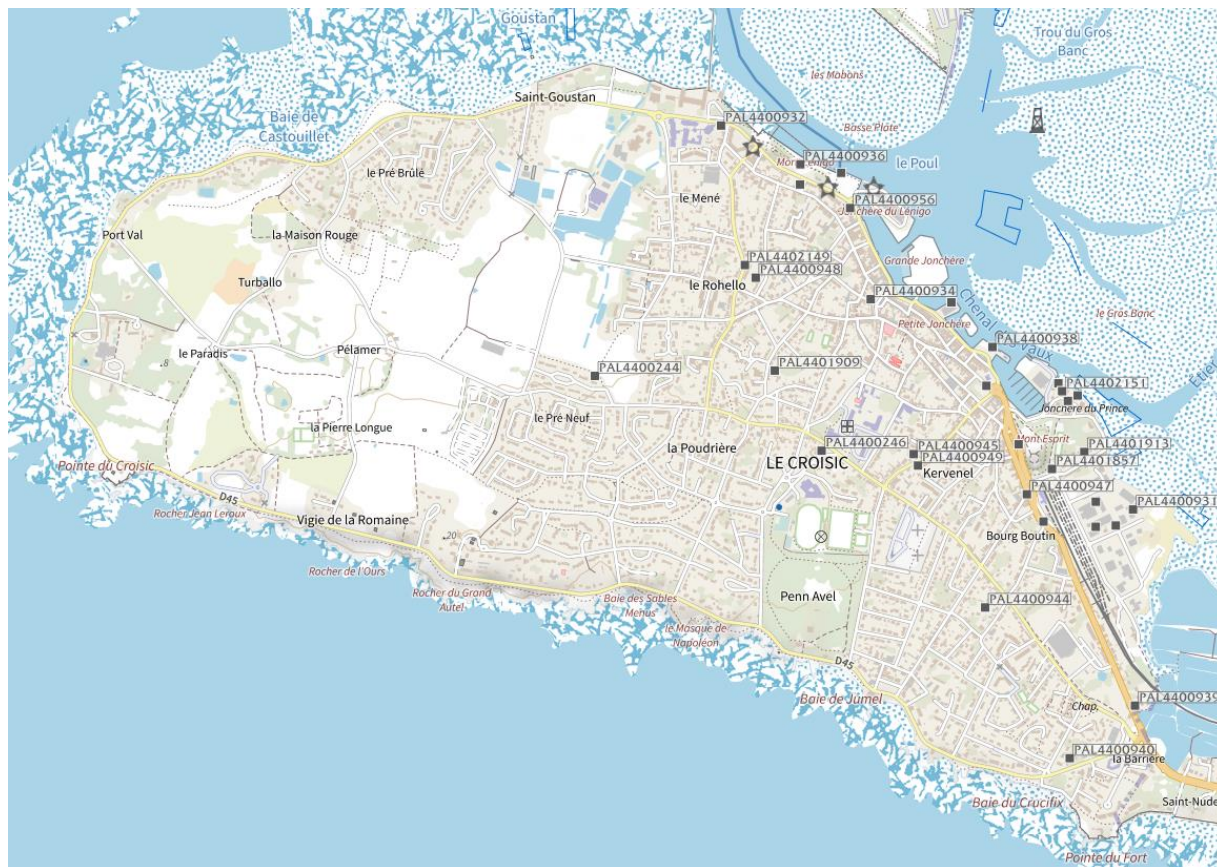
F) Le risque technologique et industriel

Nom de l'entreprise	Localisation	Etat d'occupation du site	Activités et libellés de produits	Groupe SEI
PERRAIS Albert	Rue de Kervenel	Activité terminée	DLI : Hydrocarbures de type Carburant: fuel, essence, acétylène,	1
ORZOLENE J.	Rue des Parcs	Activité terminée	Garages, ateliers, mécanique et soudure / Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	1 et 2
BOUTILLER Mr/ RENAUD Pierre-Louis	Rue des Parcs	En activité	Atelier mécanique navale Fabrication et/ou stockage de peintures, vernis, encres et mastics ou solvants	1 et 2
ATELIERS MARITIMES CROISICAIS (SA)	Rue du Flot	Activité terminée	Traitement et revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de vernis et peintures) / Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	1
BOLLORE Yves	Rue du Grand Lin	Activité terminée	Fabrication d'autres machines d'usage général (pompe, moteur, turbine, compresseur, robinets, organe mécanique de transmission)	2
LEPAPE Jean-Pierre- LEPAPE IMPRIMEUR (SARL), IMPRIMERIE	Rue du Pavillon	En activité	Imprimerie et services annexes (y compris reliure, photogravure,...)	1
AYMARD		Activité terminée	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	1
BUREAU Georges	Rue Ker David	Activité terminée	Construction navale	2
SUDBREDIS UNICO	Rue Ker David	En activité	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage) / DLI	1
DIDELET	ZA Rue Pulviers	En activité	Garages, ateliers, mécanique et soudure / DLI	1 et 2
AQUALOIRE (SA) DGCL	Saline de St-Goustan	Activité terminée	Dépôt ou stockage de gaz	3
BABIN, VENTE DGCL	Rue de Kervenel	En activité et partiellement réaménagé	Dépôt ou stockage de gaz	3
Commune du Croisic	ZA du Croisic, 8 chemin Pré du Pas, rue des Goélands	En activité	Décharge brute Dépôt d'immondices, dépotoir à vidanges (ancienne appellation des déchets ménagers avant 1945)	1
GRAZIANI, Usine d'engrais		Ne sait pas	Fabrication de produits azotés et d'engrais	1
LE ROUX Raymond		Activité terminée	Construction navale	2
Le MAUF		Activité terminée	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	1
POTTIER Fernand		Activité terminée	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	1

3. Les risques et les nuisances

F) Le risque technologique et industriel

Localisation des anciens sites industriels et activités de service potentiellement polluants



Source : Géorisques

4. La gestion des déchets et des ressources en eau et en énergie

A) La gestion des déchets

L'élimination et la valorisation des déchets des ménages et des déchets assimilés forme l'une des 22 compétences de l'agglomération Cap Atlantique.

Les déchets ménagers

La collecte s'effectue principalement en Porte-à-Porte (PAP) et en Point d'Apport Volontaire (PAV). Elle est réalisée en prestation privée via Véolia pour le Porte-à-Porte et les Points d'Apport Volontaires du Croisic.

Les ordures ménagères sont collectées une fois par semaine tandis que le bac de recyclage est collecté chaque deux semaines. Le rythme de collecte est doublé en période estivale pour s'adapter à l'afflux touristique.

Le compostage :

Cap Atlantique met gratuitement à disposition 2 modèles de composteurs : 345 litres et 620 litres.

Les déchèteries :

Une déchèterie est en service dans la zone d'activités, elle est réservée au dépôts des particuliers.

Les encombrants :

La collecte des encombrants est effectuée en deux flux avec le tout venant et la ferraille. Les usagers doivent obligatoirement s'inscrire pour bénéficier du service. La fréquence de collecte est de 5 fois par an sauf en juillet et août.

B) La production et la distribution d'eau potable

Bien que compétence de Cap Atlantique, l'agglomération a choisi la délégation de service public comme mode de gestion. Deux établissements délégataires se partagent ainsi la gestion de la distribution en eau potable :

- L'Établissement Public Territorial de Bassin Vilaine (EPTB Vilaine)

L'EPTB Vilaine est un organisme public chargé de mettre en œuvre et de coordonner la politique de l'eau et des milieux aquatiques du bassin de la Vilaine. Il est propriétaire de l'usine d'eau potable du Drézet, située sur la commune de Férel. Cap Atlantique s'alimente majoritairement en eau potable depuis ce site, dont la ressource en eau brute provient de la Vilaine.

- SEPIG Atlantique

Cette société a en charge la gestion au quotidien du service de distribution d'eau potable. Sa mission recouvre la relation à l'utilisateur, l'exploitation des ouvrages et des réseaux d'eau potable. L'eau potable distribuée par ses soins doit être conforme aux normes de qualité fixées nationalement par les services sanitaires de l'Etat. A ce titre, SEPIG Atlantique réalise régulièrement des contrôles sanitaires de l'eau distribuée, en complément des contrôles réglementaires effectués par les services de l'Etat.

- Par ailleurs, l'ARS (Agence Régionale de Santé), veille à la qualité de l'eau et au respect des exigences sanitaires.

4. La gestion des déchets et des ressources en eau et en énergie

a) Protection de la ressource en eau

L'usine de production de Férel est pourvue de 3 périmètres de protection :

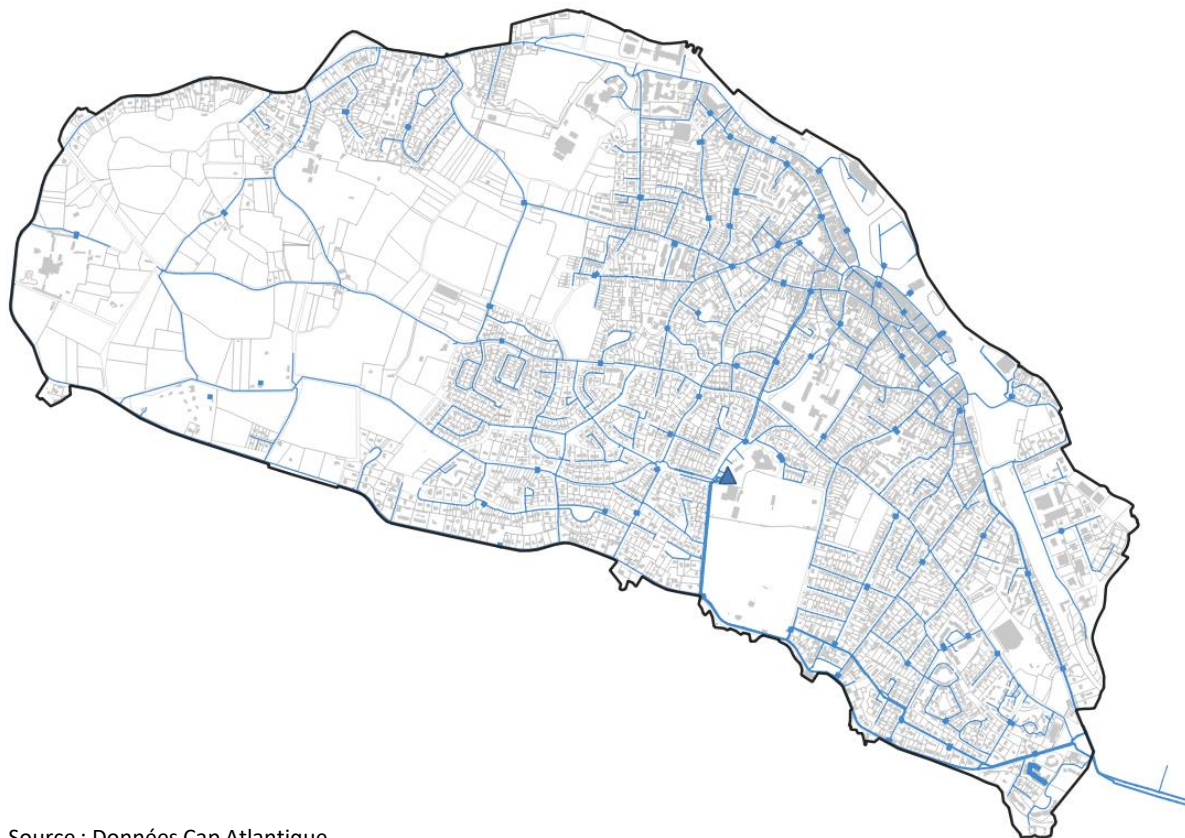
- un périmètre immédiat, délimité par un cercle de 100 m de diamètre autour de l'ouvrage. La circulation sur le plan d'eau est interdite,
- un périmètre rapproché, établi sur chaque rive de la Vilaine, sur une bande de 50 mètres mesurés à partir du plan d'eau le plus élevé, sur 5 Km en amont du barrage. Toute construction y est interdite.
- un périmètre éloigné, établi sur une bande de 250 mètres au-dessus du précédent. Toutes les activités pouvant avoir une incidence sur la qualité des eaux de la Vilaine y sont réglementées.

b) La distribution de l'eau potable

La commune du Croisic dépend de l'unité de distribution de la région Bauloise, tout comme Batz-sur-mer, le Pouliguen, la Baule et Guérande. La gestion de l'eau potable revient au SEPIG (Syndicat d'Eau de la Presqu'île Guérandaise).

A noter que la consommation en eau potable est multipliée par 2 en période estivale pour les communes littorales auxquelles appartient le Croisic. Un château d'eau (avenue George Clémenceau) assure la pression pour la distribution de l'eau potable.

Le réseau d'eau potable du Croisic



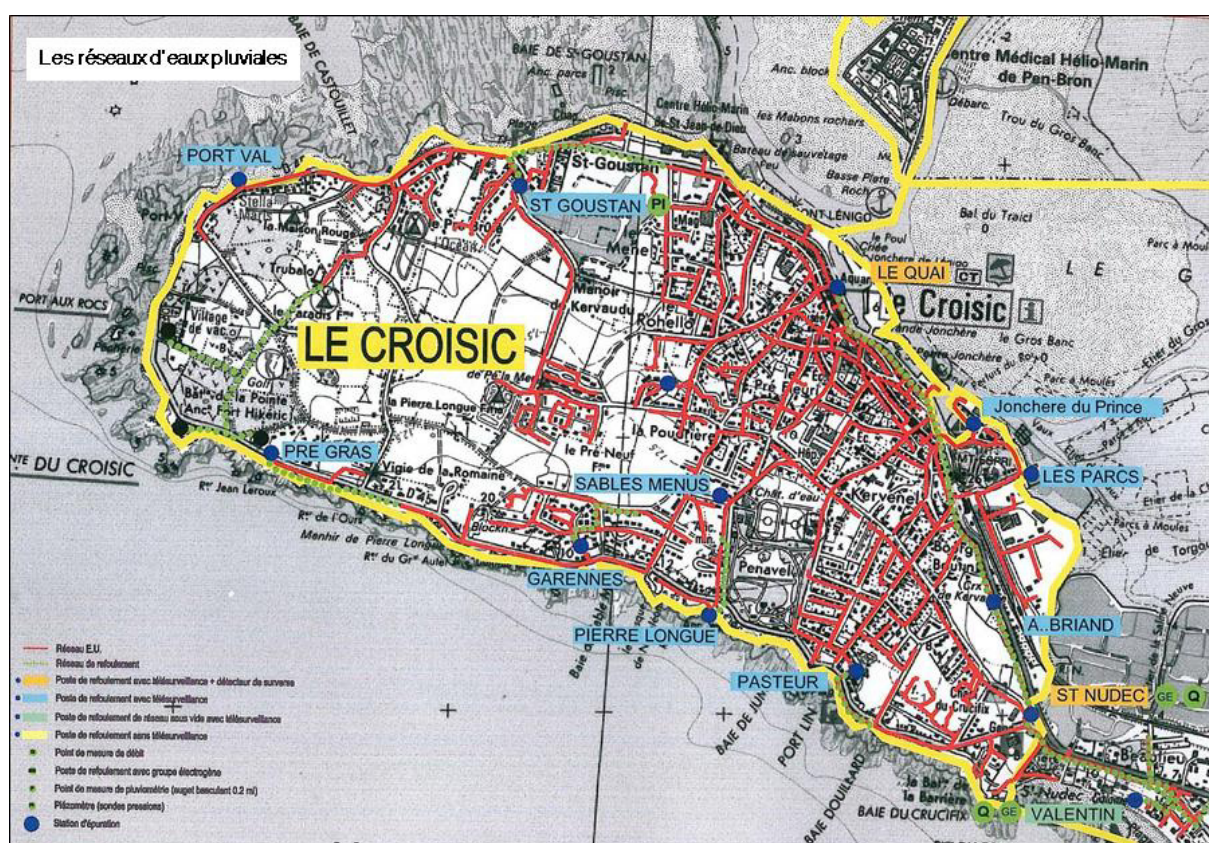
Source : Données Cap Atlantique

4. La gestion des déchets et des ressources en eau et en énergie

C) Les eaux pluviales et l'assainissement

a) Les eaux pluviales

La commune du Croisic est équipée d'un réseau d'assainissement séparatif, distinguant ainsi les eaux usées des eaux pluviales. Néanmoins, l'ancienneté du réseau entraîne des rejets d'eaux pluviales dans les eaux littorales ; à ce titre, la commune a récemment engagé des travaux en différents endroits de la commune, et notamment vers le lieu-dit La Maison Rouge et au niveau du passage entre l'hôtel de Ville et la rue de l'Eglise.



b) Les eaux usées

• L'assainissement collectif :

Comme pour la distribution de l'eau potable, l'assainissement des eaux usées est délégué. Assainissement Presqu'île de Guérande (APG) assure la gestion des stations d'épuration et de l'ensemble des équipements du réseau d'eaux usées, puis il collecte, transporte et traite les eaux usées.

• L'assainissement individuel :

La Communauté d'Agglomération de Cap-Atlantique exerce la compétence obligatoire de contrôle de l'assainissement non collectif à la place de la commune. Les lieux-dits non raccordés au réseau collectif sont peu nombreux. Citons pour exemple le hameau de Pélamer qui est toujours en assainissement autonome.

4. La gestion des déchets et des ressources en eau et en énergie

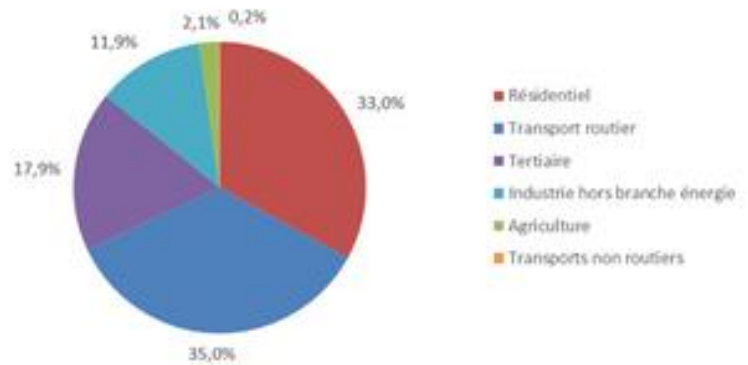
D) La consommation et les ressources en énergie

a) La consommation d'énergies

Sources : Cap Atlantique

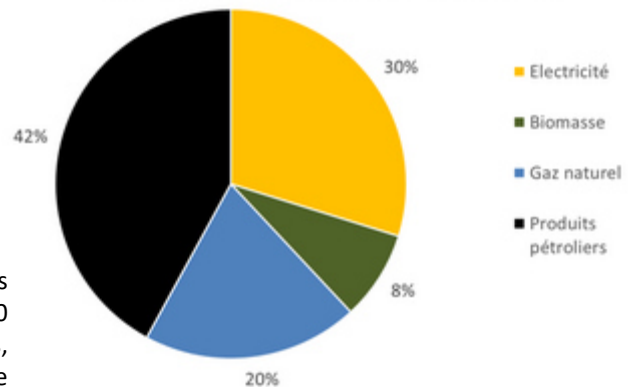
En 2014, les deux principaux postes de consommation d'énergie du territoire Cap Atlantique sont les secteurs des transports routiers et résidentiels avec respectivement 35 et 33 % du total.

Consommations d'énergie par secteur sur le territoire de Cap Atlantique en 2014



En 2012, la principale source d'énergie consommée provenait des produits pétroliers, soit 42 %. L'électricité formait la deuxième source d'énergie avec 30 % et le gaz naturel représentait 20 %.

Source des énergies consommées sur le territoire de Cap Atlantique en 2012



En 2014, les émissions de gaz à effet de serre provenaient essentiellement des transports routiers (40%), de l'agriculture (23%) et du secteur résidentiel (19 %).

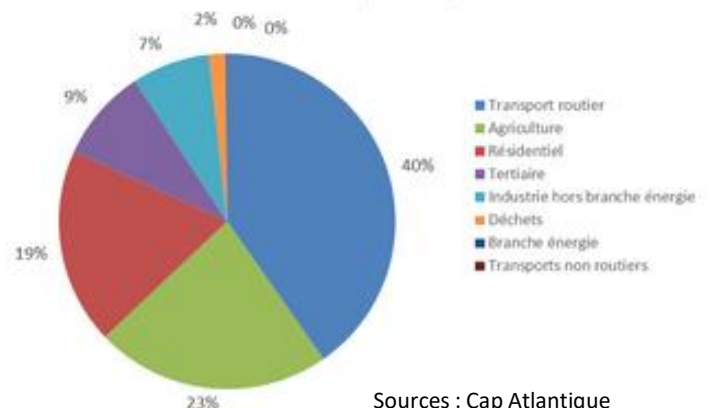
• Le plan de sobriété énergétique :

En 2022, un plan de sobriété énergétique est mis en œuvre à l'échelle nationale pour limiter de 10 % les consommations d'ici à 2024. En ce sens, l'agglomération de Cap Atlantique a mis en place 24 mesures simples, concrètes et exploitables à très court terme.

Le plan présente des actions sur le territoire, telles que :

- Extinction de l'éclairage public sur les parcs d'activités
- Adaptation hivernale du fonctionnement des centres aquatiques du territoire par le délégataire.
- Étudier la création et la distribution d'un "pack sobriété" pour les habitants composé notamment d'un mousseur et d'ampoules LED.
- Création de cartes "itinéraires pédestres ou cyclables" figurant le temps de trajet entre les différents pôles de l'agglomération.

Emission de GES par secteur sur le territoire de Cap Atlantique en 2014



Sources : Cap Atlantique

4. La gestion des déchets et des ressources en eau et en énergie

D) La consommation et les ressources en énergie

b) La production en énergies renouvelables

Cap Atlantique produit aujourd'hui 191 500 MWh/an, soit environ 12% de sa consommation énergétique finale. La production de chaleur renouvelable contribue pour 98% à cette production : bois-énergie (82%) (des particuliers et laiterie d'Herbignac) et géothermie (16%). La production d'électricité renouvelable est marginale (0,2% de la consommation énergétique finale).



c) Les potentiels de production :

Source : PCAET

Source : PCAET

• Eolien

Le potentiel éolien peut être d'ores et déjà considéré comme négligeable. Malgré un territoire assez venteux, le zonage très contraint du territoire (proximité du littoral, zones humides, radar tactique de la Roche Bernard...) réduit la réalité d'implantation d'éoliennes sur le territoire. Le développement des éoliennes offshore sur le banc de Guérande et sur le domaine public maritime relève de la responsabilité de l'Etat. La production d'énergie créée par cette installation sera créditée au niveau national.

• Biogaz

La production de biogaz est nulle aujourd'hui sur le territoire.

Le potentiel de production de biogaz par unités de méthanisation est estimé à 39 500 MWh/an. Cette production pourrait être assurée par la valorisation de matières méthanisables à 58% d'origine agricole et 42% de gisements non agricoles.

• Solaire thermique

Les analyses réalisées estiment le potentiel de Cap Atlantique à 178 900 MWh/an d'énergie solaire thermique, contre 628 MWh exploités actuellement. 80 % du potentiel estimé est formé par les logements, et 9 % par les bâtiments industriels.

• Solaire photovoltaïque

Au total, le potentiel maximal total de production photovoltaïque est de 456 000 MWh/an, soit 86 % de la consommation en électricité du territoire.

• Bois énergie

Le potentiel d'utilisation du bois-énergie est estimé avec deux méthodologies :

- Basée sur les ressources disponibles en bois-énergie : cette méthodologie met en évidence un potentiel de 36 000 m³ de bois-énergie mobilisable sur le territoire, soit 69 500 MWh/an
- Basée sur les besoins en chaleur, en substituant 20% des consommations de gaz naturel et 50% des consommations de produits pétroliers et charbon, le potentiel obtenu est de 257 900 MWh/an.

• Géothermie

En émettant l'hypothèse que 40% des nouveaux logements individuels et collectifs entre 2020 et 2050 feront l'objet d'une installation d'une PAC, le potentiel estimé est de 67 500 MWh soit 2 250 MWh/an pour près de 6 700 installations. Ce potentiel pourrait couvrir 14% des besoins en chaleur du territoire.

4. La gestion des déchets et des ressources en eau et en énergie

D) La consommation et les ressources en énergie

BILAN GLOBAL :

Le potentiel total de production d'énergies renouvelables sur l'ensemble du territoire de Cap Atlantique s'élève à 999 000 MWh et se compose à 90% des énergies renouvelables suivantes :

- **45% de solaire photovoltaïque**, dont :
 - 76% de centrales hors bâtiments essentiellement composées de centrales au sol et d'ombrières parkings
 - 24% de photovoltaïque sur toitures
- **26% de bois énergie**
- **18% de solaire thermique**
- **11% de biogaz et géothermie**

A ce jour, le territoire ne présente pas de potentiel spécifique pour les filières de l'éolien et de l'hydraulique.

Source : PCAET

c) Les énergies marines renouvelables

Le projet de parc éolien en mer de Saint-Nazaire, sur le banc de Guérande, a été mis en service en novembre 2022. D'une capacité de 480 MW, l'implantation se fera entre 12 et 20 kilomètres des côtes et se composera de 80 éoliennes de 6MW chacune. Le site d'exploitation maintenance, sera assuré depuis le port de La Turballe.

2.2. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 20 février 2024



Sommaire

Introduction.....	5
Explication des choix retenus pour établir le PLU	7
1. Choix retenus pour établir le PADD	7
2. La compatibilité avec les documents supra-communaux	22
3. Justification de la production de logements envisagée	27
4. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD.....	30
5. Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD.....	32
A. Les OAP sectorielles.....	33
B. Les OAP thématiques	41
6. Justification du dispositif règlementaire (zonage, règlement) avec les orientations et objectifs du PADD.....	46
A. La cohérence de la délimitation des zones avec les orientations et objectifs du PADD	46
B. L'exposé des motifs des changements de zonage apportés.....	46
C. Tableau de l'évolution de la superficie des zones et principales évolutions	48
D. Des orientations du PADD à leur transcription au sein du dispositif règlementaire	56
E. Justification des dispositions réglementaires des zones	57
7. Justification des dispositions communes applicables en toutes zones	80
A. Les protections paysagères, environnementales et patrimoniales	80
B. La mixité sociale	86
C. L'aspect extérieur des constructions	87
D. Les linéaires commerciaux protégés	88
E. Performance énergétique et environnementale.....	89
F. Conditions de desserte des terrains et des réseaux	91
G. Stationnement	92
H. Les emplacements réservés	95
I. Les autres risques ou nuisances.....	96

Introduction

Les présentes justifications des différents documents du Plan Local d'Urbanisme du Croisic ont été rédigées en respectant les articles L.151-4 et R.151-1 à 5 du Code de l'Urbanisme, fixant le cadre légal suivant lequel le rapport de présentation doit être écrit. Les articles rappelés ci-dessous sont ceux sur lesquels s'appuient plus particulièrement l'écriture de la partie du rapport de présentation justifiant les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Rappel de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surface et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Rappel de l'article R.151-2 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- 4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

Rappel de l'article R.151-4 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévues à l'article L. 153-29.

Rappel de l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

- 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;
- 2° Modifié ;
- 3° Mis en compatibilité.

■ Explication des choix retenus pour établir le PLU

1. Choix retenus pour établir le PADD

Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU

La révision du PLU s'initie par une volonté communale d'adapter son PLU aux nouveaux objectifs municipaux. Par délibération en date du 9 décembre 2020, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal. À cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis :

- Engager une réflexion sur l'évolution de la commune à horizon 10 / 15 ans,
- Promouvoir un urbanisme respectueux de l'histoire et de l'identité de la commune,
- Préserver le cadre de vie des secteurs résidentiels et le dynamisme du centre village,
- Conforter et développer la prise en compte des enjeux environnementaux et liés au changement climatique,
- Mettre à profit de nouveaux outils offerts par le Code de l'urbanisme et permettant d'approfondir certaines thématiques,
- Intégrer dans la réflexion le devenir du site de l'hôpital et des zones AU restantes,
- Prendre en compte les nouvelles dispositions législatives et réglementaires,
- Mettre en compatibilité le document d'urbanisme avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Le PADD retenu :

Les fondamentaux du projet de territoire

Un territoire spécifique, une identité marquée et affirmée

Poursuivre la mise en œuvre d'un projet de territoire qui s'inscrit dans les objectifs patrimoniaux du SPR (anciennement AVAP), s'appuie sur les richesses patrimoniales et naturelles de la presqu'île du Croisic et les met en valeur :

- des paysages caractéristiques et une exceptionnelle biodiversité,
- un 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 de Loire-Atlantique.

Une ville à part entière à conforter

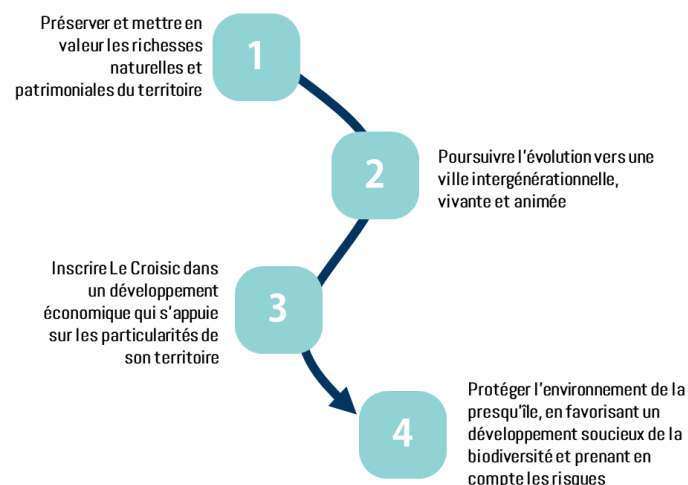
Mettre en œuvre un projet de ville, pour tous les Croisicais actuels et futurs, dans lequel l'équilibre des fonctions urbaines est préservé et conforté (habiter, travailler, se divertir, se déplacer, etc.) et qui s'inscrit dans un objectif de mixité sociale et générationnelle : Le Croisic, une ville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

Pour les 10 à 15 prochaines années, l'équipe municipale du Croisic souhaite ainsi orienter l'évolution du territoire communal en fonction des quatre grands axes suivants :



Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic.

Les tableaux ci-après font apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD. Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans l'élaboration des orientations du PADD.

Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. L'élaboration du PADD a été réalisée dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants au regard des principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Il est à noter que compte-tenu du nombre important d'orientations, les tableaux ci-dessous présentent la manière dont les orientations du PADD sont appuyées sur des constats du diagnostic, présentés ici de manière concise. Ces derniers ont ainsi pu guider les choix des élus pour la formalisation des orientations du PADD.

Préserver et mettre en valeur les richesses naturelles et patrimoniales du territoire	
Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>- Paysages, environnement</p> <p>Le paysage croisicais se caractérise par une prévalence des espaces littoraux. L'océan Atlantique entoure la commune aux deux tiers et donne naissance à divers habitats naturels liés à l'océan (marais côtiers et herbiers, lagunes côtières, laisses de mer...) ou à l'environnement naturel de la presqu'île (autres zones humides, prairies, bosquets, haies bocagères...).</p> <p>Le relief de la presqu'île est peu accentué et se fait peu sentir, exception faite des Mont-Lénigo et Mont-Esprit qui contribuent à structurer le paysage. D'autres éléments patrimoniaux situés au sein ou en-dehors du tissu urbain, tels que le manoir Kervaudu, la Vigie de la Romaine ou encore le beffroi de l'église Notre-Dame-de-Pitiés agissent comme d'autant de repères visuels caractéristiques du Croisic.</p>	<p>Protéger et mettre en valeur les paysages et espaces naturels</p> <p><u>Préserver le paysage côtier</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver l'ensemble du littoral croisicais, mais aussi l'intérieur des terres au niveau de la coupure d'urbanisation. Poursuivre l'action de la commune, notamment sur la gestion du sentier côtier. Poursuivre la valorisation des abords du Traict, zone humide représentant un patrimoine naturel d'intérêt écologique exceptionnel. <p><u>Mettre en valeur les espaces naturels et bocagers du cœur de presqu'île (« coupure d'urbanisation »)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Améliorer la qualité des transitions entre les espaces naturels et les espaces urbanisés actuels et futurs (les franges). Cet objectif devra être mis en œuvre en intégrant les objectifs fixés par le département portant sur la prise en compte de la sensibilité des milieux naturels : conserver une majorité d'espaces ouverts, préservation des habitats naturels, restauration des murets de pierre... Préserver les cônes de vue 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'ancien 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).

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

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
	<p><u>Conforter les espaces verts dans leurs vocations et dans leurs limites actuelles</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en valeur les accès au site de Penn Avel, en renforçant ses liens avec Port-Lin et le sentier côtier et le port, tout en pérennisant l'implantation de l'Ecole Centrale. • Préserver les aménagements paysagers du Mont-Esprit et du Mont-Lénigo. • Protéger les paysages bocagers patrimoniaux de la presqu'île, notamment les haies et traces du passé agricole.
<p>- Équilibres territoriaux</p> <p>En 2020, le territoire était urbanisé à hauteur de 53% de sa superficie. 38% du Croisic demeure en espace verts et naturels, et 9% se compose de surfaces en eaux. Ainsi, près de la moitié de la surface communale est couverte par des espaces végétalisés ou aquatiques.</p> <p>Entre 2009 et 2021, 5,3 hectares d'espaces naturels et agricoles ont été consommés, dont 2,9 hectares pour de l'habitat, 2 ha pour de l'activité et 0,4 ha pour des programmes mixtes.</p> <p>La commune présente un faible potentiel en densification. Au sein des espaces urbanisés, l'analyse des formes urbaines a montré l'aspect très structuré du territoire, où subsistent ponctuellement des dents creuses ou terrains faiblement bâtis (site de l'Hôpital, rue Emmanuel Provost, site de la Pierre Longue) qui permettront d'accueillir de nouvelles constructions tout en préservant les espaces naturels de la presqu'île.</p>	<p>Définir un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> • Répondre aux besoins en logements, pour permettre notamment l'arrivée et le maintien de jeunes ménages, en limitant au maximum l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et en ayant le souci de préserver les espaces naturels de cœur de presqu'île dans leurs limites actuelles. • Prioriser pour cela les potentiels d'accueil de logements situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (site de l'hôpital, etc.). • Cibler les derniers espaces à urbaniser qui se trouvent en continuité immédiate des espaces urbains et qui n'impactent pas les espaces naturels de cœur de presqu'île (site Pierre Longue et prolongement de Kervaudu). • Fixer un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain qui se limite à ces deux sites, soit environ 5 ha au total.
<p>- Patrimoine</p> <p>Le patrimoine bâti communal est lié au passé du Croisic, historiquement un port de pêche puis balnéaire, et lieu de villégiature. Différentes traces de l'urbanisation passée sont encore décelables, telles que la chapelle Saint-Goustan, le manoir de Kervaudu, certaines maisons remarquables de même qu'un menhir signal, dit « la Pierre Longue ».</p> <p>Ainsi, le Croisic est riche de 11 Monuments Historiques, et est couvert par un Site Patrimonial Remarquable (SPR) composée de 5 secteurs différents. Ce SPR, s'il assure la préservation des éléments patrimoniaux communaux, contribue aussi à la qualité des espaces publics.</p>	<p>Préserver et valoriser le patrimoine et les espaces publics de la commune</p> <p><u>Conforter la protection des éléments du patrimoine remarquable, des Monuments Historiques et des principaux sites d'intérêt patrimonial</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer 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 du SPR. • Poursuivre les actions de revalorisation du centre historique, à la suite de la réhabilitation du quartier de la Ladure. • Mettre en valeur les perspectives visuelles vers la chapelle du Crucifix et ses abords. • Préserver l'environnement du Manoir de Kervaudu.

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

Les enjeux issus du diagnostic

Les orientations du PADD

- Revaloriser la salle des fêtes par une restauration aboutie, permettant de lui donner une nouvelle fonction dans l'animation du cœur de ville.

Mettre en valeur les espaces publics et espaces participant de la présence diffuse du patrimoine bâti et paysager

- En centre-ville, poursuivre l'aménagement des quais et faire bénéficier l'espace des Jonchères et la place Dinan d'un traitement paysager de qualité ; valoriser les espaces publics de l'ensemble du quartier autour de la place Dinan.
- Envisager un réaménagement de l'esplanade de la gare pour en faire un lieu convivial et accueillant, valoriser notamment la présence de services.
- Valoriser le site de Port-Lin en requalifiant la place du Général de Gaulle et en affirmant la liaison avec la gare (boulevard du Général Leclerc)
- Encourager la restauration des murs anciens, participant de la qualité des paysages urbains de la commune.
- Conforter le patrimoine paysager du Croisic, les parcs publics (en particulier le Parc de Penn-Avel, le Mont Esprit et le Mont Lénigo), comme les jardins paysagers ou arbres remarquables structurant le paysage urbain de la commune.

Poursuivre l'évolution vers une ville intergénérationnelle, vivante et animée

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>- Démographie En 2019, le Croisic compte 4 118 habitants, soit une population stable depuis 10 ans (+1%). Le territoire connaît un double phénomène de vieillissement de la population (+20% en 10 ans), et de desserrement des ménages (diminution constante de la taille des ménages depuis 1968), ce qui augmente le besoin de logements de petite ou moyenne typologie.</p> <p>- Logements Le parc de logements est également stable sur la commune, avec 5 386 logements en 2019. La commune a la particularité de compter un pourcentage élevé de résidences secondaires, qui représentent 58% des logements de la commune. L'attractivité touristique se traduit par un prix moyen au m² élevé (4 400 € en moyenne) et en forte hausse (+50% en 10 ans). Ces spécificités contribuent à contraindre le parcours résidentiel à l'échelle communale et notamment en direction des primo-accédants, qui sont davantage demandeurs de petits et moyens logements à prix modérés.</p> <p>Par ailleurs, 11,2% du parc des résidences principales est constitué par des logements sociaux, ce qui est en-deçà de l'objectif de 25% de logements sociaux de la loi SRU. Depuis 10 ans, ce taux a néanmoins augmenté de 22%.</p>	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer la construction de logements permanents favorisant l'installation de primo-accédants, en particulier en proposant une offre de nouveaux logements de taille moyenne et à prix modérés, sous la forme d'appartements ou de maisons de ville et en développant le dispositif de l'accession aidée à la propriété. • Développer cette offre prioritairement à proximité du centre-ville et des équipements, en optimisant le potentiel du site de l'hôpital, mais aussi en mobilisant les derniers espaces à urbaniser situés en continuité immédiate des espaces urbains et n'impactant pas les espaces naturels de cœur de presqu'île. • Poursuivre le développement de la part de l'habitat social en programmant la construction de logements sociaux supplémentaires sous la forme de petites opérations bien intégrées dans leur environnement. • Continuer le renforcement de l'offre en logement des travailleurs saisonniers. • Encadrer le développement des résidences touristiques et locations individuelles (Air/BnB) pour que les habitants à l'année et saisonniers puissent se loger au Croisic, notamment dans l'habitat locatif de longue durée. Si possible, développer des outils permettant de limiter la sortie des appartements du marché locatif de longue durée vers le marché locatif touristique.
<p>- Qualité de l'habitat Les quartiers d'habitations individuelles constituent une partie importante du tissu urbain croisicais, ces derniers pouvant prendre la forme d'ensembles homogènes, ou d'ensemble mixtes, où se côtoient des pavillons, des maisons individuelles groupées et des petits collectifs. Ces quartiers sont de qualité esthétique et paysagère très inégale, sans identité marquée.</p> <p>En matière de qualité de l'habitat, le diagnostic territorial révèle certains enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permettre une évolution douce de ces quartiers, sans perturber les équilibres bâti-non bâti actuels • Préserver les éléments de nature en ville présents (jardins privés, haies...) 	<p>Permettre une évolution qualitative des quartiers d'habitations individuelles, valoriser la qualité de l'habitat à l'échelle de chaque opération et chaque projet de logement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Encadrer l'évolution des quartiers sous forme de lotissements en limitant l'évolution des constructions existantes et en préservant les équilibres bâtis et non-bâtis, ainsi que leur fonction résidentielle. • Préserver le caractère végétal et arboré des quartiers d'habitat individuel en conservant les cœurs d'îlots verts et les fonds de jardin, conforter l'aspect végétalisé de ces quartiers. • Assurer de bonnes conditions d'ensoleillement pour chaque nouveau logement, ainsi que pour les logements existants. • Garantir le respect de l'intimité des jardins en limitant les co-visibilités subies. • Valoriser la qualité des espaces extérieurs par une profondeur de jardin « à vivre » suffisante.

Poursuivre l'évolution vers une ville intergénérationnelle, vivante et animée

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> • Encadrer les futures opérations de manière à en assurer une intégration qualitative dans le tissu urbain environnant • Favoriser de nouveaux modes de construction plus performant d'un point de vue environnemental et énergétique 	<ul style="list-style-type: none"> • Viser une performance énergétique élevée des logements, en particulier dans les secteurs de projet. • Permettre l'adaptation du logement aux besoins des habitants. • Encourager le développement des modes d'habiter innovants sur la commune (habitat participatif, logement évolutif...).
<p>- Espaces publics, commerces et services</p> <p>Les commerces et services croisicais sont essentiellement localisés dans le centre-ville, autour du port, de la place Dinan et de la rue du Pilon. Situé au sein du secteur « centre-ville » du SPR, ils contribuent à l'attractivité touristique du Croisic et doivent savoir concilier activité commerciale et esthétique patrimoniale, notamment des devantures.</p> <p>Le secteur du centre-ville est également un quartier propice aux déplacements doux, en offrant un maillage de rues favorable aux mobilités douces et notamment piétonnes. Les portions piétonnes du centre-ancien, ainsi que les récents aménagements en faveur des mobilités piétonnes autour de l'Hôtel de Ville offrent une bonne qualité des déplacements piétons via des espaces urbains de qualité.</p> <p>Néanmoins ces aménagements ne sont pas homogènes à l'échelle de la Presqu'île créant des discontinuités, notamment le long d'itinéraires pourtant stratégiques.</p>	<p>Favoriser l'économie résidentielle, en particulier commerciale</p> <p><u>Conforter l'attractivité commerciale de la ville du Croisic, en particulier en favorisant le dynamisme du centre-ville</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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, notamment Place Dinan, rue du Pilon, etc. • Mettre en place une charte de qualité esthétique pour les devantures des commerces pour favoriser une bonne harmonie des paysages urbains du centre-ville. • Améliorer l'accessibilité des commerces par un aménagement des espaces publics qui favorise leur accès aux piétons et vélos et une amélioration de la signalétique. • Améliorer l'accessibilité aux commerces des Personnes à Mobilité Réduite. • Poursuivre le renforcement de la place du piéton et les liaisons douces, qui contribuent à l'animation commerciale des quais. • Etudier l'opportunité d'un développement du centre-ville commercial jusqu'à la place d'Armes. <p><u>Développer de nouveaux services et de nouvelles structures liés aux besoins de certaines catégories de population : personnes âgées, personnes handicapées, etc...</u></p>
<p>- Équipements</p> <p>La commune bénéficie d'un très bon taux d'équipements, au regard de la population permanente de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 équipements administratifs de proximité • 7 équipements culturels • 1 groupe scolaire, 1 école privée et 3 équipements périscolaires et petite enfance 	<p>Conforter et diversifier l'offre en équipements pour tous les Croisicais en s'appuyant sur les fonctions résidentielles et touristiques du Croisic</p> <p><u>Conforter la vie culturelle et associative, notamment par une offre en équipements adaptée</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Confirmer la vocation de la salle Jeanne d'Arc comme équipement culturel participant de la redynamisation de cette partie du quai et de l'attractivité du centre-ville : espace culturel de rencontres se fédérant autour de disciplines artistiques comme la musique, la peinture, la sculpture, le théâtre.

Poursuivre l'évolution vers une ville intergénérationnelle, vivante et animée

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> • 2 salles de sport et différents équipements sportifs de plein air • 2 équipements de santé • 1 équipement social <p>Les besoins identifiés en matière d'équipements portent principalement sur l'agrandissement ou la réalisation d'équipements sportifs, socio-éducatifs (en direction des seniors, de la petite enfance) et de santé.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • S'appuyer sur la maison Chapleau et sa transformation en maison d'artiste pour valoriser sa fonction de lieu d'exposition permanente et d'accueil d'artistes pour des expositions temporaires. • Renforcer la vie culturelle et les animations de la ville : les arts de la rue sur les quais, le salon du livre, l'organisation de manifestations d'envergure chaque année. • Affirmer, conforter la vocation de l'ancienne Criée comme lieu culturel et évènementiel. <p><u>Conforter l'offre en équipements socio-éducatifs, de santé et sportifs, au bénéfice de la vie quotidienne des Croisicais</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer l'offre d'équipements à destination des classes d'âge les plus jeunes, notamment avec la création actuellement en cours d'une micro-crèche. • Répondre aux besoins des personnes âgées et en accompagnant le projet porté par l'hôpital de création d'un EHPAD d'environ 80 lits. • Poursuivre, en particulier par l'intermédiaire de la maison médicale, l'amélioration de l'offre de santé en favorisant l'installation de nouveaux médecins, en particulier généralistes. • Conforter le pôle d'équipements sportifs dans la continuité de la réalisation du terrain multisports, en particulier par l'agrandissement du complexe sportif avec la création d'une salle polyvalente, d'un terrain de paddle...
<p align="center">- Mobilités</p> <p>Le Croisic est un territoire dont la petite taille et la proximité des différents pôles (écoles, équipements sportifs, centre-ville, commerces, gare, etc.) avec les quartiers résidentiels est propice aux modes de déplacements doux. Néanmoins, des conflits entre modes de déplacement subsistent et notamment en période estivale où culmine l'activité touristique.</p> <p>En matière de déplacements cyclables, les pistes cyclables en site propre sont encore peu développées sur la commune bien qu'il existe un maillage de bandes cyclables marquées au sol. D'après le Baromètre des villes cyclables, le Croisic a obtenu le score de 3,68 sur 5, ce qui correspond à une situation « plutôt favorable ». Néanmoins, la topographie de la presqu'île est idéale pour la pratique du vélo et forme un attrait</p>	<p>Faciliter les déplacements, et en particulier les modes de déplacement alternatifs à la voiture</p> <p><u>Donner la priorité aux modes doux en matière de déplacements et encourager le vélo et la marche à pieds</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer les rues piétonnes ou à circulation automobile réduite et maîtrisée (zones de rencontre, zones 30), en particulier en période estivale. • Délester la RD 45 d'une partie de son trafic automobile en période estivale, afin de sécuriser et développer les circulations douces sur le tour de côte • Conforter et développer le maillage de cheminements doux, cyclables et piétons : • Conforter les aménagements cyclables existants et en développer de nouveaux, notamment sur les axes majeurs : le tour de côte, la route du Milieu, le boulevard du général Leclerc, etc... • Renforcer les liens entre le sentier côtier et Penn Avel, conforter le réseau de venelles et circulations piétonnes à travers les quartiers

Poursuivre l'évolution vers une ville intergénérationnelle, vivante et animée

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>touristique majeur. Cependant, le manque d'itinéraires cyclables en site propre peut conduire à un manque de sécurité des circulations cyclables, notamment en période estivale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Développer l'offre de stationnement pour les vélos sur l'espace public et notamment au sein des centralités de la ville, intégrer les besoins en stationnement des cyclistes dans les nouvelles opérations de logement et dans les réaménagements d'espaces publics. • Accompagner le développement de l'offre de location de vélos, ainsi que les bornes de recharge des vélos électriques. • Améliorer l'accessibilité de la commune aux Personnes à Mobilité Réduite (notamment par une mise aux normes des équipements communaux), aménager des cheminements adaptés sur certains axes prioritaires, en application du plan de mise en accessibilité de la voirie et de l'espace public, notamment sur les liaisons suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ St-Jean-de-Dieu - Gare – Surface commerciale ○ Gare - Port-Lin ○ Centre-ville - équipements sportifs et Point jeunes - Penn Avel.
<p>- Mobilités</p> <p>Le réseau viaire de la commune se structure par un accès unique (RD 245), la route de côte (RD 45) et la « route du Milieu ». Le reste du réseau viaire ne permet qu'une desserte locale. La configuration du réseau routier et l'affluence touristique engendrent fréquemment des embouteillages le soir en heures de pointe, durant les mois d'été et les week-ends.</p> <p>Le Croisic bénéficie d'une desserte ferroviaire exceptionnelle, puisqu'elle est desservie par un TER et un TGV, ainsi que par 3 lignes de bus et autocars, une ligne scolaire et une ligne de transport à la demande. Il existe également des liaisons maritimes depuis le port du Croisic à vocation touristique ; elles concernent uniquement les îles d'Houat, d'Hoëdic et Belle-Ile-en-Mer.</p>	<p>Faciliter les déplacements à travers la presqu'île, et en particulier les modes de déplacement alternatifs à la voiture</p> <p><u>Encourager une amélioration des liaisons en transports en commun</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 publics et privés concernés). • Favoriser l'usage du train pour les Croisicais en accompagnant la création d'un service « Minute gare », avec notamment une consigne bagages et vélos. • Faire valoir les besoins de la commune auprès des instances compétentes afin d'améliorer la fréquence et la vitesse des liaisons ferroviaires entre Nantes et Le Croisic. • Apporter des améliorations au niveau de l'aménagement des arrêts de transports en commun ; soutenir une amélioration du confort des véhicules (autocars, minibus...). • Maintenir et développer les liaisons maritimes vers les îles - notamment en période estivale - et vers la Turballe par la navette de Pen Bron. • Encourager la mise en œuvre d'une navette maritime entre le port du Croisic et le port de La Turballe.

Poursuivre l'évolution vers une ville intergénérationnelle, vivante et animée

Les enjeux issus du diagnostic

Les orientations du PADD

Permettre une réduction de la part modale de la voiture et développer de bonnes conditions de stationnement visant notamment à limiter la place de la voiture sur l'espace public

- Favoriser une réduction de la place de la voiture en encourageant un meilleur partage de la voirie en zone urbaine, par des aménagements adaptés en faveur des mobilités douces.
- Accompagner la création de bornes de recharge des voitures électriques sur les parcs de stationnement publics.
- Favoriser une mutualisation du stationnement, en particulier par des mesures encourageant la rotation des véhicules sur les parkings. Mettre en œuvre une politique de stationnement adaptée (stationnement minute notamment) pour faciliter l'accessibilité aux commerces.
- Garantir de bonnes conditions d'accessibilité et de stationnement adaptées à l'usage de chaque terrain constructible. Prévoir, dans les nouvelles opérations d'aménagement, des stationnements visiteurs pour limiter l'encombrement de l'espace public.

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

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>- Tourisme</p> <p>L'économie croisicaise repose en partie sur l'activité touristique, liée à l'existence d'un port, d'un centre-ville patrimonial et commercial, et de différentes aménités naturelles, dont certaines aménagées pour la promenade.</p> <p>Si l'activité touristique reste traditionnellement la plus intense durant les mois de juillet et août, elle est devenue depuis une quinzaine d'années plus présente le reste de l'année. Il existe un enjeu de captage de l'activité touristique toute l'année et d'encadrement de certaines pratiques dommageable pour l'environnement ou pour les habitants (locations touristiques, trafic...).</p>	<p>Développer un tourisme durable sur la commune du Croisic, accompagner les activités commerciales</p> <p><u>Développer l'activité touristique sur l'ensemble de l'année, fidéliser la fréquentation touristique en captant les visiteurs de passage</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Améliorer l'accueil des visiteurs, développer un tourisme de qualité, familial et de proximité, sans poursuivre un objectif d'augmentation de la fréquentation touristique ou des capacités d'accueil de la presqu'île. Poursuivre l'objectif de confortation des retombées économiques de cette activité. • 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, notamment les campings de la presqu'île. Veiller à leur intégration paysagère. • Poursuivre la valorisation du site aquacole, en particulier à travers un développement économique des activités aquacoles et plus largement des métiers de la mer • Accompagner un tourisme respectueux du territoire spécifique du Croisic et de ses qualités, qui demeure peu impactant pour l'environnement local de la ville. • Encadrer autant que possible le développement de locations touristiques meublées de courte durée (Air'BnB) pour éviter la disparition progressive d'une offre locative accessible à des habitants « à l'année ». • Accompagner la création d'une offre complémentaire de logements dédiés aux saisonniers pour encourager un logement de ces travailleurs au Croisic et faciliter le recrutement des entreprises croisicaises en saison. <p><u>Conforter l'attractivité commerciale de la ville du Croisic, en particulier en favorisant le dynamisme du centre-ville</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place une charte de qualité esthétique pour les devantures des commerces pour favoriser une bonne harmonie des paysages urbains du centre-ville. • Améliorer l'accessibilité des commerces par un aménagement des espaces publics qui favorise leur accès aux piétons et vélos et une amélioration de la signalétique.

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

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>- Activités économiques Le Croisic accueille, en 2019, 1 202 emplois, soit 109 emplois pour 100 actifs occupés. Le Croisic est donc une commune économiquement dynamique.</p> <p>La commune possède une longue tradition de port de pêche, et est également devenue une station balnéaire à partir du XIXe siècle. La pêche est aujourd'hui une activité majeure du territoire, classé deuxième port de pêche en prix moyen.</p>	<p>Accompagner les activités maritimes dans leur diversité <u>Accompagner l'évolution et la mutation des activités de pêche et de conchyliculture</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Conforter l'existence de la Criée et affirmer son rôle en maintenant le port de débarquement et le point de vente, même si la commune n'a plus la compétence sur cette question. • Conforter le port de pêche et les activités liées à la pêche : chantiers, entretien des bateaux... • Permettre le développement des activités conchylicoles actuelles, et notamment par le logement des saisonniers. <p><u>Accompagner les activités de plaisance en répondant à leurs besoins</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Assurer un développement maîtrisé de la capacité d'accueil du port de plaisance dans son emprise actuelle. • Encadrer les constructions en lien avec les activités de plaisance tout en accompagnant le bon accueil des plaisanciers • Conforter les activités économiques liées à la plaisance : chantiers, accastillage.
<p>- Activités économiques Le tissu économique se compose de PME essentiellement dans le secteur tertiaire (notamment touristique) mais également dans l'artisanat. 36 entreprises ont été créées en 2021, un chiffre stable depuis 10 ans.</p> <p>Il existe un enjeu d'accompagnement des entreprises croisicaises pour conforter leur activité, avec les problématiques spécifiques connues du territoire (logement des saisonniers, prix de l'immobilier...).</p>	<p>Encourager le développement d'activités artisanales et tertiaires de bureaux et de recherche</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conforter 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, en particulier au niveau des espaces en lien direct avec le Traict, • Permettre le maintien et le développement de l'artisanat traditionnel (lié aux secteurs du bâtiment, de la construction plaisance, etc...). • Favoriser l'installation d'activités qualitatives pour le cadre de vie et l'image de la Commune en accompagnant l'installation potentielle d'entreprises petites ou moyennes, technologiquement performantes : bureaux, recherche autour des énergies renouvelables (notamment autour de l'éolien flottant), etc.

Protéger l'environnement de la presqu'île, en favorisant un développement soucieux de la biodiversité et prenant en compte les risques

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>- Environnement</p> <p>D'après le MOS, 53% du territoire sont constitués par des espaces naturels ou végétaux, et 9% par des espaces aquatiques. Il offre une mosaïque d'habitats : prairies, haies bocagères, zones humides, boisements..., dont certains présentent une sensibilité écologique avérée. Ces habitats constituent des zones refuges présentant des conditions d'accueil favorables à la faune et la flore, qui doivent être préservées au regard des pressions qui peuvent s'y exercer (urbanisation, tourisme...). Aujourd'hui plus d'un tiers du Croisic est classé en tant qu'espace naturel sensible, ou espace boisé, principalement à l'ouest du territoire.</p> <p>Au sein du tissu d'habitat, les jardins privatifs et leurs espaces perméables et végétalisés, de même que les espaces verts publics et certains éléments végétaux (alignements d'arbres, haies...), sont le support d'une trame verte en milieu urbain qui est à préserver.</p>	<p>Promouvoir un urbanisme respectueux de l'environnement de la presqu'île du Croisic et favorable au développement de la biodiversité</p> <p><u>Poursuivre les actions en faveur de la préservation de la faune et la flore spécifiques de la presqu'île du Croisic</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Valoriser les fonctions écologiques spécifiques de chaque type d'espace naturel (boisements, dunes, zones humides, friches naturelles, jardins particuliers...) pour le développement de la biodiversité à toutes les échelles (flore comme faune). • Maintenir et valoriser les corridors écologiques existants permettant le déplacement des espèces entre différents espaces naturels, favoriser le développement de nouveaux corridors écologiques. • Conserver et valoriser le Traict, les mares, et diverses zones humides, pour leurs qualités paysagères, mais surtout pour leurs fonctions écologiques en faveur d'une biodiversité spécifique. • Favoriser le développement de la trame noire à l'échelle de la commune, en particulier par une démarche raisonnée de gestion de l'éclairage public. • Prendre en compte les jardins particuliers dans leur rôle pour le développement de la biodiversité locale, notamment en incitant à l'utilisation d'espèces végétales locales et en limitant l'utilisation d'espèces potentiellement invasives. • Conserver des espaces non jardinés pour favoriser le développement de la biodiversité autochtone au sein des espaces urbains. • Préserver une perméabilité fonctionnelle des contours des parcelles privées, notamment par un traitement des clôtures en accord avec l'environnement : type, hauteur, forme de clôtures, matériaux et essences utilisées. <p><u>Valoriser les espaces naturels de la « coupure d'urbanisation » de la presqu'île dans le cadre d'un projet paysager et environnemental d'ensemble</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en valeur la richesse de la flore du territoire, en particulier au sein des espaces de la « coupure d'urbanisation ». Conforter le maillage de haies et la structure bocagère des paysages de la presqu'île. • Encadrer les activités touristiques au contact et au sein des espaces naturels du territoire (l'Océarium, le centre équestre, le golf, les hôtels, les résidences hôtelières, les campings, le site aquacole) pour limiter autant que possible leur impact sur l'environnement.

Protéger l'environnement de la presqu'île, en favorisant un développement soucieux de la biodiversité et prenant en compte les risques

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
	<ul style="list-style-type: none"> Aménager des transitions paysagères entre les espaces urbains et les espaces naturels de cœur de presqu'île, en particulier en garantissant une distance suffisante entre les constructions et ces espaces, ainsi qu'en soignant la qualité paysagère de ces espaces d'interface.
<p>- Gestion des eaux pluviales Les différentes analyses réalisées par la DDASS entre 2002 et 2008 sur les rejets littoraux (coliformes fécaux, DBO5 et ammonium) montrent une qualité sanitaire mauvaise.</p> <p>En matière d'eaux de baignade, leur qualité est jugée bonne à excellente par l'ARS en 2021.</p> <p>La commune n'est pas classée en zone sensible (à l'eutrophisation) par arrêté du 9 janvier 2006, ni en zone vulnérable (à la pollution par les nitrates d'origine agricole).</p> <p>- Risques La commune est exposée au risque de submersion marine sur les trois quarts de ses côtes. Elle fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Littoraux de la Presqu'île Guérandaise - Saint-Nazaire approuvé par arrêté préfectoral en 2016.</p> <p>Elle est également concernée partiellement par le risque de retrait et gonflement des argiles. Le risque sismique y est modéré.</p> <p>Enfin, le Croisic n'est concerné par aucun établissement classé SEVESO.</p>	<p>Prendre en compte les risques naturels et encourager une bonne gestion des eaux pluviales, en particulier pour la qualité des eaux rejetées en mer <u>Développer une gestion qualitative de l'eau afin d'assurer une meilleure protection des milieux sensibles ; en particulier de la qualité des eaux du Traict</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Améliorer la gestion des eaux pluviales : atténuer le déversement des eaux dans le milieu naturel en favorisant les infiltrations à la parcelle, en particulier dans les quartiers d'habitat individuel. Prendre en compte les dénivellations pour une bonne gestion des eaux pluviales. Poursuivre, en lien avec la Communauté d'agglomération Cap Atlantique, 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. Améliorer la qualité des eaux du Traict en le préservant de tout rejet d'eaux potentiellement polluées. Poursuivre la politique de récupération des eaux noires et grises sur le port (équipements mis en place sur la Jonchère du Prince). Limiter l'imperméabilisation des sols, notamment par la préservation de la végétalisation des jardins. Poursuivre la mise aux normes et le raccordement des installations autonomes et des autres types d'installation en zone autorisée. <p><u>Prendre en compte et prévenir les risques, notamment les risques de submersion maritime</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Empêcher la création de toute nouvelle zone d'urbanisation au sein des zones concernées par le PPRL, limiter la constructibilité dans les secteurs présentant des risques d'inondation ou submersion, dans la continuité du PPRL. Maîtriser le risque d'inondation du fait des eaux pluviales en lien avec Cap Atlantique, notamment 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.

Protéger l'environnement de la presqu'île, en favorisant un développement soucieux de la biodiversité et prenant en compte les risques

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>- Développement durable, énergie Le Croisic est un territoire privilégié en matière d'opportunités de production d'énergies renouvelables (géothermie, solaire, biomasse, ...).</p> <p>De par ses richesses naturelles, patrimoniales et de son attractivité touristique, l'enjeu de développement des énergies renouvelables se couple à celui de leur intégration paysagère.</p>	<p>Accompagner la transition énergétique du territoire, tout en garantissant une bonne intégration paysagère des dispositifs</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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'éolien offshore, mais également des projets visant à s'appuyer sur l'énergie des marées. • Réduire l'impact énergétique des équipements communaux en poursuivant la politique de réhabilitation de ceux-ci, engagée sur le long terme • Assurer la maîtrise des impacts environnementaux pour les constructions nouvelles, en particulier en favorisant les techniques architecturales bioclimatiques (orientation du bâtiment et des pièces en fonction de l'usage, ventilation naturelle, etc...). • Encourager les particuliers à utiliser les énergies renouvelables : géothermie, solaire, biomasse... tout en garantissant leur bonne intégration dans l'environnement urbain et naturel • Favoriser l'utilisation des ressources locales (paille, bois, terre...) dans la construction tout en garantissant une bonne intégration architecturale des nouvelles constructions.
<p>- Équilibres territoriaux Comme mentionné, la commune présente un faible potentiel en densification, prenant la forme de terrains faiblement bâtis qui constituent des sites d'enjeu (site de l'hôpital, rue Emmanuel Provost, site de la Pierre Longue) qui permettront de développer la commune dans une logique de densification et de sobriété foncière. Cette densification doit néanmoins permettre de préserver les éléments de nature en ville présents sur la commune, de même que leur fonctionnalité.</p>	<p>Développer un mode de développement économe en espace et visant une limitation de l'artificialisation des sols</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se situer dans la continuité des objectifs portés par le SCoT de Cap Atlantique et dans la perspective d'une réduction de l'artificialisation des sols, en donnant la priorité aux opportunités qui peuvent être présentes à l'intérieur des zones urbaines, dans les faubourgs notamment pour accueillir de petits projets de construction de logements. • Mettre en œuvre une opération urbaine qualitative sur le site de l'hôpital pour permettre la création de nouveaux logements bien intégrés sans engendrer de consommation d'espace. • Valoriser la présence de la nature en ville au sein des nouveaux secteurs de projet. Valoriser ces espaces au service du développement de la biodiversité et d'une gestion intégrée des eaux pluviales. • Etudier la possibilité d'une urbanisation nouvelle de taille limitée et dans la continuité immédiate des espaces urbains existants.

2. La compatibilité avec les documents supra-communaux

Au-delà du diagnostic, le PADD a également été élaboré en veillant à respecter la prise en compte et la compatibilité avec les documents supra communaux. Concernant la compatibilité avec ceux-ci, l'évaluation environnementale cible la manière dont ils ont directement été pris en compte par le PLU révisé, en particulier dans le cadre de la préservation de l'environnement mais pas seulement.

En matière d'urbanisme, le document supra communal de référence est le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cap Atlantique. Ce dernier a été approuvé par le conseil communautaire le 29 mars 2018, et est opposable depuis le 20 juillet 2018. Le tableau ci-dessous montre la manière dont il a été pris en compte dans le cadre de la révision du PLU :

Partie 1 : Assurer les grands équilibres entre les différents espaces pour une capacité d'accueil renouvelée et une authenticité valorisée	
Assumer l'armature urbaine connectée au sein de l'espace métropolitain	<p>PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'évolution vers une 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 • Conforter et diversifier l'offre en équipements pour tous les Croisicais en s'appuyant sur les fonctions résidentielles et touristiques du Croisic • Conforter l'attractivité commerciale de la ville du Croisic, en particulier en favorisant le dynamisme du centre-ville • Développer de nouveaux services et de nouvelles structures liés aux besoins de certaines catégories de population : personnes âgées, personnes handicapées, etc... • Inscrire Le Croisic dans un développement économique qui s'appuie sur les particularités de son territoire • Développer un tourisme durable sur la commune du Croisic, accompagner les activités commerciales • Accompagner les activités maritimes dans leur diversité
Conforter et préserver l'armature écologique et paysagère	<p>PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Promouvoir un urbanisme respectueux de l'environnement de la presqu'île du Croisic et favorable au développement de la biodiversité • Valoriser les fonctions écologiques spécifiques de chaque type d'espace naturel (dunes, zones humides, friches naturelles, jardins particuliers pour le développement de la biodiversité à toutes les échelles (flore comme faune) • Conserver et valoriser le Trait les mares, et diverses zones humides, pour leurs qualités paysagères, mais surtout pour leurs fonctions écologiques en faveur d'une biodiversité spécifique • Mettre en valeur les espaces naturels et bocagers du cœur de presqu'île (« coupure d'urbanisation ») • Protéger les paysages bocagers patrimoniaux de la presqu'île, notamment les haies et traces du passé agricole • Préserver l'ensemble du littoral croisicais, mais aussi l'intérieur des terres au niveau de la coupure d'urbanisation.

Protéger et valoriser l'espace agricole	<p>PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protéger les paysages bocagers patrimoniaux de la presqu'île, notamment les haies et traces du passé agricole. • Répondre aux besoins en logements, pour permettre notamment l'arrivée et le maintien de jeunes ménages, en limitant au maximum l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et en ayant le souci de préserver les espaces naturels de cœur de presqu'île dans leurs limites actuelles. • Prioriser pour cela les potentiels d'accueil de logements situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (site de l'hôpital, etc.). • Cibler les derniers espaces à urbaniser qui se trouvent en continuité immédiate des espaces urbains et qui n'impactent pas les espaces naturels de cœur de presqu'île (site Pierre Longue et prolongement de Kervaudu). • Fixer un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain qui se limite à ces deux sites, soit environ 5 ha au total.
Mode d'aménagement littoral pour pérenniser l'authenticité	<p>PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver l'ensemble du littoral croisicais, mais aussi l'intérieur des terres au niveau de la coupure d'urbanisation. • Poursuivre la valorisation des abords du Traict, zone humide représentant un patrimoine naturel d'intérêt écologique exceptionnel. • Améliorer la qualité des transitions entre les espaces naturels et les espaces urbanisés actuels et futurs (les franges). Cet objectif devra être mis en œuvre en intégrant les objectifs fixés par le département portant sur la prise en compte de la sensibilité des milieux naturels : conservation d'une majorité d'espaces ouverts, préservation des habitats naturels, restauration des murets de pierre... • Préserver les aménagements paysagers du Mont-Esprit et du Mont-Lénigo. • Empêcher la création de toute nouvelle zone d'urbanisation au sein des zones concernées par le PPRL, limiter la constructibilité dans les secteurs présentant des risques d'inondation ou submersion, dans la continuité du PPRL. • Maîtriser le risque d'inondation du fait des eaux pluviales en lien avec Cap Atlantique, notamment 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.
Partie 2 : des services et fonctions métropolitaines « autrement » pour un territoire « authentique » « touristique » et métropolitain »	
Déployer les mobilités pour une accessibilité 2.0	<p>PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser une réduction de la place de la voiture en encourageant un meilleur partage de la voirie en zone urbaine, par des aménagements adaptés en faveur des mobilités douces. • Accompagner la création de bornes de recharge des voitures électriques sur les parcs de stationnement public. • Favoriser une mutualisation du stationnement, en particulier par des mesures encourageant la rotation des véhicules sur les parkings. Mettre en œuvre une politique de stationnement adaptée (stationnement minute notamment) pour faciliter l'accessibilité aux commerces. • Développer les rues piétonnes ou à circulation automobile réduite et maîtrisée (zones de rencontre, zones 30), en particulier en période estivale. • Délester la RD 45 d'une partie de son trafic automobile en période estivale, afin de sécuriser et développer les circulations douces sur le tour de côte • Conforter et développer le maillage de cheminements doux, cyclables et piétons :

	<ul style="list-style-type: none"> • Conforter les aménagements cyclables existants et en développer de nouveaux, notamment sur les axes majeurs : le tour de côte, la route du Milieu, le boulevard du général Leclerc, etc... • Renforcer les liens entre le sentier côtier et Penn Avel, conforter le réseau de venelles et circulations piétonnes à travers les quartiers • Développer l'offre de stationnement pour les vélos sur l'espace public et notamment au sein des centralités de la ville, intégrer les besoins en stationnement des cyclistes dans les nouvelles opérations de logement et dans les réaménagements d'espaces publics.
<p>Développer les services et commerces de proximité</p>	<p>PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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, notamment place Dinan, rue du Pilori, etc. • Poursuivre le renforcement de la place du piéton et des liaisons douces, qui contribuent à l'animation commerciale des quais. • Etudier l'opportunité d'un développement du centre-ville commercial jusqu'à la place d'Armes.
<p>Optimiser le parc de logements</p>	<p>PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer la construction de logements permanents favorisant l'installation de primo-accédants, en particulier en proposant une offre de nouveaux logements de taille moyenne et à prix modérés, sous la forme d'appartements ou de maisons de ville et en développant le dispositif de l'accession aidée à la propriété. • Poursuivre le développement de la part de l'habitat social en programmant la construction de logements sociaux supplémentaires sous la forme de petites opérations bien intégrées dans leur environnement. • Continuer le renforcement de l'offre en logement des travailleurs saisonniers. • Encadrer le développement des résidences touristiques et locations individuelles (Air'BnB) pour que les habitants à l'année et saisonniers puissent se loger au Croisic, notamment dans l'habitat locatif de longue durée. Si possible, développer des outils permettant de limiter la sortie des appartements du marché locatif de longue durée vers le marché locatif touristique.
<p>Promouvoir des morphologies urbaines cohérentes avec l'identité du territoire</p>	<p>PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer 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 du SPR. • Poursuivre les actions de revalorisation du centre historique, à la suite de la réhabilitation du quartier de la Ladure. • Mettre en valeur les perspectives visuelles vers la chapelle du Crucifix et ses abords. • Préserver l'environnement du Manoir de Kervaudu. • Encourager la restauration des murs anciens, participant de la qualité des paysages urbains de la commune. • Conforter le patrimoine paysager du Croisic, les parcs publics (en particulier le Parc de Penn-Avel, le Mont Esprit et le Mont Lénigo), comme les jardins paysagers ou arbres remarquables structurant le paysage urbain de la commune.

Partie 3 : Une économie littorale axée sur le bien-être et le numérique	
Développer une offre économique foncière et mobilière	<p>PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conforter l'installation de nouvelles activités au sein de la zone artisanale dans le cadre d'une revalorisation et d'une densification du site : <ul style="list-style-type: none"> • Définir un projet de requalification qui tienne compte des besoins des conchyliculteurs, en particulier au niveau des espaces en lien direct avec le Traict, • Permettre le maintien et le développement de l'artisanat traditionnel (lié aux secteurs du bâtiment, de la construction plaisance, etc...). • Favoriser l'installation d'activités qualitatives pour le cadre de vie et l'image de la commune en accompagnant l'installation potentielle d'entreprises petites ou moyennes, technologiquement performantes : bureaux, recherche autour des énergies renouvelables (notamment autour de l'éolien flottant), etc.
Développer le tourisme	<p>PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Améliorer l'accueil des visiteurs, développer un tourisme de qualité, familial et de proximité, sans poursuivre un objectif d'augmentation de la fréquentation touristique ou des capacités d'accueil de la presqu'île. Poursuivre l'objectif de confortation des retombées économiques de cette activité. • 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, notamment les campings de la presqu'île. Veiller à leur intégration paysagère. • Accompagner un tourisme respectueux du territoire spécifique du Croisic et de ses qualités, qui demeure peu impactant pour l'environnement local de la ville. • Accompagner la création d'une offre complémentaire de logements dédiés aux saisonniers pour encourager un logement de ces travailleurs au Croisic et faciliter le recrutement des entreprises croisicaises en saison.
Valoriser les activités primaires	<p>PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre, en lien avec la Communauté d'agglomération Cap Atlantique, 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. • Assurer un développement maîtrisé de la capacité d'accueil du port de plaisance dans son emprise actuelle. • Encadrer les constructions en lien avec les activités de plaisance tout en accompagnant le bon accueil des plaisanciers • Conforter les activités économiques liées à la plaisance : chantiers, accastillage. • Conforter l'existence de la Criée et affirmer son rôle en maintenant le port de débarquement et le point de vente, même si la commune n'a plus la compétence sur cette question. • Conforter le port de pêche et les activités liées à la pêche : chantiers, entretien des bateaux... • Permettre le développement des activités conchylicoles actuelles, et notamment par le logement des saisonniers.

**Valoriser les
ressources**

PADD :

- 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'éolien offshore, mais également des projets visant à s'appuyer sur l'énergie des marées.
- Réduire l'impact énergétique des équipements communaux en poursuivant la politique de réhabilitation de ceux-ci, engagée sur le long terme
- Assurer la maîtrise des impacts environnementaux pour les constructions nouvelles, en particulier en favorisant les techniques architecturales bioclimatiques (orientation du bâtiment et des pièces en fonction de l'usage, ventilation naturelle, etc...).
- Encourager les particuliers à utiliser les énergies renouvelables : géothermie, solaire, biomasse... tout en garantissant leur bonne intégration dans l'environnement urbain et naturel
- Favoriser l'utilisation des ressources locales (paille, bois, terre...) dans la construction, tout en garantissant une bonne intégration architecturale des nouvelles constructions.
- Viser une performance énergétique élevée des logements, en particulier dans les secteurs de projet.

3. Justification de la production de logements envisagée

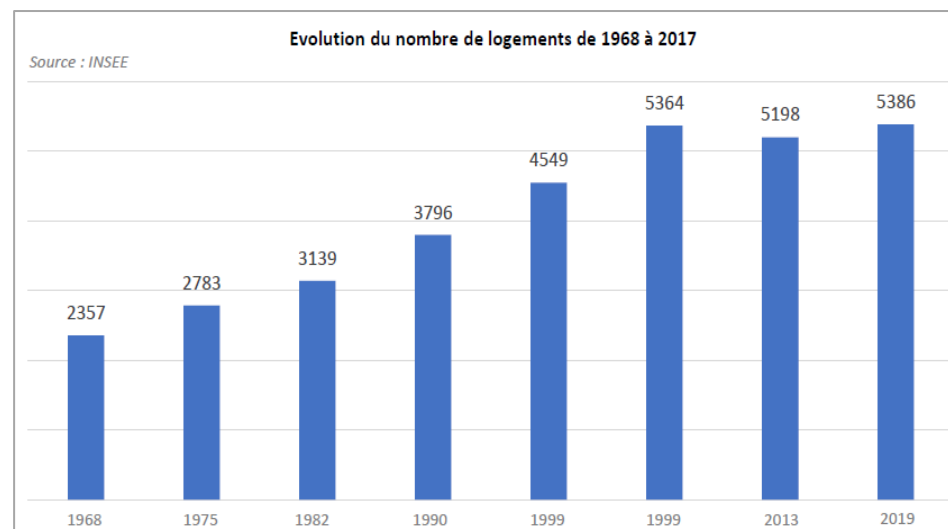
La production de logements au cours des dernières années

Le dernier chiffre officiel de 2019 indique un parc de 5 386 logements au sein de la commune. Parmi ces logements il y a :

- 2 119 résidences principales
- 3 113 résidences secondaires ou logements occasionnels
- 154 logements vacants

Le parc de logements est passé de 2 357 logements à la fin des années 1968 à 5 386 logements en 2019. Celui-ci a donc été multiplié par plus de deux dans les cinquante dernières années. Au cours des dernières années (période 2013-2019), le parc de logements a gagné près de 200 logements (188 exactement). Ces logements ont été réalisés pour partie :

- En extension urbaine : opération Kervaudu de près de 80 logements (48 logements individuels et 30 logements locatifs sociaux)
- En renouvellement ou densification au sein des espaces urbanisés de la presqu'île.



Evaluation de la production de logements envisagée dans le cadre du PLU à horizon 2035

Pour répondre aux objectifs du PADD en matière de logements et en particulier à la volonté décrite par l'orientation suivante : « 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 », le PLU envisage la création de logements sous la forme d'opérations d'ensemble grâce aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. plan ci-contre) avec :

- La création d'environ 80 logements en renouvellement urbain sur le site de l'ancien Hôpital (OAP Hôpital)
- La création d'environ 50 logements en extension urbaine sur le site de la Pierre Longue (OAP Pierre Longue)

Au-delà de ces secteurs spécifiques ciblés, le dispositif réglementaire permet également une certaine densification complémentaire des espaces urbains. Celle-ci est encadrée et maîtrisée dans le cadre de ce nouveau PLU de manière à préserver l'identité de la presqu'île et des différents quartiers. Cependant, de nouvelles constructions pourront voir le jour au gré des opportunités et des initiatives dans le diffus. Nous pouvons estimer ces constructions à environ une dizaine par an en moyenne, soit environ 100 à 120 logements supplémentaires à horizon 2035. Ce potentiel théorique sera à affiner dans le cadre de l'élaboration du futur PLH et de la mise en place d'outils opérationnels.

Au total ce sont donc environ 230 à 250 logements qui pourraient être réalisés à horizon 2035 sur la commune.

Réponse aux objectifs de la loi SRU en matière de réalisation de logements locatifs sociaux et aux objectifs de mixité sociale

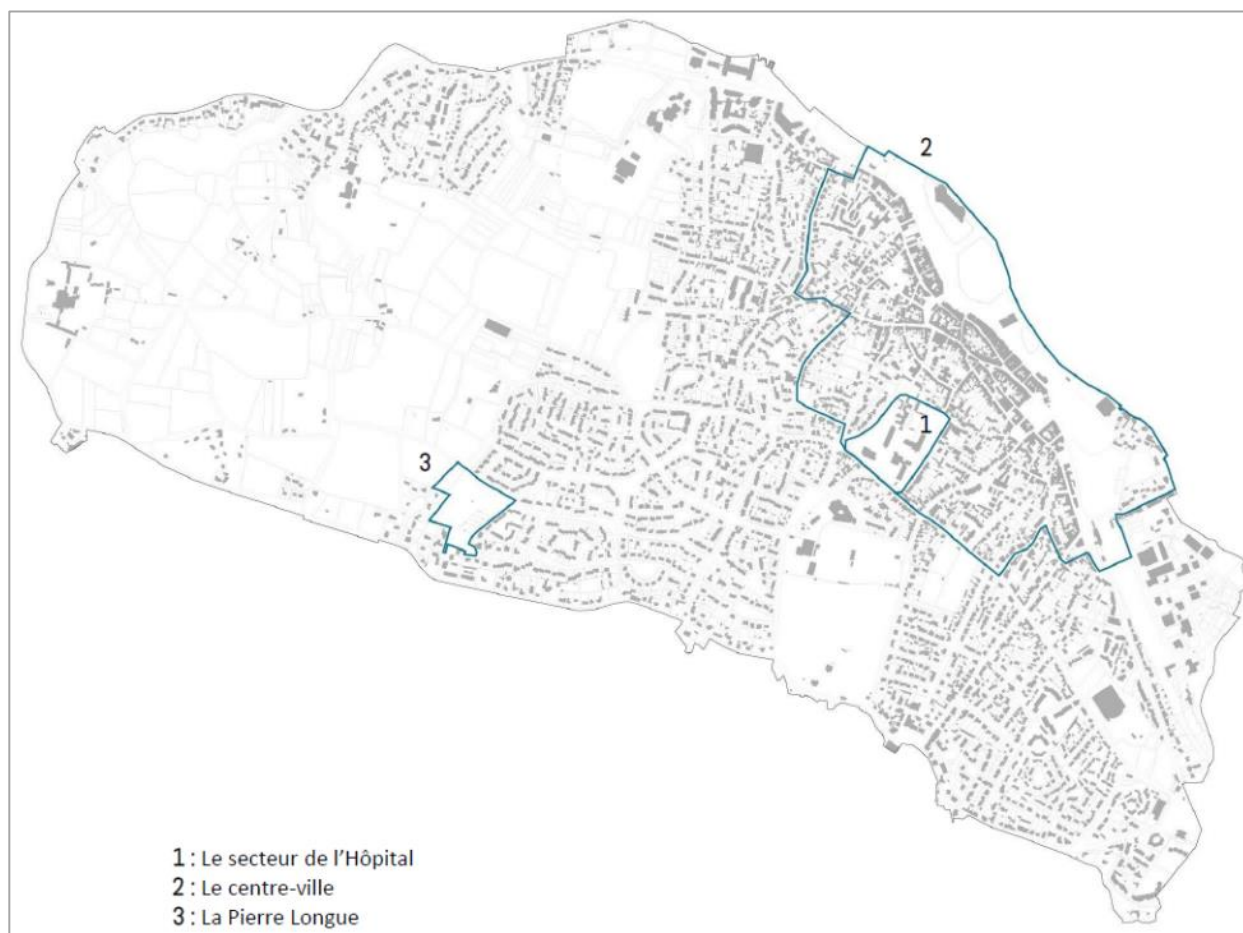
En application de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 les obligations de construction de logements sociaux ont été renforcées. Les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent ainsi disposer de 25% de logement social, calculé par rapport aux résidences principales, d'ici 2025.

En 2023, il est dénombré 286 logements sociaux sur le territoire communal du Croisic (on en comptait 218 en 2019), soit 11,92 % des résidences principales du parc de logements (10,3% en 2019). Ainsi, la commune ne répond pas aux obligations de la loi SRU. Néanmoins, la commune a nettement augmenté son parc de logements locatifs sociaux sur la période récente, grâce à des opérations d'ensemble bien intégrées, ayant conduit à la création d'environ 50 logements locatifs sociaux entre 2013 et 2023.

En continuité de cet effort, et dans le respect des orientations en la matière exprimées dans le PADD, le PLU révisé du Croisic a pour conséquence de mettre en place des outils permettant de garantir une part significative de logements locatifs sociaux dans la production à venir de logements. C'est en particulier le cas via :

les OAP :

- **L'OAP Hôpital :** cette OAP prévoit la création d'environ 80 logements en renouvellement urbain sur le site de l'ancien hôpital dont 35% au moins seront des logements locatifs sociaux (LLS)
- **L'OAP Pierre Longue :** cette OAP prévoit la création d'environ 50 logements en extension urbaine sur le site de la Pierre Longue, dont environ 20 seront des logements locatifs sociaux (LLS), soit 40% de la production globale à l'échelle de l'opération.



le règlement écrit :

- **Règle de mixité sociale** : le règlement instaure une part minimale de logements locatifs sociaux de manière transversale au sein de l'ensemble des zones urbaines en imposant la réalisation d'au moins 40% pour toute opération de construction et/ou réhabilitation de logements de plus de 500 m² de surface de plancher et 35% de logements locatifs sociaux pour toute opération de réhabilitation de logements de plus de 500 m² de surface de plancher.

Le plan de zonage :

- **Emplacement réservé pour mixité sociale** : 8 emplacements réservés pour mixité sociale sont mis en place au total. Ils concernent des terrains identifiés comme potentiels d'accueil de nouveaux logements dans les années à venir et sur lesquels la commune souhaite faire un effort spécifique en matière de production de logements sociaux. Ces emplacements réservés permettent, pour 7 d'entre eux, de garantir des opérations 100% sociales et d'avoir ainsi un effet significatif en termes de rattrapage.

Le PLU révisé s'appuie ainsi sur une diversité d'outils règlementaires et programmatiques permettant de garantir le maintien, voir l'accélération, de l'effort de production de logements locatifs sociaux dans un souci de rattrapage et de réponse aux objectifs de mixité sociale tels que définis par la loi SRU.

4. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD

L'analyse de la consommation d'espace au cours des dix dernières années et les possibilités au regard de la loi Climat et Résilience

L'Observatoire de l'Artificialisation des Sols est un observatoire réalisé par les services de l'Etat et le CEREMA au niveau national, qui vise à documenter les données utiles au suivi de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espaces.

Pour la période 2009-2021 l'Observatoire de l'Artificialisation des Sols indique qu'environ 5,33 ha de surface naturelles, agricoles et forestières ont été consommés au Croisic, ce qui représente 1,2% de la surface communale. La majorité de cette consommation d'espaces concerne de l'habitat (2,8 ha au sein du secteur de projet du Kervaudu) quand 2 ha ont été consommés à des fins d'activités et à 0,4 ha pour des programmes mixtes.

La loi Climat et Résilience a renforcé les obligations en matière de consommation de l'espace. Aussi, dans la perspective du Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050, la loi a fixé, pour la première tranche décennale 2021-2031, un objectif de division de moitié de la superficie des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés sur les 10 dernières années. Cet objectif a été fixé à l'échelle nationale. Il est à noter que l'application de l'objectif « ZAN » n'aura que très peu d'impact au Croisic, l'urbanisation de la Presqu'île arrivant à son terme. En effet, les espaces naturels du Cœur de Presqu'île sont protégés, et les derniers espaces faisant l'objet d'une urbanisation nouvelle ou future ont été définis préalablement à l'application de la loi Climat et Résilience. Dans ce contexte, la perspective à horizon 2050 définie à l'échelle nationale sera déjà accomplie à horizon du présent PLU révisé (2030).

La ville du Croisic s'inscrit dans cet objectif global de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en affichant :

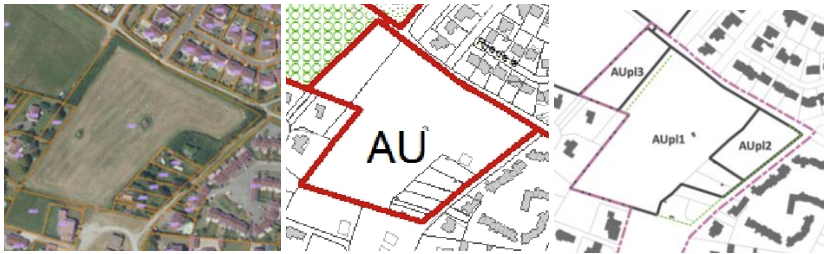

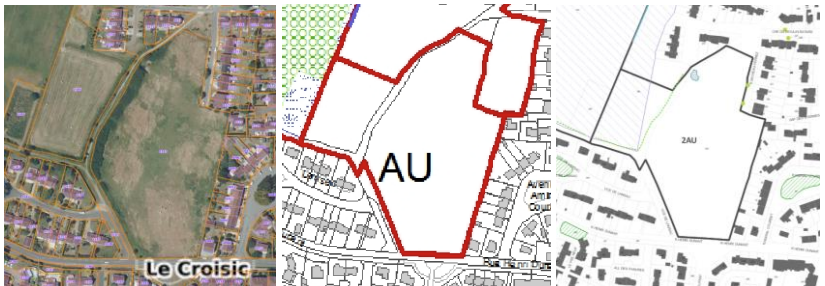
- d'une part, dans son PADD, un objectif chiffré de consommation qui permet de répondre aux objectifs et besoins de logements dans un souci d'équilibre entre mobilisation de potentiels en renouvellement urbain et nécessaire extension (cf. extrait ci-dessous)
- et d'autre part, dans son plan de zonage, un bilan entre zones AU maintenues et zones AU supprimées et reclassées en zones naturelles N qui permet de réduire significativement la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les années à venir par rapport aux 10 dernières années (cf. tableau de synthèse ci-après).

Extrait du PADD :

« Définir un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- *Répondre aux besoins en logements, pour permettre notamment l'arrivée et le maintien de jeunes ménages, en limitant au maximum l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et en ayant le souci de préserver les espaces naturels de cœur de presqu'île dans leurs limites actuelles*
- *Prioriser pour cela les potentiels d'accueil de logements situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (site de l'hôpital, etc.)*
- *Cibler les derniers espaces à urbaniser qui se trouvent en continuité immédiate des espaces urbains et qui n'impactent pas les espaces naturels de cœur de presqu'île (site Pierre Longue et prolongement de Kervaudu).*
- *Fixer un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain qui se limite à ces deux sites, soit environ 5 ha au total. »*

Tableau de synthèse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers prévue dans le cadre de la révision du PLU par rapport à l'actuel PLU :

	Zones à urbaniser (AU) maintenues	Zones à urbaniser supprimées et reclassées
Zones concernées	<p>Pierre longue : 2,1 ha au total</p>  <p><i>Vue aérienne</i> <i>Zonage PLU actuel</i> <i>Zonage PLU révisé</i></p>	<p>Zone AU qui a fait l'objet d'un projet d'urbanisation : 3,3 ha</p>  <p><i>Vue aérienne</i> <i>Zonage PLU actuel</i> <i>Zonage PLU révisé</i></p> <p>Cette zone à urbaniser (AU) de 3,3 ha de l'actuel PLU qui a fait l'objet d'un projet d'ensemble de près de 80 logements a toute logique à être classé en zone urbaine (UR) dans ce nouveau PLU.</p>
	<p>Prolongement Kervaudu : 2,9 ha au total</p>  <p><i>Vue aérienne</i> <i>Zonage PLU actuel</i> <i>Zonage PLU révisé</i></p> <p>Ces deux zones à urbaniser (AU) qui ont été maintenues dans le cadre de la révision du PLU présentent une superficie totale de 5 ha.</p>	
	Bilan	<p>Au total, lorsque l'on fait le bilan entre d'un côté les zones à urbaniser (AU) de l'actuel PLU (9,5 ha au total), dont une partie ayant fait l'objet d'un projet d'aménagement et d'urbanisation est reclassée en zone urbaine (UR) et une autre partie est reclassée en zone naturelle (N), et de l'autre côté les zones à urbaniser qui sont maintenues (5 ha), nous notons un effort significatif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (de près de moitié).</p>

5. Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD

Pour accompagner et préciser la mise en œuvre des orientations du PADD, plusieurs OAP ont été définies, chacune répondant à des enjeux particuliers.

Localisation des OAP sectorielles

Orientations du PADD



Au total, 4 OAP ont été créées dans le cadre de la révision.

3 OAP sectorielles :

1. Le secteur de l'Hôpital,
2. Le centre-ville,
3. La Pierre Longue.


1 OAP thématiques : l'OAP Environnement, paysages et trame verte et bleue



- 1 : Le secteur de l'Hôpital
- 2 : Le centre-ville
- 3 : La Pierre Longue

A. Les OAP sectorielles

Le secteur de l'Hôpital

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><i>Mettre en œuvre une opération urbaine qualitative sur le site de l'hôpital pour permettre la création de nouveaux logements bien intégrés sans engendrer de consommation d'espace.</i></p> <p><i>Valoriser la présence de la nature en ville au sein des nouveaux secteurs de projet. Valoriser ces espaces au service du développement de la biodiversité et d'une gestion intégrée des eaux pluviales</i></p> <p><i>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</i></p> <p><i>Répondre aux besoins des personnes âgées en accompagnant le projet porté par l'hôpital de création d'un EHPAD d'environ 80 lits.</i></p> <p><i>Poursuivre le développement de la part de l'habitat social en programmant la construction de logements sociaux supplémentaires sous la forme de petites opérations bien intégrées dans leur environnement.</i></p> <p><i>Permettre une évolution qualitative des quartiers d'habitations individuelles, valoriser la qualité de l'habitat à l'échelle de chaque opération et chaque projet de logement</i></p> <p><i>Conforter la protection des éléments du patrimoine remarquable, des Monuments Historiques et des principaux sites d'intérêt patrimonial</i></p>	

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Justification de l'OAP	

Orientations du PADD

L'OAP Secteur de l'hôpital poursuit 4 grands objectifs issus des orientations du PADD :

- Maintenir une vocation de santé sur le site par l'intermédiaire de la création d'un nouvel EHPAD,
- Permettre la création d'une nouvelle offre de logements diversifiée et mixte, comprenant entre 30 % et 50 % de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'opération globale,
- Valoriser les qualités paysagères et patrimoniales du site,
- Favoriser des mobilités douces et une mutualisation du stationnement, pour limiter la place de la voiture.

Le schéma d'aménagement de l'OAP permet de traduire ces objectifs en identifiant l'emplacement du futur EHPAD et sa programmation (80 lits) ainsi que d'en organiser l'accès.

Le schéma matérialise également les différents secteurs où une offre de logement est attendue, et les formes urbaines attendues. L'OAP entend ainsi permettre la construction de 60 à 80 logements, dont 30% à 50% de logements locatifs sociaux. A l'interface entre les secteurs d'habitat et l'EHPAD, l'OAP prévoit également la réalisation d'un espace de convivialité.


En matière de qualité paysagère et environnementale, les différents éléments patrimoniaux à protéger figurent sur le schéma, de même que les grandes entités naturelles à préserver (îlots boisés, arbres, alignements d'arbres, espaces perméables...). Afin d'assurer l'intégration paysagère des espaces de stationnement, ces derniers doivent garantir la perméabilité des sols ainsi que la présence d'aménagements paysagers spécifiques.


Enfin, les mobilités douces seront valorisées au sein du secteur de projet par la matérialisation de liaisons douces paysagères sur le schéma d'OAP.


Orientations d'Aménagement et de Programmation




Conforter la présence d'une offre d'équipement public de santé sur le site de l'hôpital, ainsi que d'une offre d'habitat bien intégrée dans son environnement urbain


 Construction d'un nouvel EHPAD d'environ 80 lits

 Autoriser un accès autonome de service en permettant des déboisements ponctuels compensés ailleurs sur le site. Le choix des espaces aménagés sera effectué à l'issue d'une analyse sanitaire des plantations.


 Possibilité de développer une offre de logements sous une forme d'un ou deux petits collectifs bien intégrés, prenant en compte leur contexte urbain patrimonial, notamment du point de vue des hauteurs envisageables.


 Développer une offre de logements sous une forme intermédiaire et/ou semi collective.

La programmation globale sur cette partie du site pourra aller d'environ 40 à maximum environ 60 logements en fonction de la forme et de la typologie des logements.


 Développer une offre de logements individuels sous la forme de maisons de ville, bénéficiant chacun d'un jardin privatif arboré


La programmation globale sur cette partie sera d'environ 20 logements


 Mettre en œuvre un retrait paysager sous la forme de jardinets à l'avant des maisons permettant de les distinguer de la liaison douce ; mettre en œuvre un principe de façade vers la rue G. Clémenceau

 Créer un espace de convivialité à l'interface entre les espaces résidentiels et l'EHPAD (comme par exemple des jeux pour enfants, un terrain de pétanque, des jardins partagés...) visant le développement de rapports intergénérationnels


Mettre en œuvre de bonnes conditions d'accès et favoriser les mobilités actives


 Réemployer les accès existants, sans création d'une voie traversante


 Mettre en œuvre un stationnement conservant des qualités paysagères au moins équivalentes à la situation actuelle (arbustes diversifiés, murets en pierre, haies paysagères...), garantissant une bonne intégration paysagère des constructions et une perméabilité des sols. Il sera privilégié un stationnement mutualisé pour les maisons de ville et un stationnement dans l'emprise de la construction pour les logements collectifs


 Créer des liaisons douces paysagères à travers le site. Pour la liaison douce desservant les maisons de ville, rendre possible un accès ponctuel aux véhicules (déménagements, protection incendie...)

Préserver le caractère patrimonial et paysager du site de l'hôpital



 Garantir la préservation et la confortation des îlots boisés du site


 Conserver et valoriser le caractère paysager du site, notamment en confortant les plantations d'arbres sur le site ; favoriser autant que possible le réemploi des voiries existantes et espaces déjà construits afin de limiter au strict nécessaire l'artificialisation de sols

 Préserver et valoriser les arbres qui, par leur ampleur et/ou leur emplacement structurent le caractère paysager du site. S'ils devaient être abattus pour des raisons exclusivement sanitaires et de sécurité, ils doivent être remplacés au même endroit si possible par des plantations d'ampleur équivalente.


 Préserver et conforter les alignements d'arbres existants, en particulier celui le long de l'avenue Gambetta



















Préserver et valoriser les constructions à valeur patrimoniale, en particulier la chapelle de l'ancien hôpital :

-  Patrimoine remarquable protégé au regard du SPR
-  Patrimoine intéressant protégé au regard du SPR

 Préserver et valoriser les murs de pierre clôturant le site (clôtures remarquables au titre du SPR), notamment en ne permettant pas la création de nouveaux accès sur la rue Clémenceau

Le centre-ville

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><i>En centre-ville, poursuivre l'aménagement des quais et faire bénéficier l'espace des Jonchères et la place Dinan d'un traitement paysager de qualité ; valoriser les espaces publics de l'ensemble du quartier autour de la place Dinan</i></p> <p><i>Envisager un réaménagement de l'esplanade de la gare pour en faire un lieu convivial et accueillant, valoriser notamment la présence de services.</i></p> <p><i>Conforter le patrimoine paysager du Croisic, les parcs publics (en particulier le Parc de Penn-Avel, le Mont Esprit et le Mont Lénigo), comme les jardins paysagers ou arbres remarquables structurant le paysage urbain de la commune.</i></p> <p><i>Conforter l'attractivité commerciale de la ville du Croisic, en particulier en favorisant le dynamisme du centre-ville</i></p> <p><i>Développer 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 du SPR.</i></p> <p><i>Accompagner l'évolution et la mutation des activités de pêche et de conchyliculture</i></p> <p><i>Accompagner les activités de plaisance en répondant à leurs besoins</i></p> <p><i>Conforter la vie culturelle et associative, notamment par une offre en équipements adaptée</i></p> <p><i>Revaloriser la salle des fêtes par une restauration aboutie, permettant de lui donner une nouvelle fonction dans l'animation du cœur de ville.</i></p> <p><i>Affirmer, conforter la vocation de l'ancienne Criée comme lieu culturel et évènementiel</i></p> <p><i>Permettre une réduction de la part modale de la voiture et développer de bonnes conditions de stationnement visant notamment à limiter la place de la voiture sur l'espace public</i></p>	

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p align="center">Justification de l'OAP</p> <p>L'OAP Centre-ville poursuit 3 grands objectifs issus des orientations du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conforter les fonctions de centralité diversifiées du centre-ville, • Articuler les différents projets d'aménagement au sein du centre-ville, dans le cadre d'une valorisation générale de la qualité des espaces urbains, • Valoriser le caractère portuaire de la ville et l'interaction entre le centre-ville et le port. <p>L'OAP vise à assurer le maintien et une cohabitation harmonieuse des différentes fonctions occupées par le centre-ville. On retrouve ainsi différentes orientations visant à la valorisation et la confortation de la présence commerciale (préservation des linéaires commerciaux existants et le développement de nouveaux commerces vers la place des Armes, valorisation des devantures commerciales). du rôle des équipements du secteur, en encore des différentes activités portuaires (maintien et valorisation des activités de la Jonchère du Prince, du port de pêche, développement maîtrisé du port de plaisance à emprise constante...). Le développement de ces différentes fonctions va de pair avec l'amélioration des conditions de stationnement et avec l'identification d'un secteur propice à la création d'un nouveau parc de stationnement.</p> <p>Le schéma d'aménagement de l'OAP entend également permettre le réaménagement de différents espaces publics majeurs communaux : la place Dinan, la gare SNCF et son esplanade, ou encore les quais.</p> <p>Enfin, plusieurs orientations s'attachent à la préservation des espaces naturels, paysagers et patrimoniaux (Mont-Lénigo, Mont-Esprit, cœurs d'îlots, centre-ville ancien) et à la valorisation paysagère de certains secteurs, comme la place Dinan ou la place du 8 mai 1945.</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 48%;"> <p>Développer les fonctions de centralité du centre-ville dans leur diversité</p> <ul style="list-style-type: none">  S'appuyer sur le réaménagement de la place Dinan pour en faire une porte d'entrée qualitative pour le centre-ville ancien  Valoriser et conforter les linéaires commerciaux du centre-ville et la diversité des commerces, ainsi que la valorisation des devantures commerciales et des terrasses afin de conforter le dynamisme du centre-ville du Croisic  Etudier l'opportunité d'un développement du centre-ville commercial jusqu'à la place d'Armes  Mettre en œuvre un projet urbain d'ampleur sur le site de l'ancien hôpital, valoriser l'intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions dans l'environnement urbain du centre-ville  Valoriser les espaces publics des quais, pour former une véritable continuité urbaine apaisée, notamment en allant progressivement vers une réduction de la place de la voiture  Faire de la gare une porte d'entrée du centre-ville par un réaménagement de l'esplanade de la gare pour en faire un lieu convivial et accueillant, favoriser la mixité fonctionnelle à ses abords  Procéder à la rénovation de la salle des fêtes, notamment afin de favoriser une diversification de ses usages  S'appuyer sur les équipements culturels du centre-ville pour favoriser une vie culturelle adaptée à la diversité des usagers et mise en œuvre sur l'ensemble de l'année <p>Favoriser un moindre impact paysager des espaces de stationnement et favoriser les déplacements doux</p> <ul style="list-style-type: none">  Envisager la création d'un nouveau parc de stationnement au pied du Mont-Esprit, bien intégré dans son environnement en garantissant un faible impact paysager  Viser une réduction de l'impact paysager de l'espace de stationnement sur la place du 8 mai 1945, notamment en envisageant à terme la création d'un espace paysager qualitatif, permettant une réduction de la place occupée par la voiture </div> <div style="width: 48%;"> <p>Conforter le caractère portuaire du centre-ville du Croisic et les activités liées</p> <ul style="list-style-type: none">  Envisager une valorisation (notamment paysagère) du site de la Jonchère du Prince, tout en favorisant le maintien d'activités liées à la mer; permettre la valorisation du site par la réalisation d'un projet bien intégré  <ul style="list-style-type: none"> • Accompagner les activités du port de pêche et son intégration dans les activités du centre-ville • Assurer un développement maîtrisé de la capacité d'accueil du port de plaisance dans son emprise actuelle, limiter autant que possible l'impact sur l'environnement des activités portuaires  Conforter l'existence de la Criée et affirmer son rôle en maintenant le port de débarquement et le point de vente <p>Préserver les espaces de nature en ville du centre-ville, espaces paysagers et le caractère patrimonial du centre-ville</p> <ul style="list-style-type: none">  S'appuyer sur les parcs et espaces paysagers très qualitatifs du Mont-Lénigo et du Mont-Esprit pour favoriser l'accessibilité des habitants aux espaces de nature en centre-ville  Conserver et valoriser les principales vues paysagères du centre-ville, en particulier depuis les jardins publics du Mont-Esprit et du Mont-Lénigo  Valoriser les espaces de cœurs d'îlots, notamment privés, en favorisant le maintien de leur caractère paysager et la bonne perméabilité de ces espaces de respiration au sein du centre-ville  Mettre en œuvre un réaménagement de la place Dinan dans la perspective d'une valorisation paysagère de cet espace de centralité, notamment par une réduction du nombre de stationnements  Préserver le caractère patrimonial du centre-ville, dans la continuité des orientations de l'AVAP </div> </div>

Pierre Longue

Orientations du PADD

Cibler les derniers espaces à urbaniser qui se trouvent en continuité immédiate des espaces urbains et qui n'impactent pas les espaces naturels de cœur de presqu'île (site Pierre Longue et prolongement de Kervaudu).

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'habitations individuelles, valoriser la qualité de l'habitat à l'échelle de chaque opération et chaque projet de logement

Poursuivre les actions en faveur de la préservation de la faune et la flore spécifiques de la presqu'île du Croisic

Aménager des transitions paysagères entre les espaces urbains et les espaces naturels de cœur de presqu'île, en particulier en garantissant une distance suffisante entre les constructions et ces espaces, ainsi qu'en soignant la qualité paysagère de ces espaces d'interface.

Protéger les paysages bocagers patrimoniaux de la presqu'île, notamment les haies et traces du passé agricole.

Conforter et développer le maillage de cheminements doux, cyclables et piétons

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Orientations du PADD

Justification de l'OAP

Les objectifs de l'OAP Pierre Longue, en lien avec le PADD, sont au nombre de 2 :

- Créer un nouveau quartier bien intégré dans son environnement urbain et paysager, permettant la construction d'au moins 40 % de logements locatifs sociaux et respectant les densités minimales de logements fixées au SCOT (au moins 20 logements / ha) ;
- Conforter la structure paysagère et bocagère du site, notamment par une confortation des circulations douces et un travail sur les qualités paysagères des espaces publics.

Cette OAP permet de traiter un espace lisière entre le tissu urbain et les espaces naturels de manière qualitative, en permettant la création d'une petite opération tout en assurant la pérennisation d'espaces naturels en bordure de quartier et en son sein (espaces verts ponctuels, préservation de la trame bocagère existante et plantation de nouvelles haies, aménagement d'un axe structurant paysager...).

L'OAP encadre la future opération, avec une programmation exposée de 20 logements locatifs sociaux, de 30 lots libres et d'un projet de 3 à 6 logements. L'urbanisation de ce secteur est également l'occasion de requalifier les espaces publics et d'entrée sur le site, au sud, en y préservant et intégrant les blockhaus.

En matière de mobilités, l'OAP identifie les accès du site et entend assurer la préservation des cheminements doux existants et l'aménagement de nouvelles liaisons douces au sein du site.

Orientations d'Aménagement et de Programmation


 Maintenir et valoriser les cheminements doux existants	 Aménager un axe structurant paysager	 Conserver et valoriser le blockhaus
 Préserver les haies existantes et la trame bocagère du site	 Desservir les lots via des dessertes en impasse	 Desservir les terrains existants des deux côtés du site
 Créer de nouvelles haies bocagères denses aux franges du site de projet	 Assurer des liaisons douces	 Préserver les vues sur l'espace naturel ouvert
 Requalifier l'entrée sud du site, les espaces publics	 Créer un espace public structurant et du stationnement	 Conserver la haie bocagère et en créer une nouvelle, rupture paysagère avec les espaces naturels
 Assurer la transition entre une ambiance « mer » et « terre »	 Aménager des espaces verts ponctuels, le long de l'axe	 Permettre la réalisation d'un projet de 3 à 6 logements
 Mettre en valeur les blockhaus comme belvédère, point de vue	 Permettre la délimitation d'environ 30 lots libres	
 Utiliser les points d'accès naturels au site pour la desserte	 Permettre la réalisation d'environ 20 logements locatifs sociaux	
 Pérenniser les espaces naturels		

Les principes d'aménagement sont développés concernant les thèmes suivants :

- Les espaces de rencontre et de stationnement,
 - L'axe principal,
 - Les axes secondaires,
 - L'espace central,
 - Les autres espaces de respiration et sente,
 - Le stationnement public ;
- Les clôtures et murets :
 - Les limites entre espace public et privé,
 - Les limites entre jardins,
 - Les haies bocagères bordant le site de projet,
 - Les réseaux.

B. Les OAP thématiques

L'environnement, les risques et les paysages

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><i>Préserver le paysage côtier</i></p> <p><i>Mettre en valeur les espaces naturels et bocagers du cœur de presqu'île (« coupure d'urbanisation »)</i></p> <p><i>Conforter les espaces verts dans leurs vocations et dans leurs limites actuelles</i></p> <p><i>Poursuivre les actions en faveur de la préservation de la faune et la flore spécifiques de la presqu'île du Croisic</i></p> <p><i>Valoriser les espaces naturels de la « coupure d'urbanisation » de la presqu'île dans le cadre d'un projet paysager et environnemental d'ensemble</i></p> <p><i>Développer une gestion qualitative de l'eau afin d'assurer une meilleure protection des milieux sensibles ; en particulier de la qualité des eaux du Traict</i></p> <p><i>Améliorer la gestion des eaux pluviales : atténuer le déversement des eaux dans le milieu naturel en favorisant les infiltrations à la parcelle, en particulier dans les quartiers d'habitat individuel.</i></p>	

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Justification de l'OAP	

Orientations du PADD

La situation particulière de presqu'île du Croisic a permis au territoire communal de bénéficier d'un environnement naturel exceptionnel de diversité et de qualité.

De plus, la ville est dotée d'un riche patrimoine végétal qu'il convient également de préserver et valoriser dans la continuité du SPR. Enfin, les espaces urbains plus récents sont marqués par la présence d'espaces de jardin et d'un couvert arboré qui qualifient tout autant les paysages urbains que la présence d'une nature en ville diffuse.

Le but de cette OAP est d'équilibrer ces deux composantes caractéristiques du territoire du Croisic à travers les objectifs suivants :

- Préserver les espaces bocagers, naturels et agricoles de la Presqu'île
- Valoriser l'identité maritime du territoire, les espaces en eaux et milieux humides dans leurs spécificités propres, au service d'une confortation de la biodiversité locale
- Adopter un développement urbain soucieux de la biodiversité

L'OAP commence par identifier les différents espaces naturels ou aquatiques à préserver, de même qu'elle formalise différentes orientations visant les espaces bâtis en fonction de leurs caractéristiques (centre-ville, quartiers d'habitat...). Les secteurs de projet concernés sont identifiés sur l'OAP Environnement, paysages et trame verte et bleue comme supports de développement d'espaces de nature de proximité

Plus en détail, l'OAP identifie les haies bocagères, à préserver, de même que les campings, qui devront favoriser la création de haies bocagères à leurs abords, ou encore les franges entre espaces urbains et naturels où devront être favorisés des aménagements permettant une transition entre les milieux. Les secteurs de projet situés aux franges du tissu urbain devront par ailleurs s'appuyer sur les structures paysagères bocagères de la presqu'île de manière à assurer l'intégration paysagère des opérations.






Orientations d'Aménagement et de Programmation



Par ailleurs, l'OAP intègre différentes préconisations visant à assurer une bonne infiltration des eaux de pluie à l'échelle des parcelles. Les différentes orientations (favoriser les haies vives et diversifiées, privilégier des matériaux non imperméabilisants pour les ménagements, préserver les bassins et mares, encourager une diversité de strates de végétation...) visent à proposer un panel de méthodes accessibles tant à l'échelle d'une opération que d'un lot de manière à gérer l'infiltration de l'eau au plus près de son point de chute.

Enfin, et plus largement, au sein du Cœur de Presqu'île, l'OAP permet une valorisation des Espaces agricoles pérennes, en valorisant les espaces naturels ouverts et bocagers, ainsi que les espaces agricoles et prés. En cela, l'OAP contribue grandement à la perpétuation de la fonction de ces espaces identifiés au SCoT. En effet, distinguant ces espaces en fonction de leurs caractéristiques paysagères, l'OAP offre des précisions que ne permet pas le règlement écrit et graphique et valorise ces espaces.



Préserver les espaces bocagers, naturels et agricoles de la Presqu'île

-  Espaces boisés de l'ouest de la Presqu'île et du Parc de Penn Avel
-  Espaces naturels ouverts et bocagers (prairies, arbustes, etc.)
-  Espaces agricoles et prés
-  Valoriser les haies bocagères et la structure bocagère de la presqu'île
-  Conserver la coupure urbaine et les corridors écologiques existants

Valoriser l'identité maritime du territoire, les espaces en eaux et milieux humides dans leurs spécificités propres, au service d'une confortation de la biodiversité locale

-  Plages
-  Espaces rocheux de la Côte sauvage
-  Baie du Grand Traict
-  Littoral et espaces maritimes
-  Zones humides
-  Espaces en eaux
-  Port du Croisic, espaces minéraux

Adopter un développement urbain soucieux de la biodiversité

-  S'appuyer sur les espaces ponctuels de nature du centre-ville pour limiter les effets d'îlots de chaleur urbains et valoriser la présence de la nature en ville. Préserver le riche patrimoine végétal des espaces patrimoniaux de la commune, notamment celui identifié par l'AVAP.
-  Favoriser le développement de la biodiversité au sein des espaces de jardin en limitant leur imperméabilisation et en y développant une couverture végétale arborée, favorable à la biodiversité
Prendre en compte le risque d'érosion côtière (recul du trait de côte) dans les choix d'aménagement
-  Conforter l'intégration paysagère des campings, en particulier en favorisant la création de haies bocagères à leurs abords
-  S'appuyer sur les principaux parcs et espaces verts publics pour conforter l'accessibilité à des espaces de nature de proximité
-  Réaménager la place Dinan en veillant à conforter sa végétalisation
-  Développer des espaces de nature de proximité dans le cadre des nouvelles opérations de logement et favoriser une bonne qualité de l'habitat en accompagnant la transition énergétique des logements (isolation, toitures végétalisées et matériaux écologiques, dispositifs de production d'énergies renouvelables...). Maintenir et valoriser le caractère paysager du secteur de l'hôpital dans le cadre de son réaménagement.
-  Favoriser la conception bioclimatique des constructions en prenant au mieux en compte les caractéristiques et particularités du lieu d'implantation
-  Développer des espaces paysagers de proximité dans les secteurs nouvellement urbanisés et assurer une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions en s'appuyant sur les structures paysagères bocagères de la presqu'île.
-  Garantir une transition harmonieuse entre les espaces urbains et naturels de cœur de presqu'île. Limiter strictement l'urbanisation de la presqu'île.

Orientations du PADD

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Favoriser une bonne infiltration des eaux de pluie à l'échelle de chaque parcelle bâtie (voir schéma ci-dessous)

Délimiter préférentiellement les terrains par des haies vives et diversifiées, permettant le passage de l'eau et à une efficacité plus grande dans l'absorption des surplus d'eau : les haies diversifiées seront en outre plus résilientes face aux intempéries.

Préserver les bassins et mares, permettant un amortissement des crues à l'échelle de la parcelle. Y favoriser les plantations de plantes aquatiques. Encourager la création de bassins, noues végétalisées ou fossés pour favoriser la rétention des eaux pluviales à la parcelle et la présence d'une biodiversité aquatique.

Encourager une diversité des strates de végétation sur le terrain. Limiter les espaces de pelouses tondues au profit d'une végétation, permettant de stabiliser davantage le sol et de favoriser l'absorption des surplus d'eau.

Privilégier les terrasses légères et n'imperméabilisant pas le sol.

Favoriser la création d'un ou plusieurs espaces de jardin potagers, rendant l'espace vert utile et encourageant une certaine autonomie alimentaire. Privilégier leur paillage, limitant l'entretien du potager et préservant les ressources en eau

Limiter l'imperméabilisation des chemins d'accès en évitant autant que possible les surfaces bitumées et ne permettant pas à l'eau de s'infiltrer.



Favoriser la plantation d'arbres fruitiers.

Privilégier les clôtures perméables, limiter la hauteur des murets, hormis dans les secteurs comportant des murs historiques et en continuité de ceux-ci, où un mur peut permettre de qualifier le paysage urbain.

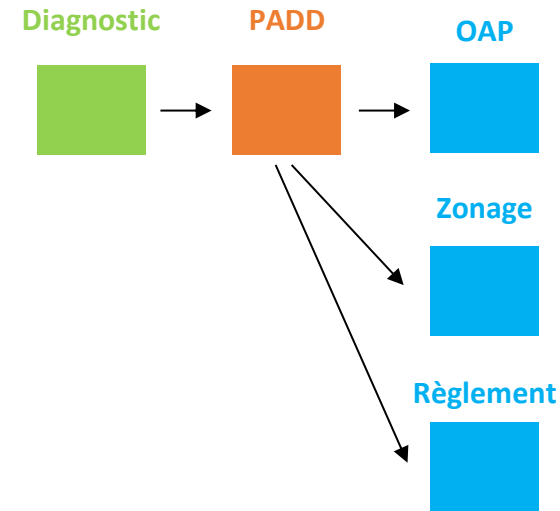
Favoriser les trottoirs perméables.

Prévoir des systèmes de récupération des eaux de pluie permettant leur réutilisation et un nouvel usage (arrosage, etc.)

6. Justification du dispositif réglementaire (zonage, règlement) avec les orientations et objectifs du PADD

A. La cohérence de la délimitation des zones avec les orientations et objectifs du PADD

La délimitation des zones veille à traduire au mieux les orientations du PADD. Ces orientations ont été fondées notamment sur un travail approfondi de diagnostic. En effet, une analyse fine des quartiers et de leur occupation a été réalisée dans le cadre du diagnostic de manière à respecter au mieux dans le règlement et le zonage, les caractéristiques de chaque quartier ou ensemble urbain. Le PADD définit des orientations en termes de qualité urbaine, de besoins en équipements, de préservation de la trame arborée et de la trame verte et bleue... en se basant, entre autres, sur le travail réalisé dans le diagnostic. Tous ces éléments ont été pris en compte dans le nouveau plan de zonage et le règlement.

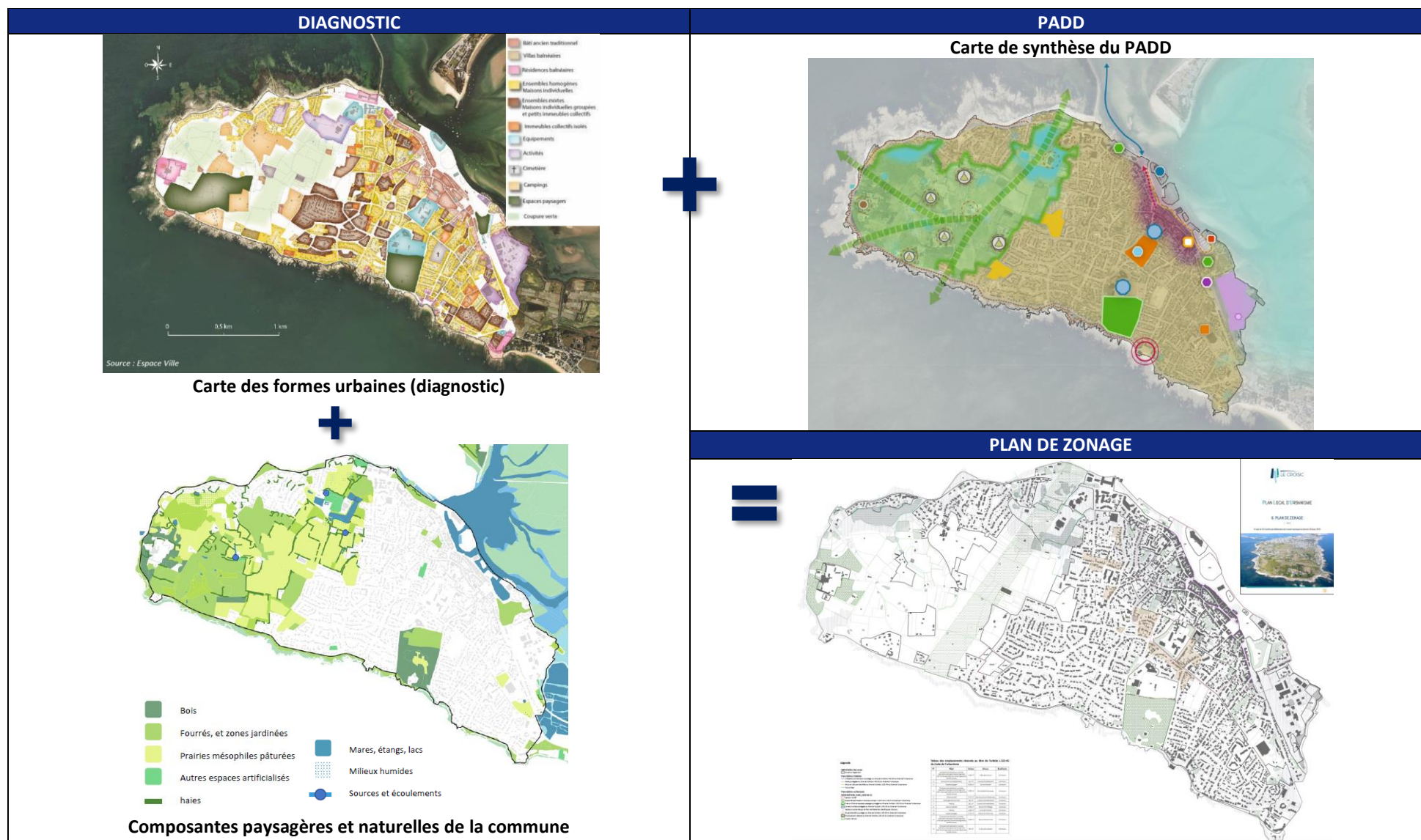


B. L'exposé des motifs des changements de zonage apportés

Le plan de zonage a été revu à la marge selon les secteurs dans le cadre de la révision du PLU de manière à répondre à plusieurs objectifs :

- Ajuster le plan de zonage actuel afin de prendre en compte les évolutions récentes du territoire (en particulier l'urbanisation de zones à urbaniser) et mieux prendre en compte les formes urbaines actuelles dans les zones urbaines,
- Ajuster le plan de zonage pour conforter la préservation des zones naturelles, notamment par la réduction du nombre et de la superficie des sous-secteurs de la zone N. Le plan de zonage a également évolué pour favoriser une meilleure préservation des espaces de nature en ville et éléments d'intérêt paysager et naturel,
- Permettre la mise en œuvre du projet de territoire tel qu'il est défini dans le nouveau PADD, complété par les OAP, dans toutes ses composantes : préservation des espaces naturels, préservation des quartiers pavillonnaires, préservation du patrimoine paysager, etc.

L'élaboration du dispositif réglementaire est réalisée sur la base des analyses faites lors du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, dont les grands enjeux servent à construire le projet de territoire que traduit ainsi le PADD. Le plan de zonage et le règlement apportent ainsi une réponse réglementaire au PADD.



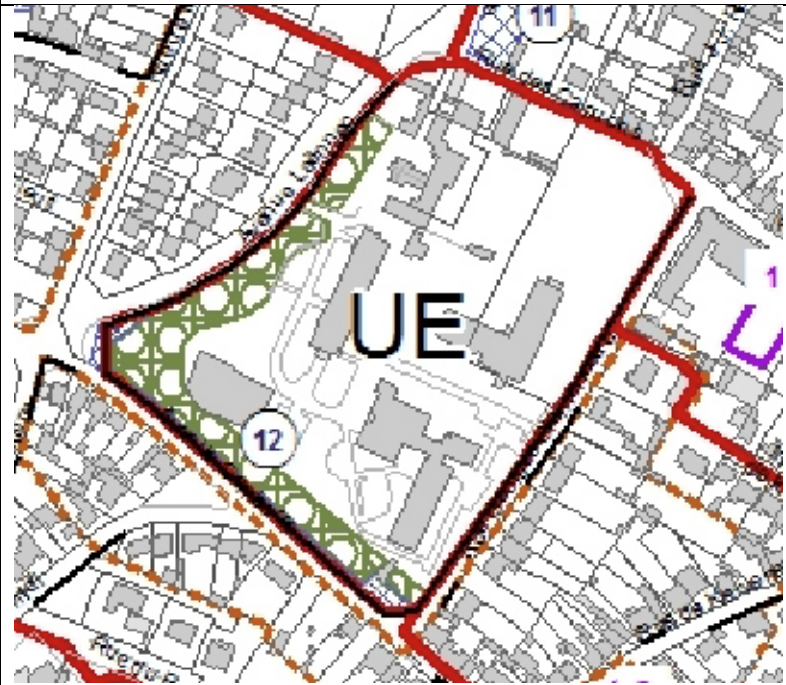
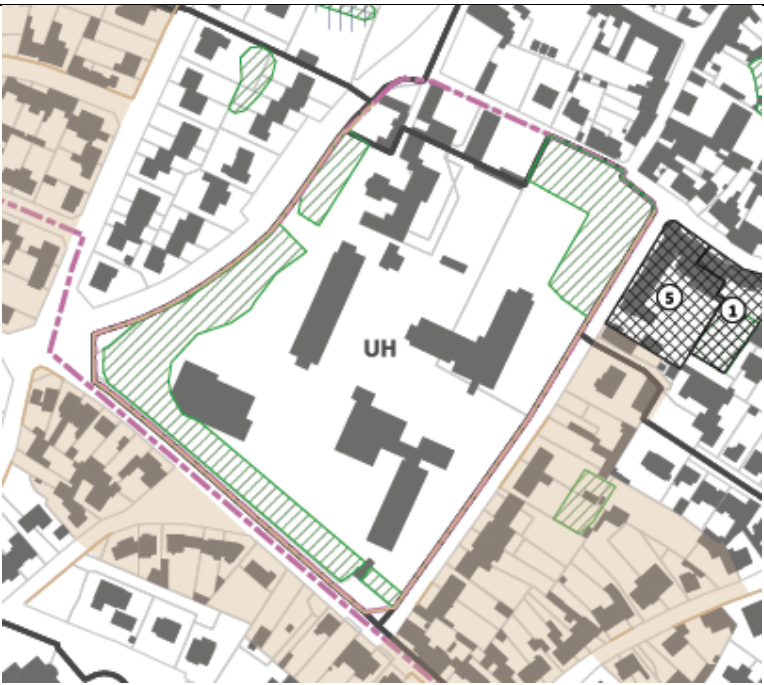
C. Tableau de l'évolution de la superficie des zones et principales évolutions

Sont ci-dessous identifiées les principales évolutions de la superficie des zones, en fonction des tissus urbains et objectifs poursuivis :

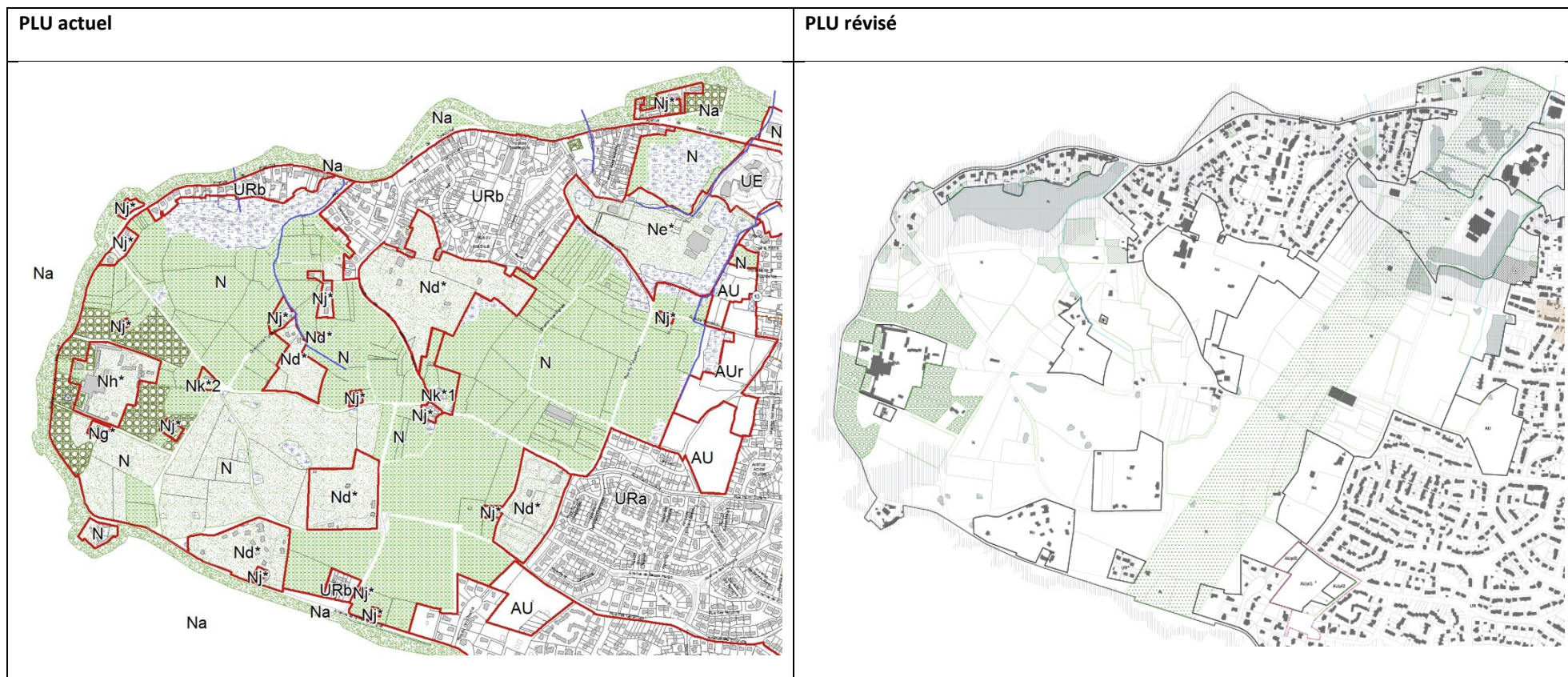
Grands types de zones	Zones du PLU actuel	Superficie (en ha)	Zones du PLU révisé	Superficie (en ha)	Evolution (en ha)
U centre-ville	UCV	36,3	UCV	37,9	1,6
U périphérie immédiate du centre-ville	UBa, UBb	34,9	UB	35,0	0,0
U habitat individuel	URa, URb	153,1	UR, UR*	157,3	4,2
U secteur de projet (Hôpital)	---	0,0	UH	3,5	3,5
U équipements	UE	12,1	UE	8,0	-4,1
U port	UP, UPa, UPb	9,7	UP, UPa, UPb, UPc	13,7	4,0
U activités économiques	UAE, UAEd	12,2	UAE, UAEd	12,8	0,6
AU ouverte à l'urbanisation	AUpl1, AUpl2, AUr, Aurb	6,0	AUpl1, AUpl2, AUpl3	2,1	-3,9
AU fermée à l'urbanisation	AU	4,1	2AU	2,9	-1,2
N	N	107,0	N	133,1	26,1
STECAL camping	Nd	18,2	Nc	18,2	0,0
STECAL autres en zone N	Na, Nb, Ne, Nf, Ng, Nh, Nh1, Nj, Nk1, Nk2	45,7	Na, Nb, Ne, Ng, Nh	17,1	-28,6

Les évolutions les plus importantes du plan de zonage sont décrites ci-après :

- **Création d'une zone UH sur le secteur de l'ancien Hôpital**

PLU actuel	PLU révisé
	
<p>La création de cette zone UH a pour objectif de permettre un projet de reconversion et renouvellement urbain, tel que prévue par l'OAP mise en place sur ce même site. Le règlement ouvre donc la possibilité de créer du logement sur ce site en sachant que la programmation est précisée et encadrée par l'OAP.</p>	

- Ajustement de la délimitation et de la dénomination des différents sous-secteurs de la zone N (STECAL)



La zone N intégrait de nombreux sous-secteurs (9 au total). Ils ont été réduits à 6 uniquement, à savoir : la zone Na (secteur agricole des anciens marais de Saint-Goustan), Nb (espaces naturels sous la forme de parcs publics du Mont Lentigo et du Mont Esprit), Nc (secteurs de campings, villages de vacances et activités de loisirs), Ne (site du centre équestre), Ng (secteur du golf) et Nh (secteur d'hôtellerie). Les secteurs qui nécessitaient le maintien d'un règlement spécifique ont donc été repris. En revanche, certains sous-secteurs, qui n'avaient plus lieu d'être, ont été supprimés. En effet, ils correspondaient à des constructions existantes, à vocation d'habitat, qui peuvent être reconnues en zone naturelle N mais dont l'évolution est strictement encadrée dans le cadre du règlement N, sans avoir besoin d'un recours à un sous-secteur spécifique.

- Intégration du sous-secteur Nh1 à la zone UCV et du sous-secteur NF à la zone UP (sous-secteur UPc)

PLU actuel	PLU révisé
<p>Ces évolutions de zonage ont pour objectif de classer ces deux secteurs au sein d'une zone urbaine, ce qui est davantage en cohérence avec la réalité de l'occupation du sol constatée. En effet, le premier secteur correspond à un centre de vacances. Il s'agit d'un espace bâti, aménagé, urbanisé, en continuité des espaces bâtis de la zone UCV. Le deuxième secteur correspond à un parking entièrement imperméabilisé. Ces deux secteurs n'ont donc aucune caractéristique propre à des milieux naturels et sont donc logiquement reclassés en zone urbaine.</p>	

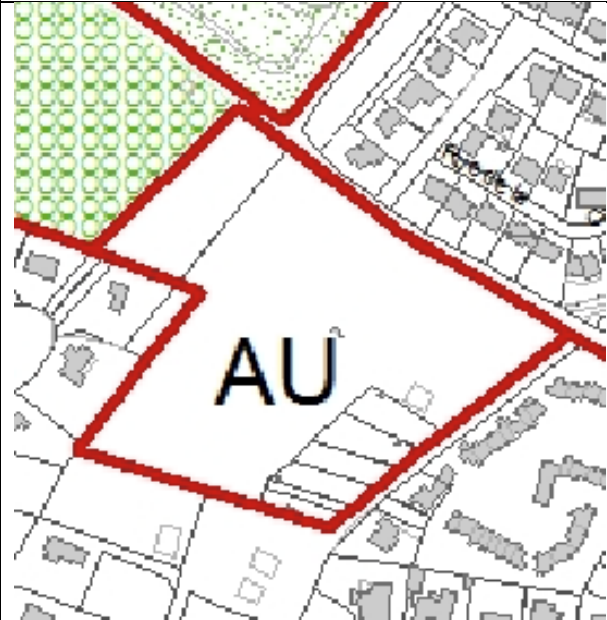
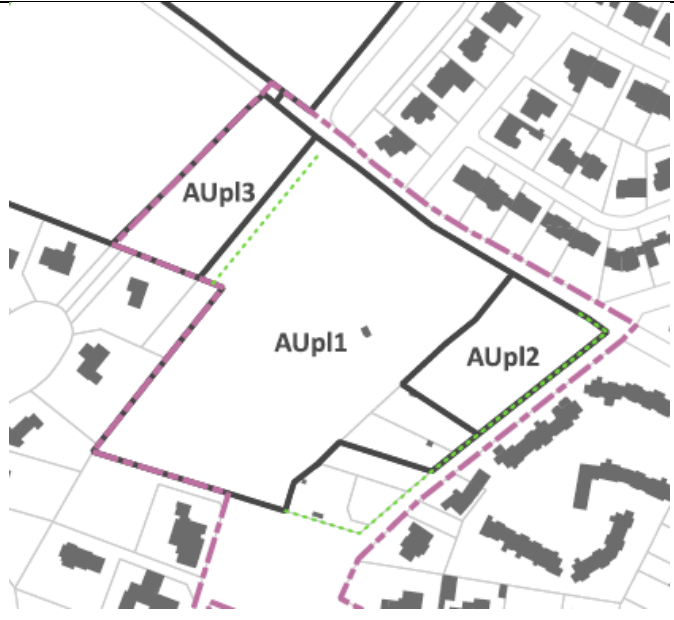
- Création du sous-secteur UR* sur un secteur de la zone URb, afin de prendre en compte les contraintes spécifiques au secteur.

PLU actuel	PLU révisé
<p>Ce secteur est concerné par un Plan de Prévention des Risques Littoraux. Aussi, au regard des risques et enjeux paysagers spécifiques, il est apparu nécessaire de limiter fortement la constructibilité de la zone urbaine, ce qui a été fait avec l'instauration de ce sous-secteur spécifique UR*.</p>	

- La zone AUr inscrite au sein des espaces urbains a été intégrée à la zone urbaine

PLU actuel	PLU révisé
<p>La zone AUr de l'actuel PLU a fait l'objet, conformément à ce qui était prévu, d'une opération d'ensemble qui a abouti à la création de près de 80 logements (48 maisons individuelles et 30 logements locatifs sociaux). Ce secteur peut donc être désormais classé en zone urbaine U au sein de la zone la plus cohérente en termes de règlement, à savoir la zone UR. En revanche, la zone AU plus au Nord, qui n'a pas fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation, est reclassée en zone naturelle N, dans un objectif de maîtrise et de réduction de l'étalement urbain.</p>	

- La zone AU, faisant partie du secteur d'OAP de la Pierre Longue

PLU actuel	PLU révisé
	
<p>Cette zone AU a récemment fait l'objet de la création d'une OAP ayant pour objectif de développer un programme de logement comportant des logements locatifs sociaux ainsi que de la mise en place d'un zonage et d'un règlement spécifique intégrant des sous-secteurs correspondant aux différentes composantes du projet dans le cadre d'une procédure de modification du PLU. La présente révision reprend ce dispositif.</p>	

A ces principaux ajustements s'ajoutent deux éléments, à savoir :

- Les zones UBa et UBb ont été assemblées en une unique zone UB, afin de mettre en œuvre un même règlement sur ces espaces aux formes urbaines équivalentes : les zones UBa et UBb ne se distinguaient que par une hauteur différenciée ne correspondant pas aux formes urbaines constatées et au projet communal ;
- Les zones URa et URb ont été assemblées en une unique zone UR. En effet, ces deux zones ne se différençaient que par un Coefficient d'Occupation des Sols différent, lequel a été abrogé par la mise en application de la loi ALUR : cette distinction ne se justifiait alors plus.

L'ensemble des éléments présentés ci-dessus correspondent aux évolutions les plus significatives. D'autres ajustements mineurs et à la marge ont également pu être faits.

Evolution des prescriptions graphiques du plan de zonage

Sont ci-dessous identifiées les évolutions des prescriptions graphiques :

Prescriptions surfaciques	Superficie PLU actuel (en ha)	Superficie PLU révisé (en ha)	Evolution (en ha)
Espaces Boisés Classés	16,9	14,0	-2,8
Cœurs d'îlots et espaces paysagers protégés (comprenant espaces paysagers évolutifs, espaces paysagers remarquables évolutifs et espaces paysagers remarquables stricts du PLU actuel)	144,9	21,8	-123,1
Couloir de vue	0,0	26,3	26,3
Zones humides à préserver	12,1	7,6	-4,6
Ensemble bâti à protéger	9,1	2,3	-6,8
Secteurs d'OAP	55,0	73,4	18,4
Emplacements réservés	2,5	4,4	1,9

Prescriptions linéaires	Longueur concernée (en m)	Longueur concernée (en m)	Evolution (en m)
Murs remarquables protégés	2856	2865	9
Haies protégée	0	7390	7390
Lineaires commerciaux	2236	2654	418
Arbres remarquables	0	53 arbres	53

La révision du PLU a permis la remise à plat des prescriptions, en particulier des prescriptions paysagères. Ces évolutions sont détaillées dans le chapitre « Justification des dispositions communes applicables en toutes zones », en particulier des protections paysagères et de la nature en ville.

Toutefois, de manière préalable, plusieurs points doivent être mis en exergue :

- Les espaces protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme (auparavant L.123-1-5 7° et L.146-6 du Code de l'urbanisme) sont largement réduits. Toutefois, la réduction de la superficie concernée ne doit en aucun cas être considérée comme une réduction de la protection des espaces naturels et paysagers de la presqu'île. En effet, ceux-ci étaient principalement de deux ordres :
 - la majeure partie des espaces paysagers du PLU précédent étaient délimités sur des zones naturelles, qui bénéficiaient donc déjà d'une préservation importante. Aussi, lorsque cela n'était pas justifié par des espaces aux caractéristiques ou valeurs écologiques et paysagères spécifiques, et que le règlement de la zone N suffisait, les espaces paysagers n'ont pas été maintenu.
 - les autres prescriptions paysagères, au sein des espaces urbains, ne présentaient pas un dispositif réglementaire limitant drastiquement la constructibilité et très protecteur. Dans le cadre de la révision le travail a abouti à deux conséquences. D'une part le repérage des espaces de cœur d'îlot à protéger a été largement enrichi et d'autre part l'écriture réglementaire a été revue pour y appliquer des dispositions bien plus strictes et protectrices.
- Les emplacements réservés voient leur superficie augmenter de manière à s'adapter aux besoins nouveaux que ce soit en termes d'équipement ou d'aménagement.
- Les ensembles bâtis à protéger ont été réduits dans la mesure où la plupart sont désormais protégés par le biais du SPR. Ont donc été retenus uniquement ceux hors SPR pour ne pas faire doublon et avoir une complémentarité entre les différents documents dans un objectif global de préservation.
- Les Espaces Boisés Classés voient leur superficie diminuer légèrement : les espaces de clairière en ont été exclus, afin que ceux-ci reflètent véritablement une occupation boisée du sol. Par ailleurs, plusieurs espaces de faible ampleur au sein des espaces urbains sont aujourd'hui couverts par une protection au titre des « Cœurs d'îlots et espaces paysagers protégés ».
- Les zones humides à préserver voient leur délimitation être précisée, au regard de l'évolution de l'identification effectuée par l'autorité compétente (la Communauté d'Agglomération Cap Atlantique), dont le repérage est transcrit dans le PLU communal.
- Un couloir de vue, au sein duquel aucune construction nouvelle ni plantation de boisement n'est autorisée. Cette protection paysagère est instaurée dans la continuité du SPRet reprend la même délimitation.
- La longueur des linéaires commerciaux est accrue, notamment pour favoriser une préservation des commerces existants et un développement de la fonction commerciale de la rue du Traict.
- Une protection des haies bocagères de la presqu'île a été introduite. Celle-ci a été mise en œuvre à partir du repérage effectué par le Conseil Départemental, amendé au regard d'un repérage par photo aérienne et de terrain.
- Une protection supplémentaire est introduite vis-à-vis des arbres avec le repérage et la protection d'une cinquantaine d'arbres remarquables. Cette identification a été permise grâce à l'étude spécifique de recensement des arbres qui a été menée à l'échelle de la commune dans le cadre de la mise en place d'un SPR.
- La superficie concernée par les secteurs d'OAP est accrue, notamment du fait de la création d'une OAP sur le secteur de l'Hôpital et d'une redéfinition du périmètre de l'OAP concernant le centre-ville.

D. Des orientations du PADD à leur transcription au sein du dispositif réglementaire

La transcription réglementaire des orientations du PADD, grâce à des outils réglementaires adaptés, permet de garantir une mise en pratique des objectifs du projet de territoire porté par les élus au sein du PADD. Aussi, cette partie de la justification des choix entend permettre la mise en lumière de la manière dont les outils réglementaires répondent directement à des objectifs du PADD, et la manière dont ces orientations politiques trouvent une réponse concrète et adaptée au sein des documents réglementant directement l'utilisation des droits du sol.

E. Justification des dispositions réglementaires des zones

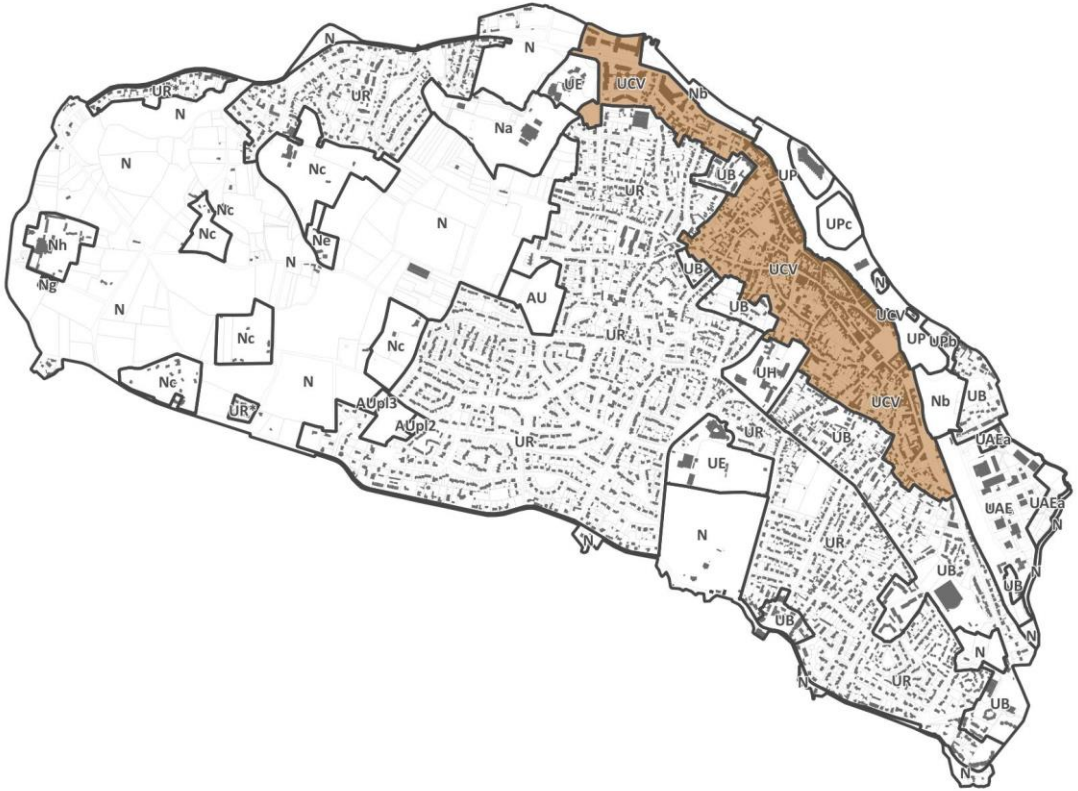
Tableau synoptique des destinations **interdites**, **autorisées** et **autorisées sous conditions** dans les différentes zones



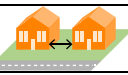



	UCV : Centre-ville	UB : Secteurs en périphérie directe du centre-ville	UH : Secteur de l'ancien hôpital	UR : Secteurs résidentiels	UE : Secteurs d'équipements	UAE : Secteurs d'activités économiques	UP : Secteurs d'activités portuaires	AUpl : Secteur résidentiel de la Pierre Longue	2AU : Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation	N : Zone naturelle
HABITATION										
Logement										N, Ne
Hébergement										N
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES										
Artisanat et commerce de détail				UR*	UR	UAE	UAEa	UPc	UP	
Restauration				UR*	UR					Nb
Commerce de gros								UPc	UP	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				UR*	UR					
Hôtel										Nh
Hébergement touristique										Nc
Cinéma										
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES										
Industrie				UR*	UR	UAE	UAEa	UPc	UP	
Entrepôt						UAE	UAEa	UPc	UP	
Bureau						UAE	UAEa	UPc	UP	
Centre de congrès et d'exposition										
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS										
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés										
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés										
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				UR*	UR					Nb
Salles d'art et de spectacles				UR*	UR					
Équipements sportifs										Ng
Autres équipements recevant du public										
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES										
Exploitation agricole										Na
Exploitation forestière										

Le choix des destinations par zone a été défini par rapport aux orientations du PADD, et notamment :

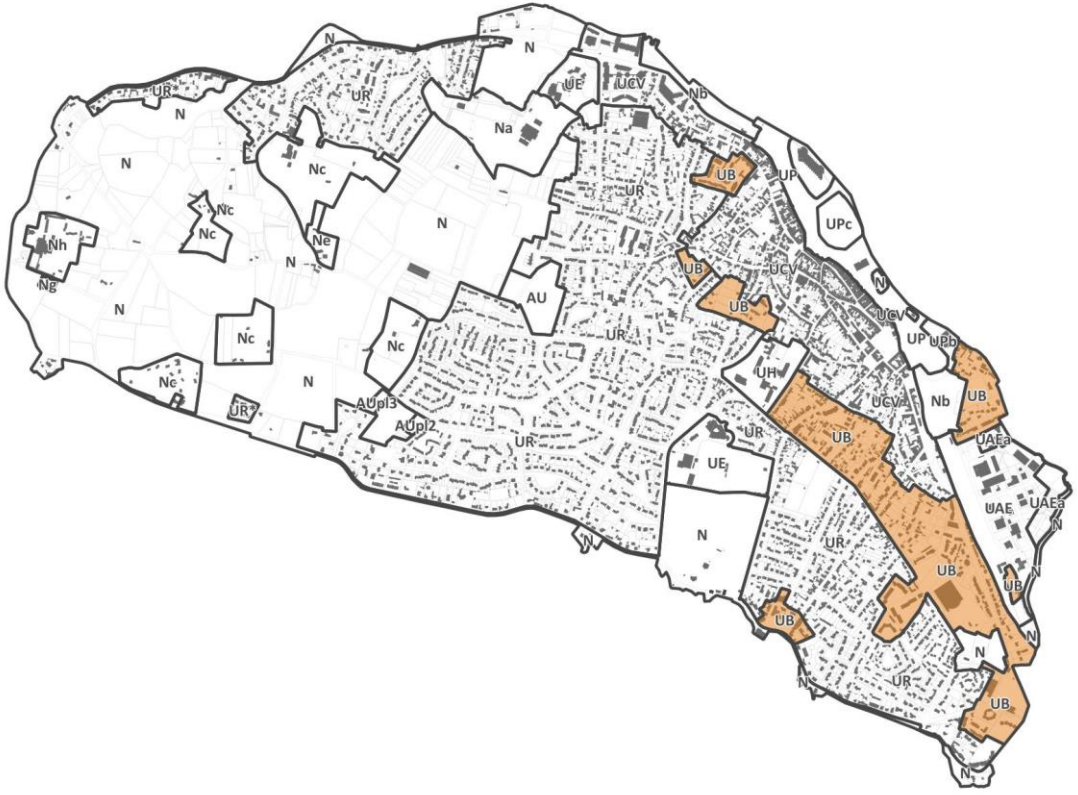
- « Protéger et mettre en valeur les paysages et espaces naturels » :
- « Encadrer les activités touristiques au contact et au sein des espaces naturels du territoire (l'Océarium, le centre équestre, le golf, les hôtels, les résidences hôtelières, les campings, le site aquacole) pour limiter autant que possible leur impact sur l'environnement. »
- « Cibler les derniers espaces à urbaniser qui se trouvent en continuité immédiate des espaces urbains et qui n'impactent pas les espaces naturels de cœur de presqu'île (site Pierre longue et prolongement de Kervaudu) »
- « Développer la construction de logements permanents favorisant l'installation de primo-accédants, en particulier en proposant une offre de nouveaux logements de taille moyenne et à prix modérés, sous la forme d'appartements ou de maisons de ville et en développant le dispositif de l'accession aidée à la propriété »
- « Encadrer l'évolution des quartiers sous forme de lotissements en limitant l'évolution des constructions existantes et en préservant les équilibres bâtis et non-bâtis, ainsi que leur fonction résidentielle. »
- « Prendre en compte et prévenir les risques, notamment les risques de submersion maritime »
- « Conforter l'attractivité commerciale de la ville du Croisic, en particulier en favorisant le dynamisme du centre-ville »
- « Conforter et diversifier l'offre en équipements pour tous les Croisicais en s'appuyant sur les fonctions résidentielles et touristiques du Croisic »
- « Accompagner les activités maritimes dans leur diversité »
- « Encourager le développement d'activités artisanales et tertiaires de bureaux et de recherche »







La zone UCV

Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone UCV correspond au centre-ville traditionnel caractérisé par une mixité des fonctions (habitations, commerces, services, bureaux, équipements). Le découpage de la zone s'appuie sur la prise en compte du centre historique traditionnel.</p> <p>La zone UCV est un quartier déjà assez dense, où les potentialités de constructions nouvelles sont assez limitées, toutefois là où existent encore quelques opportunités, le règlement de la zone permet au tissu urbain d'évoluer en respectant les formes et le gabarit du bâti traditionnel et les règles édictées dans le SPR.</p> <p>Justification des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans la zone</p> <p>Ce chapitre du règlement prend en compte la mixité fonctionnelle de ce secteur. La vocation de centralité de ces zones, qui accueillent de nombreuses fonctions (habitations, services, commerces, équipements, activités, etc.) est réaffirmée dans le PADD ce que traduit ce règlement.</p> <p>Aussi, un grand nombre de destinations est autorisé. Seules les destinations qui n'ont pas vocation à s'implanter dans le centre urbain (commerce de gros, hébergements touristiques, entrepôts, centres de congrès et d'exposition, exploitations agricoles et forestières) sont interdites. Il s'agit ainsi de garantir une bonne intégration urbaine de ces constructions et de limiter autant que possible de potentielles nuisances, dans le sens d'une bonne coexistence des différentes fonctions du centre-ville.</p>


Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	<p>Les règles visent à conserver au maximum la morphologie du centre-ville, tout en permettant une évolution dans la continuité des formes urbaines existantes. Ces dispositions s'appliquent en plus des dispositions du SPR.</p> <p>Les règles d'implantation s'appliquent dans le cadre d'une prise en compte du contexte urbain, et permettent ainsi une adaptation en fonction du tissu urbain avoisinant. Une règle similaire est mise en œuvre pour l'implantation vis-à-vis des limites séparatives.</p> <p>Par ailleurs, les règles d'implantation différenciées dans le cas de création d'ouvertures créant des vues visent à garantir une bonne intimité des constructions entre elles dans un contexte urbain dense.</p> <p>L'introduction de règles d'emprise au sol par rapport au PLU actuel vise à appliquer une emprise au sol différenciée en fonction de la taille des terrains, qui varie beaucoup au sein du centre-ville ancien, de manière à assurer une emprise au sol suffisante pour le gabarit souhaité des constructions dans le cas des plus petits terrains, et de permettre de limiter davantage l'emprise au sol sur les grands terrains, et d'y ménager des perméabilités.</p> <p>Enfin, l'introduction de dispositions de minimums concernant les espaces verts de pleine-terre, permet de garantir une meilleure perméabilité des sols et une préservation d'espaces de jardins en cœur de bourg, au service de la confortation d'espaces de nature en ville dans des tissus urbains déjà denses. Cette dernière règle est également adaptée à la taille des parcelles.</p> <p>Par rapport aux dispositions actuelles, sont principalement renforcées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les distances d'implantation, en particulier en cas de création d'ouvertures créant des vues (8 mètres au lieu de 4 mètres jusqu'alors). • La création d'une règle d'emprise au sol adaptée aux tailles de terrain • Les règles de part minimales de pleine-terre, qui permettent une amélioration de la prise en compte de la perméabilité des sols et d'espaces de nature en ville au sein du centre-ville. <p>Par ailleurs, l'introduction de dispositions contextuelles permet d'obtenir une certaine souplesse d'application, accompagnant une adaptation des projets au tissu urbain avoisinant.</p>
Implantation en fonction de l'environnement urbain des constructions avoisinantes.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>Implantation en fonction de l'environnement urbain des constructions avoisinantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur les 2 limites latérales si les 2 constructions voisines sont implantées en limite séparative latérale, • Dans les autres cas, sur au moins une des limites séparatives. <p>En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8 mètres en cas d'ouvertures créant des vues, • 2,5 mètres en absence d'ouvertures créant des vues. <p>8 mètres minimum par rapport à la limite de fond de parcelle.</p>		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
8 mètres minimum et au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute.		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
<ul style="list-style-type: none"> • 80 % pour la première tranche de 150 m² de terrain, • 60 % pour la deuxième tranche de 150 m² à 300 m² de terrain, • 40 % pour la dernière tranche de terrain, au-delà de 300 m² de terrain. 		
	La hauteur des constructions	
La hauteur des constructions devra être inférieure à 9 mètres à l'égout du toit ou 9 mètres à l'acrotère (R+2+C).		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
<ul style="list-style-type: none"> • 15 % de pleine terre pour la première tranche de 150 m² de terrain, • 30 % de pleine terre pour la deuxième tranche de 150 m² à 300 m² de terrain, • 50 % de pleine terre pour la dernière tranche de terrain, au-delà de 300 m² de terrain. 		







La zone UB

Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone UB correspond en particulier aux quartiers de faubourgs qui se sont constitués autour du centre-ville, en prolongement le long d'axes historiques qui ont été les vecteurs de l'extension urbaine au cours des XVIIIème et XIXème siècles. Ces quartiers sont en général occupés par un bâti ancien assez dense qui présente un intérêt patrimonial. Ce secteur intègre également le quartier balnéaire de Port Lin. Ce quartier comprend essentiellement des maisons ou des immeubles d'habitation, mais accueille aussi des équipements et des activités de services. Une évolution de ce secteur pourra se poursuivre dans les années à venir dans le respect des gabarits et des formes urbaines actuelles.</p> <p>Justification des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans la zone</p> <p>Dans ce secteur les dispositions réglementaires concernant les destinations visent à maintenir la mixité fonctionnelle existante à proximité du centre-ville, dans un esprit de transition avec les quartiers résidentiels avoisinants.</p> <p>La vocation principalement de logement est maintenue. Les destinations interdites en zone UCV, de même que le cinéma, sont également interdites en zone UB. L'installation d'activités d'artisanat, de restauration et d'activités de service fait l'objet de conditions de taille (moins de 200 m²) et de limitation et prévention des nuisances.</p>

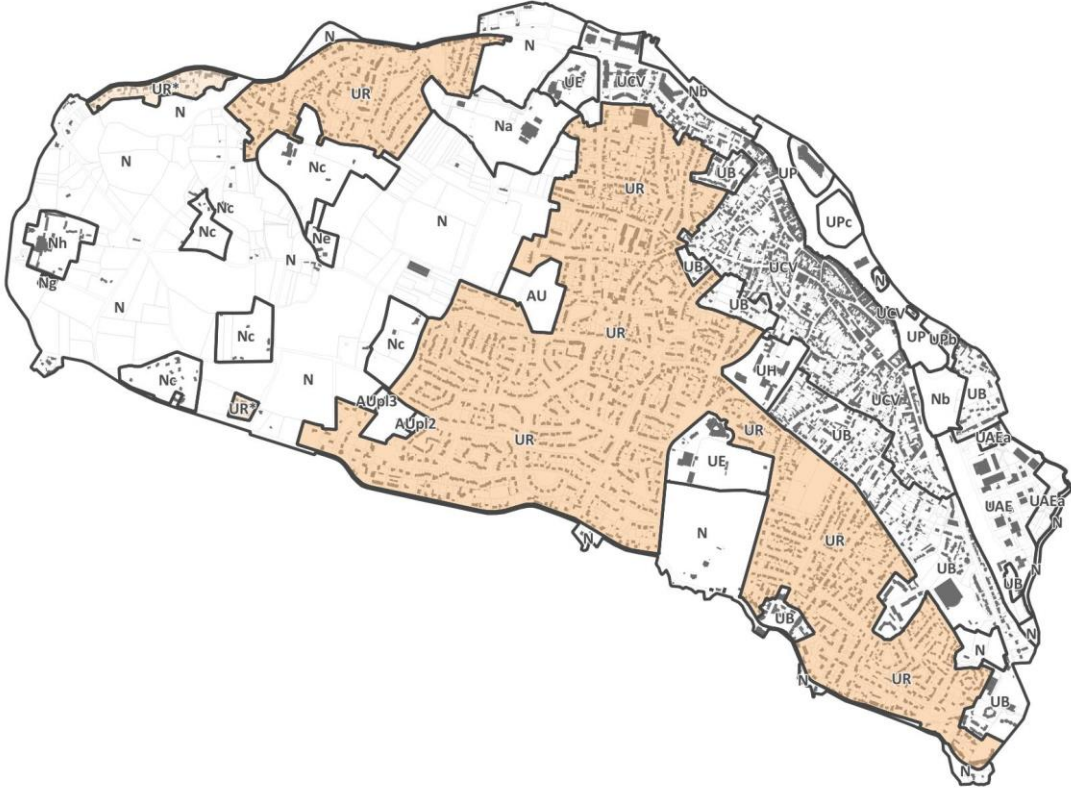
Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	<p>Les règles sont établies dans la perspective d'une confortation des formes urbaines existantes, qui forment un espace de transition entre le centre-ville et les quartiers résidentiels.</p> <p>Les règles d'implantation privilégient également l'adaptation par rapport au contexte urbain environnant. Néanmoins, afin de limiter les covisibilités, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est possible qu'en retrait. Les règles d'implantation différenciées dans le cas de création d'ouvertures créant des vues visent à garantir une bonne intimité des constructions entre elles dans un contexte urbain dense.</p> <p>La règle d'emprise au sol est diminuée de 10% de manière à assurer une meilleure aération du tissu urbain et une transition plus progressive depuis le centre-ville vers le tissu urbain pavillonnaire environnant.</p>
Implantation en fonction de l'environnement urbain des constructions avoisinantes. Alignement ou retrait équivalent aux constructions voisines, avec minimum 5 mètres.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>De même, les règles de hauteur sont adaptées de manière à être limitées à 9 mètres à l'acrotère sur l'ensemble de la zone.</p>
<p>Les constructions doivent être implantées en retrait des <i>limites séparatives</i>.</p> <p>En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8 mètres en cas d'ouvertures créant des vues, • 4 mètres en absence d'ouvertures créant des vues. 		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	<p>Enfin, la confortation de dispositions de minimums concernant les espaces verts de pleine-terre, permet de garantir d'une meilleure perméabilité des sols et d'une préservation d'espaces verts paysagers au sein des opérations d'ensembles de collectifs, au service de la confortation d'espaces de nature en ville.</p>
16 mètres minimum en cas d'ouvertures créant des vues, 8 mètres en l'absence d'ouvertures créant des vues.		
	L'emprise au sol maximale des constructions	<p>Par rapport aux dispositions actuelles, ont principalement évolué :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La diminution de 10% de l'emprise au sol maximale autorisée (40% contre 50% initialement) • Une hauteur ajustée dans le sens d'une meilleure prise en compte du contexte urbain (maintenue à 9 mètres sur certains secteurs, et augmentée de 3 mètres sur d'autres concernés par l'ancienne zone UBb) • L'ajout d'une règle de pleine terre bonifiée par rapport à l'ancienne règle (30% de jardins). <p>La règle de hauteur maximale est également ajustée dans le sens d'une meilleure prise en compte du contexte urbain.</p>
40 % de la superficie de l'unité foncière.		
	La hauteur des constructions	
La hauteur des constructions devra être inférieure à 6 mètres à l'égout du toit, ou 9 m à l'acrotère (R+1+C).		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Une part de 50 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.		







La zone UH

Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone UH correspond au site de projet de l'hôpital, couvert par l'OAP « Le secteur de l'hôpital », qui définit notamment précisément les volumétries attendues. Elle doit ainsi rendre possible la création d'un EHPAD et d'une opération de logements bien intégrée et présentant une mixité de formes urbaines et gabarits.</p> <p>Justification des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans la zone</p> <p>Dans cette zone, l'objectif est avant tout de traduire le projet du site de l'hôpital. A cette fin, les destinations d'habitation et d'équipements collectifs et services publics sont autorisées, tandis que les commerces et activités de service, les autres activités secondaires et tertiaires de même que les exploitations agricoles et forestières sont interdites. Une exception est faite pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, autorisées sous condition de taille et de prévention des nuisances.</p>


Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Les règles sont établies dans la perspective de renouvellement du site de l'hôpital en favorisant l'émergence de constructions limitant les co-visibilités potentielles et en visant une bonne perméabilité des sols.
Non réglementé.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les règles d'implantation ne sont pas définies de manière à ne pas bloquer le projet, le secteur étant encadré par une OAP « site de l'hôpital ». Par rapport aux limites séparatives, le retrait sur au moins une des limites est privilégié. Par ailleurs, les règles d'implantation différenciées dans le cas de création d'ouvertures créant des vues visent à garantir une bonne intimité des constructions entre elles et le développement d'espaces de jardin « à vivre ».
<p>Les constructions peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> en retrait de toutes les limites séparatives sur une ou plusieurs limites séparatives latérale <p>En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> 8 mètres en cas d'ouvertures créant des vues, 2 mètres en absence d'ouvertures créant des vues. 		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	L'emprise au sol est traitée à l'échelle de la zone UH entière, de manière à définir une règle globale et laisser la latence nécessaire au projet dans son ensemble de s'adapter à la règle.
<ul style="list-style-type: none"> 6 mètres en cas d'ouvertures créant des vues, 3 mètres en absence d'ouvertures créant des vues. 		
	L'emprise au sol maximale des constructions	De même, les règles de hauteur visent à assurer la transition entre la zone UCV au nord, et les zones pavillonnaires au sud. Cette hauteur laisse la latence nécessaire pour la construction de formes urbaines variées (EHPAD, maisons individuelles, habitat intermédiaire ou petits collectifs...).
35 % de la superficie de la zone UH.		
	La hauteur des constructions	Enfin, l'introduction d'une règle de pleine terre permet de garantir une meilleure perméabilité des sols et une préservation d'espaces de jardins, au service de la confortation d'espaces de nature en ville.
La hauteur des constructions devra être inférieure à 6 mètres à l'égout du toit, ou 9 m à l'acrotère (R+1+C).		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Par rapport aux dispositions actuelles applicables sur le secteur (zone UE), les règles de zone ont été remises à plat de manière à traduire le projet urbain, qui fait cohabiter équipements, habitat individuel et intermédiaire voire collectif.
40 % minimum de la superficie de la zone UH doit être traitée en espace vert de pleine terre.		







La zone UR







Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone UR correspond aux quartiers résidentiels composés de maisons avec jardins ou de petits immeubles d'habitation. Elle couvre une partie importante du territoire urbanisé. Ce sont des quartiers déjà bâtis et fortement constitués, principalement sous la forme d'opérations d'ensemble et de lotissements. Ces secteurs, principalement composés de maisons individuelles, présentent un enjeu fort de préservation des espaces de jardin.</p> <p>La zone UR comprend un sous-secteur UR*, dont la situation littorale excentrée et l'existence du risque inondation impliquent la nécessité de limiter drastiquement la constructibilité.</p> <p>Justification des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans la zone</p> <p>En zone UR, l'objectif est avant tout de préserver la fonction principalement résidentielle de la zone. Néanmoins, il s'agit de permettre la présence d'activités de faible ampleur et n'induisant pas de nuisances, notamment pour permettre la création d'activités résidentielles. De fait, les activités d'artisanat et de commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ainsi que l'industrie font l'objet d'une autorisation sous condition.</p> <p>En zone UR*, ne sont autorisés que les extensions limitées des constructions existantes à destination de logement ou hébergement, de même que les locaux et bureau des administrations publiques et assimilés et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.</p>







Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Les règles sont établies dans la perspective d'une confortation des formes urbaines existantes qui préserve la qualité de vie en limitant les co-visibilités potentielles et en visant une bonne perméabilité des sols. Il s'agit également de favoriser la présence d'espaces de nature en ville grâce à la confortation d'espaces de jardin.
5 mètres minimum par rapport à l'alignement. Une implantation alternative peut être permise en fonction du contexte.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les règles d'implantation privilégient ainsi un retrait à la voirie. Par rapport aux limites séparative, un retrait sur au moins l'une des limites séparatives est demandé afin de mieux encadrer l'évolution des quartiers d'habitation pavillonnaire, dans le respect des formes urbaines existantes. Il n'est plus permis de s'implanter sur les 2 limites de manière à encadrer l'évolution de ce tissu urbain, aujourd'hui très fortement constitué. Par ailleurs, les règles d'implantation différenciées dans le cas de création d'ouvertures créant des vues visent à garantir une bonne intimité des constructions entre elles et le développement d'espaces de jardin « à vivre ». Dans le même esprit, l'emprise au sol maximale est fortement diminuée. Une limite est introduite concernant l'emprise au sol par construction isolée de façon à encadrer les nouvelles constructions et l'évolution du tissu pavillonnaire, de telle sorte d'éviter d'en dénaturer les formes urbaines.
Les constructions peuvent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> en retrait de toutes les limites séparatives sur au maximum une limite séparative latérale En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> 8 mètres en cas d'ouvertures créant des vues, 4 mètres en absence d'ouvertures créant des vues.. 		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	De même, les règles de hauteur sont adaptées aux tissus urbains existants, notamment par une adaptation de la hauteur maximale à l'égout du toit.
<ul style="list-style-type: none"> 16 mètres en cas d'ouvertures créant des vues, 8 mètres en absence d'ouvertures créant des vues. 		
	L'emprise au sol maximale des constructions	Enfin, la confortation de dispositions de minimums concernant les espaces verts de pleine-terre, permet de garantir une meilleure perméabilité des sols et une préservation d'espaces verts paysagers au sein des opérations d'ensembles de collectifs, au service de la confortation d'espaces de nature en ville.
30 % maximum de l'unité foncière L'emprise au sol maximale par construction isolée est fixée à 200 m ² .		
	La hauteur des constructions	Par rapport aux dispositions actuelles, sont principalement renforcées, au service d'un meilleur encadrement des évolutions de ces tissus urbains : <ul style="list-style-type: none"> Les distances d'implantation, avec la suppression de la possibilité de s'implanter sur les 2 limites séparatives, La limitation de l'emprise maximale des constructions, passant de 50% à 30% de l'unité foncière, dans la limite de 200 m² par construction isolée L'ajout d'une règle de pleine terre bonifiée par rapport à l'ancienne règle (30% de jardins).
La hauteur des constructions devra être inférieure à 4,50 mètres à l'égout du toit, ou 6 m à l'acrotère (R+1+C ou A).		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	La règle de hauteur maximale est également ajustée dans le sens d'une meilleure prise en compte du contexte urbain, notamment par un ajustement de la règle de hauteur maximale à l'égout du toit.
60 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.		

La zone UE


Projet de PLU révisé	Justification
	<p data-bbox="1355 276 2076 467">La zone UE correspond aux grands équipements collectifs publics ou privés (le stade, l'école, les terrains de tennis, l'Océarium), le découpage s'appuie sur l'emprise réelle de ces équipements. Le règlement de la zone permet une évolution maîtrisée des constructions tout en préservant l'environnement bâti des quartiers résidentiels avoisinants.</p> <p data-bbox="1355 751 2076 810">Justification des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans la zone</p> <p data-bbox="1355 834 2076 1026">Le règlement de la zone vise à préserver la fonction d'équipements publics de la zone, tout en permettant potentiellement des évolutions ponctuelles sur ces terrains (dont la maîtrise est presque intégralement publique) pour quelques activités complémentaires de leur usage actuel, ou, de manière très encadrée, du logement.</p>







Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	<p>Les dispositions réglementaires de la zone UE visent à permettre l'évolution des équipements publics de la commune, c'est pourquoi les règles sont assez souples pour garantir des possibilités d'évolution pour ces terrains dont la maîtrise foncière est essentiellement publique.</p> <p>Toutefois, il est à noter, par rapport aux dispositions actuelles, que les dispositions ont été renforcées de manière à introduire des dispositions réglementaires concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, dans le cadre d'une amélioration de la prise en compte de la nature en ville et de la perméabilité des espaces urbains.</p>
5 mètres minimum par rapport à l'alignement.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Retrait minimal de 6 mètres obligatoire.		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Non réglementé		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
70 % maximum de la superficie de l'unité foncière		
	La hauteur des constructions	
La hauteur des constructions devra être inférieure à 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
40% minimum en espace perméable et 20 % minimum en espace vert de pleine-terre		







Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	<p>Les dispositions réglementaires de la zone UAE entendent favoriser l'implantation de nouvelles activités, tout en garantissant une bonne intégration urbaine de celles-ci, notamment vis-à-vis des constructions résidentielles. Ainsi, les constructions doivent respecter un retrait majoré par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p>Toutefois, il est à noter, par rapport aux dispositions actuelles, que les dispositions ont été renforcées de manière à introduire des dispositions réglementaires concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, dans le cadre d'une amélioration de la prise en compte de la nature en ville et de la perméabilité des espaces urbains.</p>
8 mètres minimum par rapport à l'alignement.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
En retrait des limites séparatives. La marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au point le plus haut de la construction, avec un minimum de 4 mètres.		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Non réglementé		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
60 % de la superficie de l'unité foncière.		
	La hauteur des constructions	
10 mètres maximum au faîtage ou à l'acrotère		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
30% minimum en espace perméable et 20 % minimum en espace vert de pleine-terre		

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Les dispositions réglementaires correspondent aux formes urbaines souhaitées sur la zone qui présente un caractère très spécifique.
En retrait de 7 mètres minimum par rapport aux limites extérieures du terre-plein.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
A l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à la hauteur de la façade implantée en vis à vis de la limite séparative.		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Non réglementé.		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
60 % maximum de la superficie de l'unité foncière.		
	La hauteur des constructions	
UP et UPa : inférieure à 8,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère. UPb : inférieure à 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Non réglementé (espace totalement imperméabilisés et artificiels).		

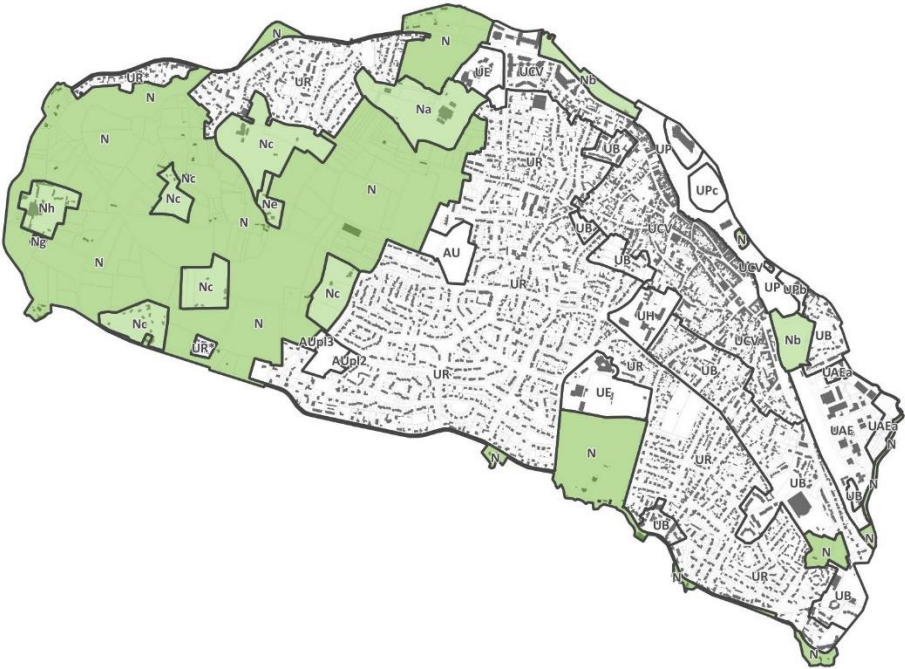
La zone AUpl

Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone AUpl est destinée à l'urbanisation sous forme de plan d'aménagement d'ensemble correspondant à l'OAP Pierre Longue. Trois secteurs sont distincts au sein de cette zone :</p> <ul style="list-style-type: none">• la zone AUpl1, correspondant à un secteur d'habitat individuel,• la zone AUpl2, correspondant au secteur d'habitat collectif,• la zone AUpl3, correspondant à un secteur d'habitat individuel moins dense. <p>Justification des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans la zone</p> <p>Les destinations autorisées en zone AUpl visent à traduire le projet Pierre Longue. Ainsi, seuls les logements et hébergements sont autorisés, de même que l'artisanat et commerce de détail, la restauration, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, sous condition de taille et/ou de prévention des nuisances.</p>



Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Les dispositions réglementaires correspondent aux formes urbaines souhaitées sur la zone, et sont adaptées à la mise en œuvre de l'OAP Pierre Longue. Les règles d'implantation, d'emprise, de hauteur et de pleine terre sont adaptées en fonction des 3 secteurs, qui traduisent tous des formes urbaines plus ou moins denses. Cette déclinaison permet ainsi de favoriser une densité plus importante à proximité directe du tissu urbain, et de ménager des formes urbaines plus aérées à mesure que l'on se rapproche des espaces naturels.
<p><u>Zone AUpl1 et AUpl2</u> : non réglementé.</p> <p><u>Zone AUpl3</u> : en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.</p>		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p><u>Zone AUpl1</u> : en limite ou retrait. Si retrait, marge de retrait minimale de 3 mètres si vues, et de minimum 2 mètres en l'absence de vues.</p> <p><u>Zone AUpl2 et AUpl3</u> : en limite ou retrait. Si retrait, marge de retrait au moins égale à la hauteur de la <i>façade</i>, avec un minimum de 3 mètres.</p>		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
<p>La marge de retrait minimale doit respecter les prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 mètres minimum en l'absence d'ouvertures créant des vues • 6 mètres minimum en cas d'ouvertures créant des vues 		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
<p><u>Zone AUpl1</u> : 40 % de la superficie de l'unité foncière.</p> <p><u>Zone AUpl2</u> : 60 % de la superficie de l'unité foncière.</p> <p><u>Zone AUpl3</u> : 30 % de la superficie de l'unité foncière.</p>		
	La hauteur des constructions	
<p><u>Zone AUpl1</u> : 6 mètres à l'égout du toit ou à l'attique</p> <p><u>Zone AUpl2</u> : 7 mètres à l'égout du toit ou à l'attique.</p> <p><u>Zone AUpl3</u> : 5 mètres à l'égout du toit ou à l'attique.</p>		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
<p><u>Zone AUpl1</u> : 40 % minimum de la superficie de l'unité foncière traitée en pleine terre</p> <p><u>Zone AUpl2</u> : 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière traitée en pleine terre</p> <p><u>Zone AUpl3</u> : 50 % minimum de la superficie de l'unité foncière traitée en pleine terre</p>		





Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	La zone 2AU étant une zone fermée à l'urbanisation, le PLU ne prévoit pas de réglementation concernant l'implantation des constructions, l'emprise au sol, la hauteur ou encore le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.
Non réglementé		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Non réglementé		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Non réglementé		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
Non réglementé		
	La hauteur des constructions	
Non réglementé		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Non réglementé		

La zone N

Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone N correspond aux espaces naturels de la Presqu'île. Elle comprend les sous-secteurs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Na : secteur agricole des anciens marais de Saint Goustan, • Nb : espaces naturels sous la forme de parcs publics du Mont Lentigo et du Mont Esprit, • Nc : secteurs de campings, villages de vacances et activités de loisirs, • Ne : site du centre équestre, • Ng : secteur du golf, • Nh : secteur d'hôtellerie. <p>Justification des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans la zone</p> <p>Ce chapitre du règlement vise à garantir la préservation des espaces naturels de la commune, tout en introduisant des dispositions spécifiques pour les sous-secteurs de la zone N, en n'y autorisant strictement que les occupations du sol ciblées pour chaque sous-secteur.</p> <p>De plus, il doit être noté qu'en compatibilité avec le SCoT, le dispositif réglementaire de la zone N permet une valorisation et une préservation sur le long terme des Espaces agricoles pérennes. Par ailleurs, il est rappelé que les dispositions de la loi Littoral s'appliquent au sein des secteurs concernés et identifiés sur le plan annexé au PLU (bande des 100 mètres et « espaces remarquables » identifiés dans le cadre de la loi Littoral).</p> <p><u>En zone N</u>, toutes les destinations sont interdites en-dehors des 5 destinations autorisées sous condition : le logement, l'hébergement, les locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et les autres équipements recevant du public. Les conditions, strictes, visent à n'autoriser qu'une extension très limitée</p>

Projet de PLU révisé	Justification
	<p>des constructions existantes, ou à assurer la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p><u>En zone Na</u>, les exploitations agricoles sont autorisées sous condition de prendre la forme d'extension de constructions existantes et dans la limite de 100 m² d'emprise au sol supplémentaire.</p> <p><u>En zone Nb</u>, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale sont autorisés sous condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p><u>En zone Nc</u>, l'hébergement touristique est autorisé sous condition de constituer une extension aux constructions existantes, dans la limite de 25% d'emprise au sol à l'échelle de l'unité foncière.</p> <p><u>En zone Ne</u>, les logements sont autorisés sous condition d'être strictement nécessaires, de prendre la forme d'extension et d'être limités à 100 m² supplémentaire.</p> <p><u>En zone Ng</u>, les équipements sportifs sont autorisés sous condition d'être directement liés aux activités de golf et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire.</p> <p><u>En zone Nh</u>, l'hôtellerie est autorisée pour les extensions aux constructions existantes, dans la limite de 25% d'emprise au sol à l'échelle de l'unité foncière.</p>

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	<p>Les dispositions réglementaires visent en premier lieu une préservation des espaces naturels de la commune, tout en permettant une évolution très limitée et encadrée des constructions existantes dans cette zone, ainsi que l'encadrement précis des constructions autorisées dans les différents secteurs.</p> <p>Plus particulièrement, l'emprise au sol par zone a été finement travaillée de manière à correspondre le plus possible aux besoins de chaque secteur et destination représentée.</p>
5 mètres minimum par rapport à l'alignement		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	

Règlement		Justification
<p>En toute zone N sauf Nh : retrait des limites séparatives, avec un retrait minimal de 8 mètres.</p> <p>En zone Nh : sur une limite séparative ou en retrait des limites séparatives, avec retrait minimal de 4 mètres en l'absence de vues, et 8 mètres si vues</p>		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Distance minimale au moins égale à la hauteur au point le plus haut de la construction, avec un minimum de 8 mètres.		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
<p>En zone N : extensions dans la limite de 20m² et hors 100m de la plage ou du rivage</p> <p>En zone Nc : extensions dans la limite de 100m² par secteur</p> <p>En zone Na : extensions dans la limite de 100m² et hormis sur le secteur « Penn Avel », pour lequel aucune extension n'est autorisée.</p> <p>En zone Ng : extensions dans la limite de 5% d'emprise au sol</p> <p>En zone Nh : extensions dans la limite de 5% d'emprise au sol</p> <p>En zone Ne : extensions dans la limite de 100m²</p>		
	La hauteur des constructions	
La hauteur des constructions devra être inférieure à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
<p>Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols et être autant que possible en espace vert de <i>pleine terre</i> ou en espace vert perméable. Par ailleurs, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en <i>espace éco-aménagé</i>. De plus :</p> <p>En zone Na : au-delà des aménagement et extensions des constructions autorisés ci-avant, seuls sont autorisés les aménagements d'espaces naturels concourant à la restauration des zones humides</p> <p>En zone Nc : des haies épaisses, destinées à dissimuler les caravanes, hébergements et installations des terrains de camping, doivent être constituées en limite des terrains compris dans chaque secteur avec une épaisseur minimale de 5 mètres.</p>		

7. Justification des dispositions communes applicables en toutes zones

A. Les protections paysagères, environnementales et patrimoniales

Espaces Boisés Classés

Conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. En application des dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. En outre, seuls peuvent être admis des aménagements et des installations légères nécessaires à l'accueil du public, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère de ces espaces.

Il s'agit d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU. Il n'y a pas de massifs forestiers en tant que tels sur la presqu'île, néanmoins certains boisements justifient la mise en place de ce type de protection. Il s'agit des boisements situés :

- à la pointe de la presqu'île au niveau du domaine de Port aux Rocs
- au niveau du parc de Penn-Avel



Les EBC représentent au total 14 ha. Ils ont été légèrement diminués par rapport à l'actuel PLU (16,9 ha dans l'actuel PLU, soit 2,8 ha de plus). En effet, seuls les espaces boisés d'importance en milieu naturel ont été maintenus. Les espaces verts de plus petite ampleur, au sein des espaces urbanisés, ont fait l'objet d'un classement en espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, davantage adapté que le classement EBC, ce qui explique la baisse en termes de superficie d'espaces classés au titre des EBC.

Cœurs d'îlots et espaces paysagers protégés

Des espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été identifiés sur le plan de zonage. Ils sont généralement délimités au sein des zones urbaines mais certains ont également été repérés au sein des espaces naturels. Cette protection paysagère répond aux objectifs suivants :

- Favoriser le développement de la nature en ville à toutes les échelles (espaces publics et privés), des arbres aux espaces verts aux cœurs d'îlots, en passant par les jardins et espaces paysagers privés. Valoriser le rôle de ces espaces dans la limitation des effets d'îlots de chaleur et permettre la bonne perméabilité des sols.
- Préserver le caractère végétal et arboré des quartiers d'habitat diffus en conservant les cœurs d'îlots verts et les fonds de jardin, ainsi que leur visibilité depuis l'espace public.

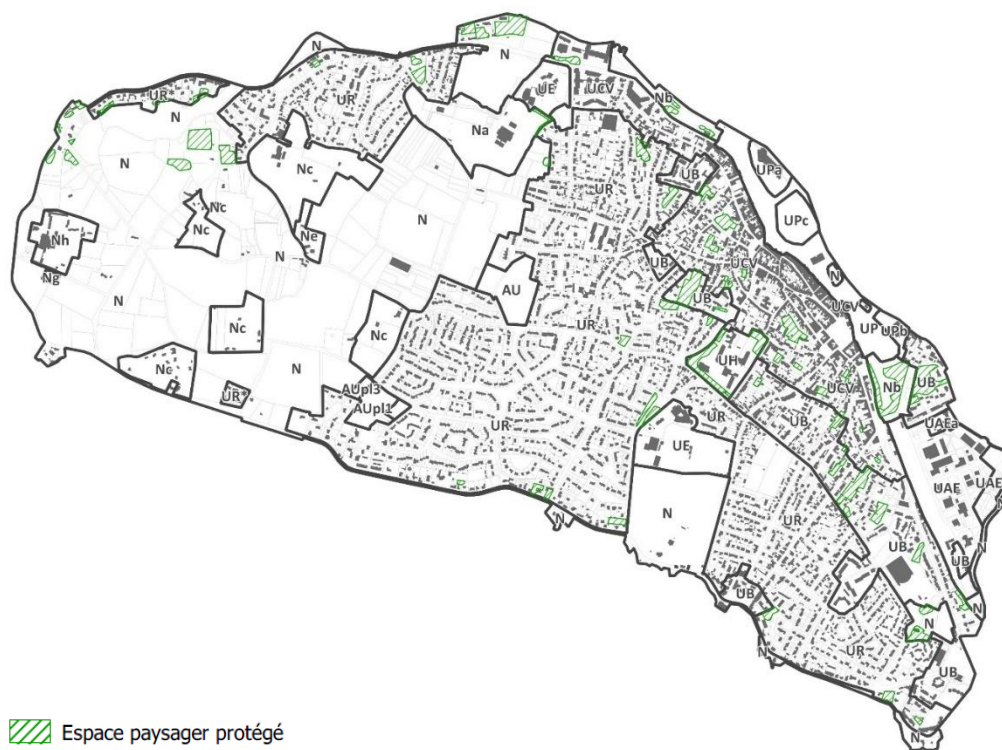
Il s'agit, à travers la protection de certains jardins, cœurs d'îlots ou encore d'espaces naturels à valoriser et de pérenniser un paysage urbain arboré et végétalisé.

Le choix des éléments protégés répond donc à plusieurs critères, pouvant se cumuler :

1. Les espaces paysagers protégés participent de la présence de la nature en ville et de continuités écologiques au sein des espaces urbains, en particulier grâce à la présence d'un couvert arboré et une perméabilité des sols préservée.
2. Les espaces paysagers peuvent également constituer des éléments d'intérêt écologique ou paysager au sein des espaces naturels, côtiers, bocagers, de la presqu'île.
3. Les éléments retenus peuvent être considérés comme faisant partie du patrimoine de la commune au sens large du terme, c'est-à-dire comme faisant partie de son histoire, de son identité ou encore de son environnement écologique.

Le dispositif réglementaire des espaces paysagers protégés interdit l'édification de constructions ou aménagements susceptibles de porter atteinte à ces espaces, mais permet en revanche des aménagements légers (annexes, cheminements doux, serres, etc.).

Les espaces paysagers protégés représentent au total 21,8 ha. Leur superficie a largement diminué par rapport à l'actuel PLU (144,9 ha dans l'actuel PLU). Cela s'explique par le fait que l'actuel PLU identifiait toute la zone naturelle N en espaces paysagers protégés. Cette protection a été supprimée dans la mesure où ces espaces, étant en zone N, sont protégés par nature. Un cône de vue, outil plus adapté sur ce secteur correspondant à la rupture urbaine, a par ailleurs été instauré (cf. suite du document). Pour le reste, les espaces paysagers protégés au sein des espaces urbanisés ont été conservés et même largement complétés avec de nouveaux cœurs d'îlots identifiés.



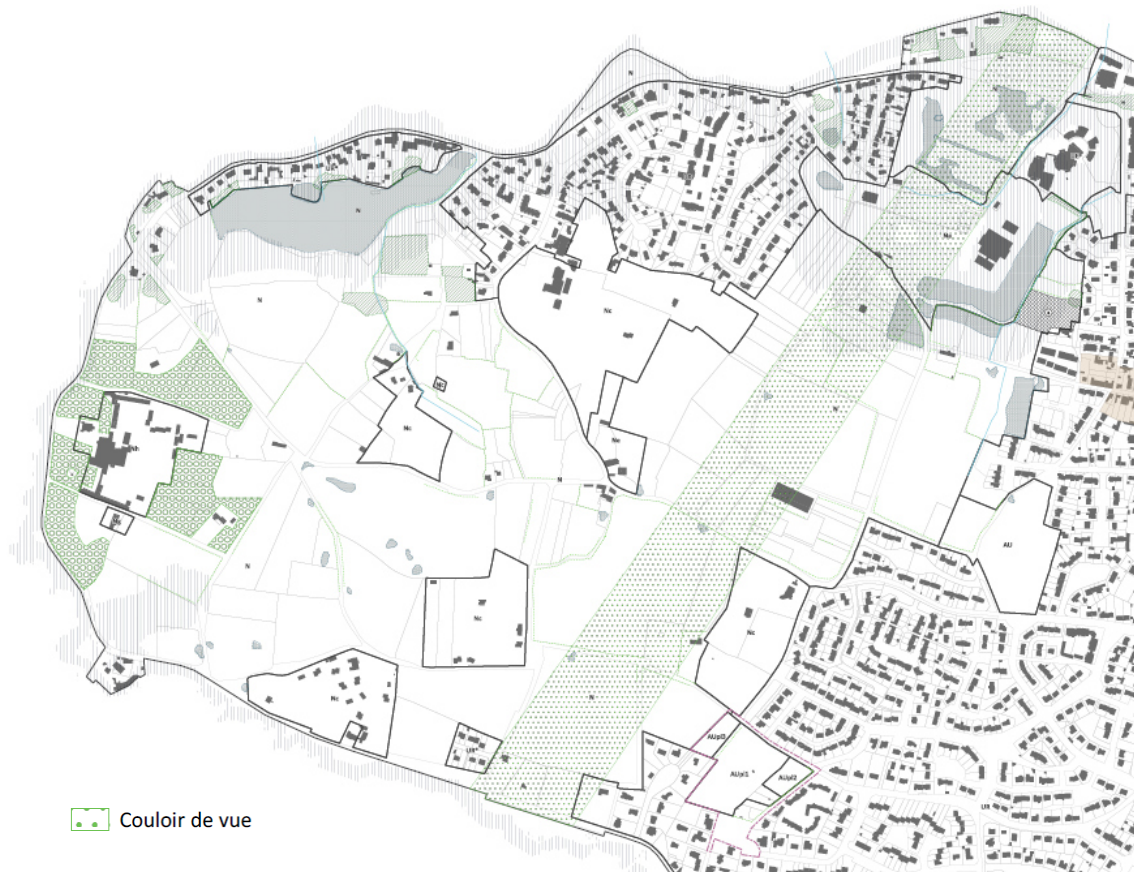
Couloir de vue

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Ce classement, qui interdit toute construction, vise à préserver cet axe qui constitue la coupure d'urbanisation de la presqu'île dans la continuité des orientations du PADD exprimées sur le sujet :

- Préserver l'ensemble du littoral croisicais, mais aussi l'intérieur des terres au niveau de la coupure d'urbanisation
- Mettre en valeur les espaces naturels et bocagers du cœur de presqu'île (« coupure d'urbanisation »)

Il s'agit d'une protection forte qui n'existait pas dans le précédent PLU et qui a donc été instaurée dans le cadre de cette révision.



Zones humides à préserver

La trame bleue à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme regroupe les mares et zones humides.

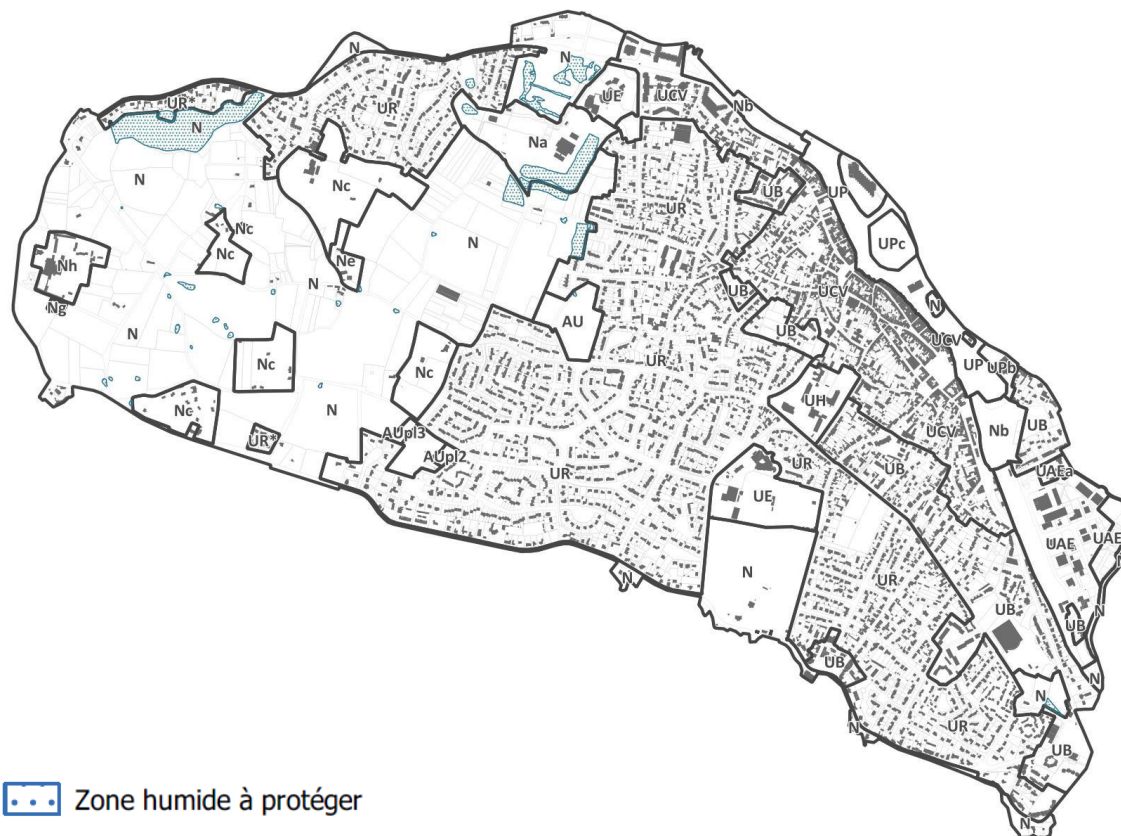
Cette protection répond aux orientations du PADD de préserver les continuités écologiques du territoire, et notamment sa trame bleue :

- Conserver et valoriser le Traict, les mares et diverses zones humides, pour leurs qualités paysagères, mais surtout pour leurs fonctions écologiques en faveur d'une biodiversité spécifique.

Afin de permettre la préservation de ces espaces le règlement interdit :

- de créer tout remblai ou décaissement susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide (mis à part les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile) ; en particulier, les clôtures pleines sont interdites.
- de réaliser quelques affouillements ou exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à un réaménagement ou une amélioration de la qualité et de la gestion de la zone humide,
- de réaliser la plantation de quelque boisement susceptible de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Le règlement autorise toutefois les mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public et les postes d'observation de la faune.



Haies et arbres protégées

La présence de haies témoigne des paysages bocagers de la presqu'île. Il s'agit d'un élément important du territoire tant du point de vue paysager, patrimonial et identitaire, que du point de vue environnemental. Le PADD développe différentes orientations concernant ces haies comme :

- Protéger les paysages bocagers patrimoniaux de la presqu'île, notamment les haies et traces du passé agricole
- Mettre en valeur la richesse de la flore du territoire, en particulier au sein des espaces de la « coupure d'urbanisation ». Conforter le maillage de haies et la structure bocagère des paysages de la presqu'île

Aussi, le plan de zonage du PLU identifie des haies à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Les haies existantes ainsi repérées sur le plan de zonage ne doivent en aucun cas être supprimées. Elles doivent être maintenues en l'état ou *a minima* recrées en privilégiant des essences locales, bocagères et variées.

Par ailleurs, dans le cadre de la mise en place d'un SPR une étude spécifique de recensement des arbres avait été menée à l'échelle de la commune. En complément du SPR, ce recensement permet désormais, dans le cadre de la révision du PLU, d'inscrire des arbres remarquables et ainsi de préserver le patrimoine arboré de la commune en lien avec les orientations en la matière portées par le PADD :

- Conforter le patrimoine paysager du Croisic, les parcs publics (en particulier le Parc de Penn Avel, le Mont Esprit et le Mont Lénigo) comme les jardins paysagers ou arbres remarquables structurant le paysage urbain de la commune

L'abattage des arbres remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme est interdit (sauf motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes dûment justifiés). De plus, dans un rayon de 3 mètres autour du pied d'un arbre remarquable repéré par le document graphique, sont interdits tous les aménagements et constructions, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.).

Sont cependant admis les élagages dans le respect des règles de la profession, coupes et abattages d'arbres justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de l'arbre, et qui sont obligatoirement suivis par une replantation équivalente, dont le choix sera soumis à validation des services de la commune.

Dispositions spécifiques applicables aux ensembles bâtis à protéger et murs remarquables protégés

Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

Ainsi, afin de préserver le patrimoine et l'identité du Croisic, la ville du Croisic a mis en place un Site Patrimonial Remarquable (SPR, anciennement Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine) en 2015. En complément de cet outil, des ensembles bâtis à protéger ont été repérés sur le plan de zonage au titre de ces dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ces ensembles repérés le sont en dehors du périmètre du SPR et constituent donc un complément à ce document dans un esprit global de protection du patrimoine de la presqu'île, orientation aux fondements du projet de territoire exprimé dans le PADD :

Un territoire spécifique, une identité marquée et affirmée

Poursuivre la mise en œuvre d'un projet de territoire qui s'inscrit dans les objectifs patrimoniaux de l'AVAP, 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 de Loire-Atlantique.

A l'intérieur des périmètres identifiés sur le plan de zonage comme « ensemble bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme », un soin particulier devra être apporté aux travaux de réhabilitation des constructions existantes. L'architecture de la construction d'origine devra être prise en compte et respectée en particulier dans le respect de la volumétrie ainsi que dans le choix des matériaux et des couleurs. Les éléments décoratifs d'origine devront, dans la mesure du possible, être conservés et mis en valeur.

Par ailleurs des prescriptions spécifiques s'appliquent au sein de ces ensembles concernant :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations
- Les modifications de façades, devantures ou couverture
- Les travaux de restauration ou d'entretien
- Etc.

La présence de murs participe également de ce patrimoine et structure le paysage de la commune. Les plus remarquables et marquants dans le paysage sont également repérés et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ces derniers devront être protégés et réhabilités à l'identique (matériaux et mise en œuvre analogues à ceux d'origine). Leur démolition est interdite, sauf impératif technique comme la création ou l'agrandissement indispensable à l'accès à la parcelle.

B. La mixité sociale

Le projet de territoire porté par les élus, via le PADD, décline des orientations fortes en matière de mixité sociale comme en témoignent les extraits suivants du PADD :

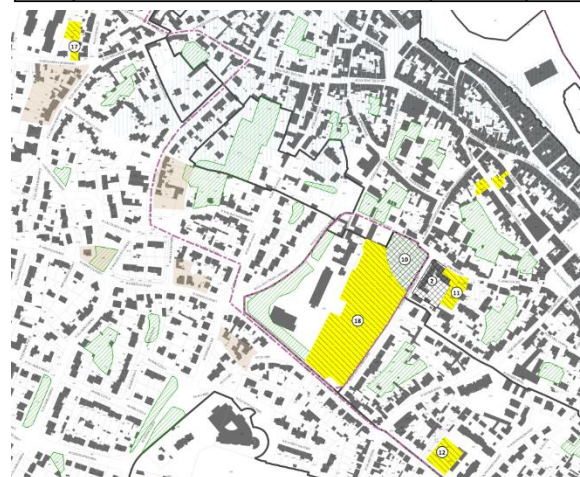
- Mettre en œuvre un projet de ville, pour tous les Croisicais actuels et futurs, dans lequel l'équilibre des fonctions urbaines est préservé et conforté (travailler, se divertir, se déplacer, etc.) et qui s'inscrit dans un objectif de mixité sociale et générationnelle
- Le Croisic, une ville du quotidien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

Afin de traduire ces orientations, des emplacements réservés pour mixité sociale sont identifiés au sein du dispositif réglementaire, dont la plupart fixent un taux à 100% (cf. tableau ci-contre et identification en jaune ci-dessous).

De plus, le règlement fixe la règle suivante, qui vise à favoriser la réalisation de logements sociaux : « Les opérations portant sur la construction de logements d'une surface de plancher supérieure à 500 m² devront comprendre une part d'au moins 40 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation. Néanmoins, dans le cas où l'opération consiste en une réhabilitation de logements d'une surface de plancher supérieure à 500 m², cette part est réduite à 35%.

Les opérations d'aménagements et de constructions réalisées sous forme de ZAC, lotissements, permis groupés et permis valant division comporteront 40 % de logements sociaux minimum. »

N°	Objet	Surface	Adresse	Bénéficiaire
11	Emplacement réservé en vue de la réalisation de programme de logement 100 % des logements seront des logements locatifs sociaux	1 298 m ²	2, 4 et 6 Rue Jean Gouzo	Commune
12	Emplacement réservé en vue de la réalisation de programme de logement 100 % des logements seront des logements locatifs sociaux	1 569 m ²	21 et 21bis avenue Gambetta	Commune
13	Emplacement réservé en vue de la réalisation de programme de logement 100 % des logements seront des logements locatifs sociaux	285 m ²	11 rue des Cordiers	Commune
14	Emplacement réservé en vue de la réalisation de programme de logement 100 % des logements seront des logements locatifs sociaux	146 m ²	18 rue des Cordiers	Commune
15	Emplacement réservé en vue de la réalisation de programme de logement 100 % des logements seront des logements locatifs sociaux	165 m ²	20 rue des Cordiers	Commune
16	Emplacement réservé en vue de la réalisation de programme de logement 100 % des logements seront des logements locatifs sociaux	544 m ²	17 rue de Kervaudu	Commune
17	Emplacement réservé en vue de la réalisation de programme de logement 100 % des logements seront des logements locatifs sociaux	341 m ²	4 chemin du Moulin Bâtard	Commune
18	Emplacement réservé en vue de la réalisation de programme de logement 30 % des logements seront des logements locatifs sociaux	13 500 m ²	rue Georges Clémenceau	Commune



C. L'aspect extérieur des constructions

Les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions visent à garantir une bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement urbain et paysager, comme le cible le PADD de la manière suivante :

- Préserver et valoriser le patrimoine et les espaces publics de la commune
- Permettre une évolution qualitative des quartiers d'habitations individuelles, valoriser la qualité de l'habitat à l'échelle de chaque opération et chaque projet de logement

Les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions visent ainsi à garantir une bonne prise en compte des prescriptions par l'ensemble des pétitionnaires, par une présentation didactique qui distingue :

- les dispositions applicables aux constructions nouvelles
- les dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et pour les extensions
- les dispositions applicables aux clôtures
- les dispositions diverses

L'objectif est également de décliner des prescriptions adaptées aux différents cas de figure avec l'idée de rechercher une qualité architecturale et urbaine ainsi qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement et l'identité spécifique de la presqu'île.

Les dispositions peuvent également varier d'une zone à une autre pour s'adapter à la fois aux spécificités architecturales et paysagères des différents quartiers et ensembles (centre historique, lotissements pavillonnaires, etc.) mais également aux différentes fonctions urbaines (zones résidentielles, zones artisanales, etc.).

Le règlement du PLU prend également en compte la présence d'un SPR sur le territoire communal en y faisant référence et en déclinant des prescriptions de manière complémentaire à ce qui s'applique au sein du SPR.

D. Les linéaires commerciaux protégés

Des linéaires commerciaux protégés au titre de l'article L.151-16 sont repérés sur le document graphique. Ils viennent traduire une volonté exprimée dans le PADD de préserver et conforter le tissu commercial de la ville à l'image de l'orientation :

- Conforter l'attractivité commerciale de la ville du Croisic, en particulier en favorisant le dynamisme du centre ville

Sur les linéaires commerciaux à protéger identifiés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, le changement de destination d'un rez-de-chaussée sur rue à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, hôtel ou activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle vers toute autre destination que celles-ci est interdit.

En outre, les locaux à rez-de-chaussée sur rue créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle seront à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, hôtel ou d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Les linéaires commerciaux sont définis sur des rues déjà concernées par la présence de commerces, mais sont étendus le long de ces rues dans le cadre de la présente révision du PLU, ceci afin de conforter l'objectif municipal de valorisation du lien commercial entre la gare et le centre-ville.



E. Performance énergétique et environnementale

Extrait du site internet du ministère de la Transition Écologique :

« Le respect des engagements pris dans la lutte contre le changement climatique, récemment réaffirmés dans la loi Energie Climat, suppose que la France atteigne la neutralité carbone en 2050. L'un des principaux leviers est d'agir sur les émissions des bâtiments, du secteur résidentiel comme du secteur tertiaire, qui représentent un quart des émissions nationales de gaz à effet de serre. Dans cet objectif, la nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs (RE2020) a été prévue par la loi « Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique » (ELAN), pour une entrée en vigueur qui interviendra à partir du 1er janvier 2021.

Dans ce cadre, les priorités de la future Réglementation environnementale sont de :

- **Diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs** en prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie, dès la construction. Cela permettra d'une part d'inciter à des modes constructifs qui émettent peu de gaz à effet de serre ou qui permettent d'en stocker tels que le recours aux matériaux biosourcés. D'autre part, la consommation de sources d'énergie décarbonées sera encouragée, notamment la chaleur renouvelable.
- **Poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et la baisse des consommations des bâtiments neufs.** La réglementation ira au-delà de l'exigence de la réglementation actuelle, en insistant en particulier sur la performance de l'isolation quel que soit le mode de chauffage installé, grâce au renforcement de l'indicateur « de besoin bioclimatique » (dit « Bbio »).
- **Garantir aux habitants que leur logement sera adapté aux conditions climatiques futures** en introduisant un objectif de confort en été. Les bâtiments devront mieux résister aux épisodes de canicule, qui seront plus fréquents et intenses du fait du changement climatique. »

En réponse aux exigences en matière de transition énergétique, et conformément à la nouvelle réglementation des bâtiments neufs, le projet de PLU révisé consacre un volet de son règlement à la question de la performance énergétique et environnementale. Ce chapitre traduit très concrètement des orientations déclinées sur le sujet au sein du PADD :

Accompagner la transition énergétique du territoire, tout en garantissant une bonne intégration paysagère des dispositifs

- 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'éolien offshore, mais également des projets visant à s'appuyer sur l'énergie des marées.
- Réduire l'impact énergétique des équipements communaux en poursuivant la politique de réhabilitation de ceux-ci, engagée sur le long terme
- Assurer la maîtrise des impacts environnementaux pour les constructions nouvelles, en particulier en favorisant les techniques architecturales bioclimatiques (orientation du bâtiment et des pièces en fonction de l'usage, ventilation naturelle, etc..).
- Encourager les particuliers à utiliser les énergies renouvelables : géothermie, solaire, biomasse... tout en garantissant leur bonne intégration dans l'environnement urbain et naturel
- Favoriser l'utilisation des ressources locales (paille, bois, terre...) dans la construction, tout en garantissant une bonne intégration architecturale des nouvelles constructions.

Ainsi, le règlement encourage la recherche en matière d'énergie renouvelable au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégiée. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandé.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'alimentation énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions.

Enfin, des dispositions sont édictées afin de garantir un éclairage optimal des logements et favoriser la ventilation naturelle, de développer des logements « utilisables » et agréables.

Ce chapitre intègre également une partie sur les espaces libres et plantations avec pour objectif de rechercher une qualité paysagère à tout projet et cela à travers différentes prescriptions concernant :

- Les espaces verts à aménager sur les terrains privés
- Les arbres existants à préserver mais également à planter
- Etc.

F. Conditions de desserte des terrains et des réseaux

a. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement. Les règles poursuivent trois objectifs essentiels à savoir :

- Concernant **les conditions de desserte** des terrains par les voies publiques : il s'agit de s'assurer que les terrains constructibles sont accessibles par une voie et que celle-ci est adaptée à l'importance ou à la destination des constructions. L'objectif est également de garantir l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
- **Les conditions d'accès** aux voies ouvertes au public afin que chaque terrain présente un accès suffisant, adapté et aux normes.
- La réglementation des **voies de desserte internes** privées, notamment pour garantir la sécurité (accès incendie) ou encore l'accès dans de bonnes conditions au stationnement.

b. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et de communications électroniques, réglemente les différents points suivants :

- L'alimentation en eau potable

Le règlement rappelle que le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

- Le réseau d'assainissement

Le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de construction, les modalités de desserte par les réseaux d'eau et d'assainissement. Il précise les modalités de raccordement et interdit le rejet des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fosses et égouts. Concernant les eaux pluviales, le PLU recommande la gestion des eaux pluviales à la parcelle, la récupération des eaux et recommande de limiter le rejet des eaux pluviales vers le réseau public. Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable.

- Le réseau électrique et téléphone

Le PLU impose le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

- Le stockage et la collecte des déchets ménagers

Ce chapitre a pour objectif de garantir que les futures constructions et programmes respectent le tri sélectif en place dans la commune et permettent l'accès aux véhicules de collecte de déchets. Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable.

G. Stationnement

a. Stationnement de véhicules motorisés

Ce chapitre, qui permet de définir les règles relatives aux places de stationnement, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement. Il répond à l'orientation suivante du PADD : « Permettre une réduction de la part modale de la voiture et développer de bonnes conditions de stationnement visant notamment à limiter la place de la voiture sur l'espace public. »

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement	Justifications
HABITATION	Logement	<ul style="list-style-type: none"> Logement jusqu'à 65m² : il est imposé au minimum 1 place. Logement de plus de 65m² : il est imposé au minimum 2 places. Pour les logements locatifs sociaux, il est imposé au minimum 1 place par logement créé. 	L'usage de la voiture reste importante au Croisic. La situation géographique et la faiblesse de la desserte des transports en commun contribue notamment au besoin de voitures des habitants. Il apparaît donc justifié de maintenir un seuil de places de stationnement imposé aux futurs constructeurs conforme aux besoins de manière à éviter l'encombrement du domaine public par du stationnement « sauvage ».
	Hébergement	1 place par tranche entamée de 3 unités d'hébergement.	Par ailleurs, est rappelé au sein du règlement la règle spécifique pour les logements locatifs sociaux conformément à ce qui est inscrit au sein du Code de l'urbanisme.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les commerces et les surfaces d'artisanat de moins de 60 m² de surface de plancher. Pour les constructions supérieures à 60 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher. 1 place de stationnement dédiée à la livraison doit être réalisée pour tous les commerces d'une surface de vente supérieure à 300 m². 	Des normes de stationnement différentes ont également été définies en fonction de la destination des constructions. L'objectif est d'assurer la réalisation d'un nombre de places minimum qui permette le bon fonctionnement et la bonne desserte des différentes activités qui justifient la création de places de stationnement.
	Restauration	<ul style="list-style-type: none"> Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les constructions à destination de restauration de moins de 150m² de surface de plancher. Pour les constructions supérieures à 150 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100m² de surface de plancher. 	

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement	Justifications
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher.	
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 1 chambres d'hôtel, dont au minimum 50 % des places en sous-sol.	
	Cinéma	1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher.	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher.	De même, des normes de stationnement adaptées ont été définies en fonction de la destination des constructions. L'objectif est d'assurer la réalisation d'un nombre de places minimum qui permette le bon fonctionnement et la bonne desserte des différentes activités qui justifient la création de places de stationnement (industrie, activités, entrepôts, etc.).
	Entrepôt	1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher.	
	Bureau	1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher.	
	Centre de congrès et d'exposition	1 place de stationnement par tranche entamée de 80 m ² de surface de plancher.	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement. Il reviendra au porteur de projet de démontrer, par une note justificative, les besoins réels de l'équipement suivant son usage.	Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est indiqué que le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement. Son mode de fonctionnement, sa localisation sur le territoire communal et le nombre et le type d'utilisateurs concernés devront justifier la nécessité du stationnement demandé.

b. Le stationnement vélo

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement	Justifications
<p>HABITATION AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</p>	<p>Logement</p>	<p>Pour les constructions comprenant plus de 3 logements, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m², aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie* publique. Il peut néanmoins être réalisé en sous-sol* en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée. au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas 	<p>Les règles fixées par le PLU répondent aux orientations développées dans le PADD visant à « intégrer les besoins en stationnement des cyclistes dans les nouvelles opérations de logement ».</p> <p>Le PLU fixe ainsi des règles qui permettent à la fois de garantir que les opérations de logements prévoient bien des stationnements spécifiques pour les vélos mais également que les autres types de constructions (activités, équipements, etc.) prévoit des places adaptés aux besoins.</p>
	<p>Bureau</p>	<p>Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher*, avec un minimum de 3 m².</p>	
<p>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</p>	<p>Industrie</p>	<p>Au moins 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 3 m²</p>	
	<p>Entrepôts</p>		
	<p>Commerces et artisanat</p>		
	<p>Équipements publics (hors établissements scolaires)</p>		
<p>Équipements publics (établissements scolaires)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Pour les écoles primaires : au moins 1 place pour 12 élèves. Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : au moins 1 place pour 5 élèves. 		

H. Les emplacements réservés

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques »

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants ».

11 emplacements réservés sont délimités. Tous à destination de la commune, ils poursuivent les objectifs suivants :

- Créer des espaces paysagers, jardins collectifs, etc.
- Créer ou étendre des équipements publics
- Aménager des cheminements
- Créer des espaces de stationnement

Par rapport au PLU actuel, la superficie des emplacements réservés a nettement été réduite, à la fois du fait de leur réalisation et du fait de changements des projets portés par la commune.

N°	Objet	Surface	Adresse	Bénéficiaire
1	cheminement littoral - espace paysager	1 800 m ²	Zone artisanale	Commune
2	pôle associatif	2 487 m ²	rue Gouzo/rue Clémenceau	Commune
3	aménagement de voirie	220 m ²	1 avenue Aristide Briand	Commune
4	jardins collectifs	5 950 m ²	rue du Pré Tiffauge	Commune
5	parking	1 280 m ²	2 rue des Pluviers	Commune
6	extension Centre Technique Communal	300 m ²	4 rue des Goélands	Commune
7	extension Centre Technique Communal	1 000 m ²	4 chemin du Pré du Pas	Commune
8	extension locaux techniques communaux	460 m ²	1 rue des Pluviers	Commune
9	Espace paysager	1 137 m ²	Chemin du Pré du Pas	Commune
10	Espace paysager	2 800 m ²	rue des Capucins/rue Georges Clémenceau	Commune
19	Aménagement urbain autour de la Poste	170 m ²	1 quai Hervé Rielle	Commune

I. Les autres risques ou nuisances

Le territoire du Croisic est concerné par d'autres risques ou nuisances qui ont été, dans la mesure du possible, pris en compte dans le dispositif réglementaire. C'est le cas pour :

- Le risque lié à la nature du sol. En effet, le territoire du Croisic est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Le règlement mentionne de se référer à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre annexé au PLU.
- Le risque lié au transport de matières dangereuses. Le PLU indique que les dispositions particulières en matière de maîtrise de l'urbanisation s'appliquent dans le périmètre des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel institué par l'arrêté du 5 mars 2014. L'arrêté en question est annexé au PLU.
- Le risque d'érosion côtière et d'évolution du trait de côte. Le PLU prend en compte ce risque, en particulier sur les espaces les plus soumis à celui-ci. Ainsi, une zone UR*, marquée par des possibilités minorées de constructibilité a été définie sur les espaces urbains de la partie la plus occidentale de la Presqu'île, les plus confrontés à ce risque. L'orientation « Prendre en compte le risque d'érosion côtière (recul du trait de côte) dans les choix d'aménagement » de l'OAP Environnement, paysages et trame verte et bleue entend ainsi conforter cette attention. Enfin, il est à noter que les secteurs les plus à risque sont également ceux où le risque de submersion marine est le plus élevé. Dans ce contexte, le PPRL permet de répondre en partie à la limitation de l'exposition des habitants à l'évolution du trait de côte.

PLAN LOCAL D'URBANISME

2.3 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 20 février 2024



1. Cadre juridique de l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme	3
2. Synthèse des enseignements et enjeux environnementaux	4
3. Articulation avec les autres documents d'urbanisme	13
4. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU	21
5. Analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement et des solutions de substitution raisonnables	25
6. Indicateurs de suivi	42
7. Résumé non technique	45

1. Cadre juridique de l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme

La Loi Solidarité et Renouveau Urbain du 13 décembre 2000 a instauré le principe d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme dont les plans locaux d'urbanisme. Dans ce cadre, les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 sont soumis à évaluation environnementale stratégique telle que définie aux articles L 104 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le décret n 2012 995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a modifié les conditions pour déterminer si les communes devaient faire l'objet d'une évaluation environnementale. En effet, il a introduit la notion de cas par cas, qui n'existait pas auparavant.

Les articles R 104 28 à R 104 33 définissent la procédure à suivre pour l'examen au cas par cas des documents d'urbanisme.

La plupart des procédures d'évolution des documents d'urbanisme sont obligatoirement soumises à évaluation environnementale, c'est le cas notamment des procédures d'élaboration et de révision de PLU (article R 122 17 I, 48 du Code de l'Environnement).

Le Code de l'urbanisme a évolué depuis l'entrée en application de ses articles R 104 33 à R 104 37.

Conformément à l'article 26 du décret n 2021 1345 du 13 octobre 2021 ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R 104 28 du Code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R 104 28 du Code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret, restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

2. Synthèse des enseignements et enjeux environnementaux

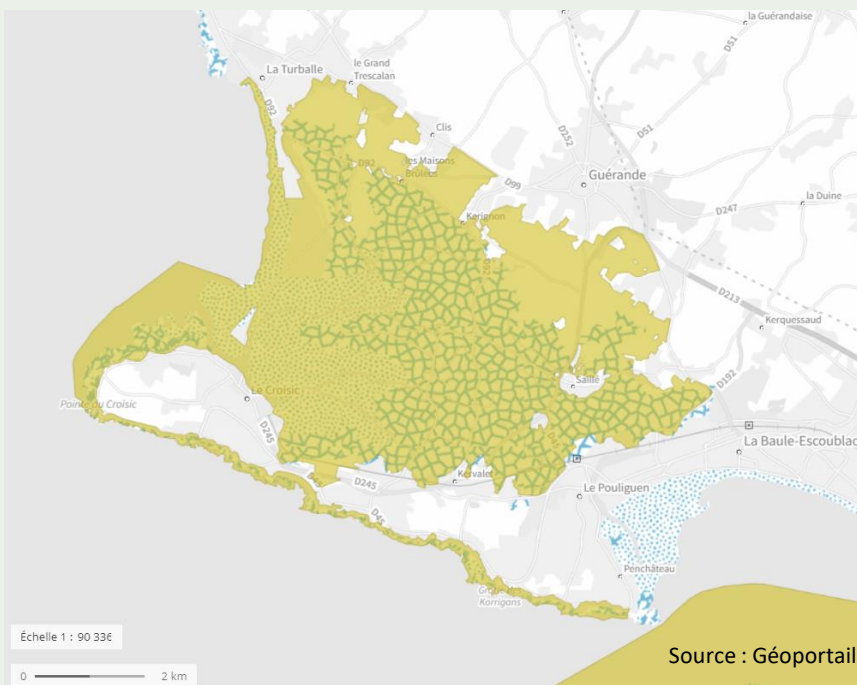
Le cadre naturel

• Les outils de gestion et de protection

NATURA 2000

La commune du Croisic est concernée par 2 Zones de Protection Spéciale (ZPS) que sont :

- Les marais salants de Guérande, le Traict du Croisic et les dunes de Pen Bron (FR 5210090) ;
- Mor Braz (FR 5212013)



Site d'importance Communautaire (SIC) du Plateau du Four (FR 5202010)

Le site est utilisé comme zone de passage pour les mammifères marins. Il est situé à proximité de la zone de fréquentation régulière du grand Dauphin (*Tursiops truncatus*) et de Dauphins communs (*Delphinus delphis*) et ce pour des raisons alimentaires.

ZNIEFF (type 1 « Les marais salants de Batz-sur-mer, Guérande et du Croisic »)

Les marais salants de Batz-sur-mer, Guérande et du Croisic ont fait l'objet en 1982 d'un classement en Znieff de type 1 pour leur richesse spécifique (mise à jour en 2001) sur une surface de 2663 ha. Cet inventaire scientifique a en effet révélé la présence de nombreuses espèces, soit 104 espèces animales et 57 espèces floristiques recensées. Parmi ces espèces, certaines sont protégées à l'échelle nationale.

Le Traict du Croisic : une Zone Humide d'Importance Nationale (Code ONZH FR 51130202)

Cette Zone Humide d'Importance Nationale (FR51100101) concerne les marais salants du Croisic, Guérande, Batz-sur-Mer, la Turballe, le Pouliguen et la Baule-Escoublac.

2. Synthèse des enseignements et enjeux environnementaux

Le cadre naturel

- **Les outils de gestion et de protection**

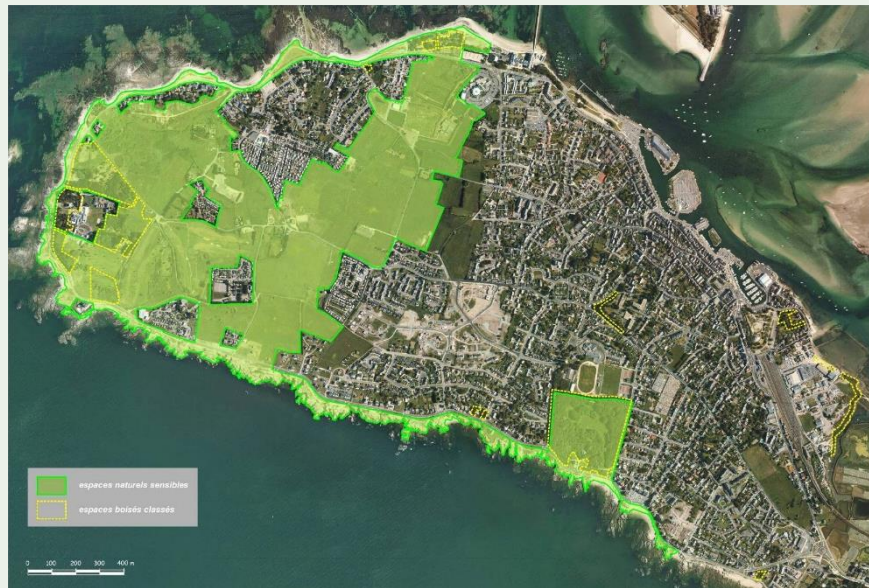
Les espaces naturels sensibles

La commune du Croisic est concernée par une zone de préemption à l'intérieur de laquelle le Département a un droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles ainsi qu'en deuxième et troisième lieu le Conservatoire de l'Espace Littoral et la Commune par substitution. Cette zone de préemption s'étend sur 145 ha environ, localisés à la pointe de la presqu'île.

Les espaces boisés classés

Les boisements de la commune présentant une réelle valeur écologique sont essentiellement le boisement de Penn-Avel et l'ensemble boisé situé à l'extrémité Ouest de la Presqu'île. Ils représentent environ 23 hectares.

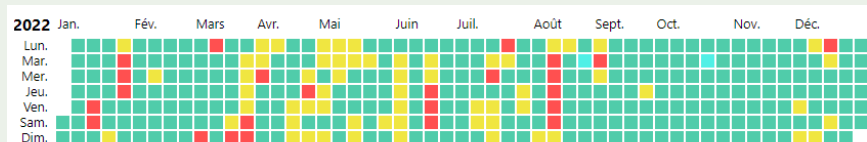
Les espaces naturels sensibles et espaces boisés classés



Les risques et nuisances

- **La qualité de l'air**

La qualité de l'air, mesurée à l'échelle de Cap Atlantique est majoritairement moyenne sur l'année 2022.



Source : Air Pays de la Loire



2. Synthèse des enseignements et enjeux environnementaux

Les risques et nuisances

• Les nuisances phoniques

Source : DDTM Loire Atlantique 2020

- Catégorie 1 (300 m)
- Catégorie 2 (250m)
- Catégorie 3 (100 m)
- Catégorie 4 (30 m)
- Catégorie 5 (10 m)



Un principal secteur de nuisances sonores est identifié par la DDTM : l'entrée de ville depuis la D245 classée de catégorie 3 (100 mètres). Le prolongement de la D245 entre le rond-point de l'Océan et celui de l'Océarium, ainsi que la portion Est de la D45 sont classés en catégorie 4 ou 5, soit une largeur affectée par le bruit comprise entre 10 et 30 mètres.

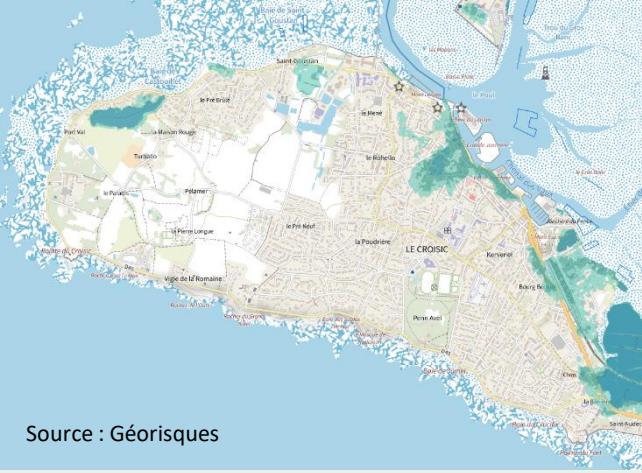
• La qualité des eaux

Les eaux littorales sont exposées à des pollutions d'origine agricole à l'échelle du bassin, urbaines (liées aux rejets d'eaux usées) et portuaires (poussières, les peintures etc.). Le port de plaisance du Croisic est équipé d'un séparateur à hydrocarbure, d'un déboureur et d'un système de traitement par zéolites ce qui permet de traiter pour partie les eaux de carénage.

Nom du site	Traict du Croisic	
N° de zone	44.06	
Coquillage prélevé	Coque	Huître
Classement 2006	B	B
Classement strict 2007	C	B
Classement 2007 dérogation	B	B
Date du pic	14/12/2004 (E. Coli)	
Tendance	Stable	

Source : DDASS

2. Synthèse des enseignements et enjeux environnementaux

<p>Les risques et nuisances</p>	<p><u>La qualité des eaux de baignade</u> : L'eau de l'ensemble des lieux de baignade est classée comme bonne ou excellente lors de prélèvements réalisés en juin 2021.</p> <ul style="list-style-type: none">• Les risques naturels La commune du Croisic est sujette à l'aléa de submersion. <p>Aléa submersion</p> <ul style="list-style-type: none">Moins de 0,5 mètresEntre 0,5 et 1 mètresEntre 1 et 2 mètresPlus de 2 mètres  <p>Source : Géorisques</p> <p>La commune est couverte par un PPRL. Le Plan de Prévention des Risques Littoraux de la Presqu'île Guérandaise - Saint-Nazaire a été approuvé par arrêté préfectoral le 13 juillet 2016.</p> <p><u>Le risque de retrait-gonflement des argiles</u> : Le Croisic est partiellement concerné par le risque de retrait et gonflement des argiles. La côte Est située le long de la baie du Traict est concernée par une exposition moyenne. Le secteur de Saint-Goustan est concerné par une exposition faible.</p> <p><u>Le Croisic n'est concerné par aucun établissement classé SEVESO.</u></p>
<p>La gestion des déchets</p>	<p>L'élimination et la valorisation des déchets des ménages et des déchets assimilés forme l'une des 22 compétences de l'agglomération Cap Atlantique. La collecte s'effectue principalement en Porte-à-Porte (PAP) et en Point d'Apport Volontaire (PAV). Elle est réalisée en prestation privée via Véolia pour le Porte-à-Porte et les Points d'Apport Volontaires du Croisic.</p> <p>Le compostage : Cap Atlantique met gratuitement à disposition 2 modèles de composteurs : 345 litres et 620 litres.</p> <p>Les déchèteries : Une déchèterie est en service dans la zone d'activités, elle est réservée au dépôt des particuliers.</p> <p>Les encombrants :</p> <p>La collecte des encombrants est effectuée en deux flux avec le tout-venant et la ferraille. Les usagers doivent obligatoirement s'inscrire pour bénéficier du service. La fréquence de collecte est de 5 fois par an sauf en juillet et août.</p>

2. Synthèse des enseignements et enjeux environnementaux

Les ressources en eau

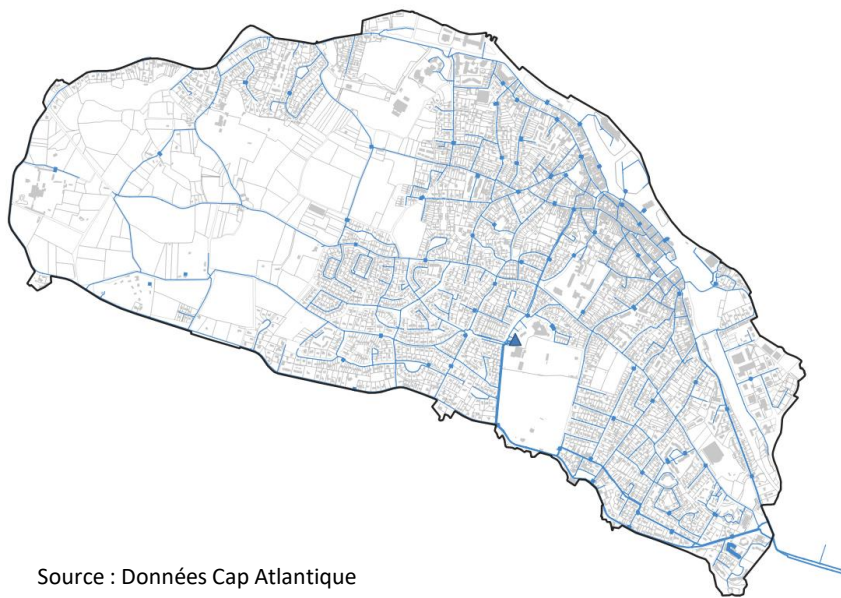
- **Eau potable :**

L'agglomération a choisi la délégation de service public comme mode de gestion. Deux établissements délégataires se partagent ainsi la gestion de la distribution en eau potable :

- L'Établissement Public Territorial de Bassin Vilaine (EPTB Vilaine)
- SEPIG Atlantique

L'usine de production de Férel est pourvue de 3 périmètres de protection.

La commune du Croisic dépend de l'unité de distribution de la région Bauloise, tout comme Batz-sur-mer, le Pouliguen, la Baule et Guérande. La gestion de l'eau potable revient au SEPIG (Syndicat d'Eau de la Presqu'île Guérandaise).



Source : Données Cap Atlantique

- **Les eaux pluviales**

La commune du Croisic est équipée d'un réseau d'assainissement séparatif, distinguant ainsi les eaux usées des eaux pluviales. Néanmoins, l'ancienneté du réseau entraîne des rejets d'eaux pluviales dans les eaux littorales ; à ce titre, la commune a récemment engagé des travaux en différents endroits du territoire : notamment vers le lieu-dit La Maison Rouge et au niveau du futur passage entre l'hôtel de Ville et la rue de l'Eglise.

- **Les eaux usées**

L'assainissement collectif :

L'assainissement des eaux usées est délégué. Assainissement Presqu'île de Guérande (APG) assure la gestion des stations d'épuration et de l'ensemble des équipements du réseau d'eaux usées, puis il collecte, transporte et traite les eaux usées.

L'assainissement individuel :

Les lieux-dits non raccordés au réseau collectif sont peu nombreux. Citons pour exemple le hameau de Pélamer qui est toujours en assainissement autonome.

2. Synthèse des enseignements et enjeux environnementaux

Les énergies

- **Potentiels de production éolien**

Le potentiel éolien peut être d'ores et déjà considéré comme négligeable. Malgré un territoire assez venteux, le zonage très contraint du territoire (proximité du littoral, zones humides, radar tactique de la Roche Bernard...) réduit la réalité d'implantation d'éoliennes sur le territoire. Le développement des éoliennes offshore sur le banc de Guérande et sur le domaine public maritime relève de la responsabilité de l'Etat. La production d'énergie créée par cette installation sera créditée au niveau national.

- **Biogaz**

La production de biogaz est nulle aujourd'hui sur le territoire.

Le potentiel de production de biogaz par unités de méthanisation est estimé à 39 500 MWh/an. Cette production pourrait être assurée par la valorisation de matières méthanisables à 58% d'origine agricole et 42% de gisements non agricoles.

- **Solaire thermique**

Les analyses réalisées estiment le potentiel de Cap Atlantique à 178 900MWh/an d'énergie solaire thermique, contre 628 MWh exploités actuellement. 80 % du potentiel estimé est formé par les logements, et 9 % par les bâtiments industriels.

- **Solaire photovoltaïque**

Au total, le potentiel maximal total de production photovoltaïque est de 456 000 MWh/an, soit 86 % de la consommation en électricité du territoire.

- **Bois énergie**

Le potentiel d'utilisation du bois-énergie est estimé avec deux méthodologies :

- L'une sur les ressources disponibles en bois-énergie : cette méthodologie met en évidence un potentiel de 36 000 m³ de bois-énergie mobilisable sur le territoire, soit 69 500 MWh/an
- L'autre sur les besoins en chaleur, en substituant 20% des consommations de gaz naturel et 50% des consommations de produits pétroliers et charbon, le potentiel obtenu est de 257 900 MWh/an.

- **Géothermie**

En émettant l'hypothèse que 40% des nouveaux logements individuels et collectifs entre 2020 et 2050 feront l'objet d'une installation d'une PAC, le potentiel estimé est de 67 500 MWh soit 2 250 MWh/an pour près de 6 700 installations. Ce potentiel pourrait couvrir 14% des besoins en chaleur du territoire.

- **Les énergies marines renouvelables**

Le projet de parc éolien en mer de Saint-Nazaire, sur le banc de Guérande, doit être mis en service en 2022. D'une capacité de 480 MW, l'implantation se fera entre 12 et 20 kilomètres des côtes et se composera de 80 éoliennes de 6MW chacune. Le site d'exploitation maintenance, sera assuré depuis le port de La Turballe.

2. Synthèse des enseignements et enjeux environnementaux

2.2 Les enjeux du territoire

Atouts	Faiblesses	Enjeux
Géographie physique		
<p>Des températures douces.</p>	<p>Une forte exposition aux vents, notamment en automne et en hiver.</p> <p>Les dunes, un espace fragilisé par l'urbanisation.</p>	<p>L'intensification de la fréquentation touristique.</p>
Cadre naturel		
<p>De nombreuses zones refuges qui offrent des conditions d'accueil favorables pour la faune</p> <p>Une coupure d'urbanisation qui constitue à l'Ouest un site exceptionnel sur les plans paysager et de biodiversité.</p> <p>Une presqu'île très riche en habitats et en espèces rares, remarquables ou protégées, ce qui explique les nombreux périmètres de protection réglementaire : sites Natura 2000, ZICO, Ramsar, etc.</p>	<p>Une fragilité des milieux naturels, notamment des zones humides, qui devra être prise en compte dans les projets d'aménagement</p>	<p>Une diversité d'habitats présente sur le territoire (prairies, haies bocagères, zones humides, boisements, etc) dont certains sont très fragiles</p> <p>Des réservoirs de biodiversité qui doivent être pris en considération dans la gestion des milieux naturels, notamment pour leur potentiel cynégétique (lapin, lièvre)</p> <p>Des outils de gestion à adapter pour assurer la pérennité de ces milieux à la fois riches et fragiles (à titre d'exemple : la collecte manuelle de la laisse de mer)</p>

2. Synthèse des enseignements et enjeux environnementaux

Atouts	Faiblesses	Enjeux
Les risques et nuisances		
<p>Des communications pédagogiques sont mises en œuvre pour limiter l'usage de désherbants, rejets de déchets et autres rejets sauvages impactant les milieux naturels.</p> <p>Le port de plaisance du Croisic est équipé d'un séparateur à hydrocarbure, d'un déboureur et d'un système de traitement par zéolites ce qui permet de traiter pour partie les eaux de carénage.</p> <p>L'eau de l'ensemble des lieux de baignade est classée comme bonne ou excellente lors de prélèvements réalisés en juin 2021.</p> <p>La commune est couverte par un PPRL. Le Plan de Prévention des Risques Littoraux de la Presqu'île Guérandaise - Saint-Nazaire a été approuvé par arrêté préfectoral le 13 juillet 2016.</p> <p>Le Croisic n'est concerné par aucun établissement classé SEVESO.</p>	<p>En 2022, la qualité de l'air a été mauvaise durant 24 jours, et bonne durant 2 jours. La période la plus dégradée de l'année est la deuxième semaine du mois d'août.</p> <p>Des eaux littorales exposées à divers polluants d'origine agricoles, urbaines et portuaires.</p> <p>Le littoral Nord est ponctuellement concerné par une possible submersion allant de 0,5 à 1 mètre, notamment à proximité de l'Océarium, ainsi que dans le centre-ville et sur le secteur de la gare. Le risque de submersion atteint 2 mètres sur le secteur de Port Val.</p>	<p>La pollution sonore de l'entrée de ville depuis la RD245, notamment en période estivale.</p> <p>L'amélioration de la qualité des eaux littorales</p> <p>Atteindre 61 % d'eaux en bon état d'ici à 2027 conformément aux objectifs du SDAGE Loire Bretagne.</p> <p>Prendre en compte l'intensification du risque de submersion marine dans un contexte de changement climatique.</p>
Gestion des déchets, ressource en eau et énergies		
<p>La quasi-totalité des habitations sont connectées au réseau d'assainissement collectif.</p> <p>Un important potentiel de développement des énergies renouvelables, notamment dans le domaine photovoltaïque.</p>	<p>Un potentiel éolien faible</p>	<p>Une consommation d'eau doublée en période estivale.</p> <p>Un approvisionnement énergétique encore fortement dépendant de l'extérieur à l'échelle de Cap Atlantique.</p>

3. Articulation avec les autres documents d'urbanisme

Rappel du Code de l'Urbanisme :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

Schéma de Cohérence Territoriale de Cap Atlantique

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) est un document stratégique élaboré pour et par les 15 communes du territoire de Cap Atlantique, **approuvé en juillet 2011 et révisé le 29 mars 2018**. Il est à noter que la Communauté d'agglomération a engagé une seconde révision du SCoT, qui verra l'approbation d'un nouveau document d'ici à 2025.

Le SCoT est organisé en 3 grandes parties ensuite définies en orientations, et notamment :

- Orientation 1-2 : Conforter et préserver une armature écologique et paysagère pour gagner la bataille de l'eau, préserver la biodiversité et les paysages
- Orientation 1-3 : Protéger et valoriser l'espace agricole
- Orientation 3-4 : Valoriser les ressources environnementales au profit d'une économie circulaire (déchets, carrières, énergie)

Application de la Loi Littoral :

Le Croisic est une commune concernée par l'application de la Loi Littorale du 3 janvier 1986. Sur ces questions (espaces proches du rivage, coupures d'urbanisation espaces dits "remarquables" et espaces boisés classés), le PLU doit donc être compatible avec les dispositions de la DTA de l'Estuaire de Loire, qui font "écran" aux articles L 121-13, 21, 23 à 27 du Code de l'urbanisme issus de la loi Littoral.

Sur le territoire du Croisic, une partie des dispositions de la loi Littoral ont été précisées par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cap Atlantique. **Le SCoT de Cap Atlantique reprend également les modalités d'application de la loi Littoral définies par la DTA.**

Par ailleurs, le SCoT intègre les différents documents de planification supérieurs (SAGE, SRCE, SRADDET....), ainsi la compatibilité du PLU est évaluée directement en rapport à celui-ci.

Le PLU révisé répond aux priorités du SCoT. En effet, pour répondre aux objectifs de préservation des paysages et espaces agricoles et de biodiversité susmentionnée, une **Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « environnement, paysages et trame verte et bleue »** est élaborée. L'OAP vise à équilibrer les deux principales composantes de la presqu'île entre tissu bâti et espaces naturels, et plus particulièrement à :

- Préserver les espaces bocagers, naturels et agricoles de la Presqu'île
- Valoriser l'identité maritime du territoire, les espaces en eaux et milieux humides dans leurs spécificités propres, au service d'une confortation de la biodiversité locale
- Adopter un développement urbain soucieux de la biodiversité

L'OAP La Pierre Longue, en extension urbaine, s'appuie également sur un maintien et une préservation des composantes paysagères existantes via notamment le maintien et la création de nouvelles haies, la mise en valeur du blockhaus ou encore la pérennisation d'espaces naturels.

De plus, **le règlement écrit** encourage l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables lors de la création ou du renouvellement des constructions (cf. p.33 du règlement).

3. Articulation avec les autres documents d'urbanisme

Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)

Le Croisic est inclus dans le périmètre du SAGE de l'Estuaire de la Loire, actuellement en cours de révision. Il s'applique au PLU dans un rapport de compatibilité.

Le SAGE fixe des objectifs en termes de gouvernance, de qualité des milieux aquatiques, de qualité des eaux notamment du littoral et de l'estuaire de la Loire, de risques d'inondation et d'érosion du trait de côte, de gestion quantitative et d'alimentation en eau potable.

En termes de protection et de valorisation des milieux aquatiques et de la ressource en eau, le PADD et sa traduction réglementaire dans le cadre de l'OAP « environnement, paysages, terme verte et bleue » prévoient notamment la valorisation des abords du Trait, pour son rôle écologique exceptionnel et de manière générale la conservation des mares et diverses zones humides.

Afin de garantir la protection des milieux aquatiques notamment, l'ensemble des espaces non urbanisés de la presqu'île sont classés en zones naturelles.

Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire

Le SRCE Pays de la Loire a été adopté le 30 octobre 2015. Il identifie des réservoirs de biodiversité et préconise la mise en œuvre de nombreuses actions dont :

- Élaborer des documents d'urbanisme, conjuguant sobriété foncière et prise en compte de la trame verte et bleue
- Préserver et restaurer les zones humides, les connexions entre cours d'eau et zones humides, les connexions entre cours d'eau et leurs annexes hydrauliques, et leurs fonctionnalités écologiques.
- Promouvoir une gestion des éléments naturels contributifs des paysages bocagers, à savoir les haies et les talus, les autres éléments naturels tels que bois, bosquets, lisières, arbres isolés, mares, etc. qui assurent le maintien, la restauration ou la création de réseaux cohérents et fonctionnels.
- Promouvoir des pratiques culturelles favorables à la trame verte et bleue
- Développer et généraliser, à l'échelle des projets urbains, publics ou privés (ZAC, lotissements, etc.), une prise en compte globale de la biodiversité et de sa fonctionnalité.

L'actuel projet de PLU s'inscrit dans une stratégie forte de sobriété foncière et ne prévoit pas l'ajout de nouvelles possibilités de construire ; il vise même à les réduire. Parmi les trois zones à urbaniser du PLU en vigueur, seules deux sont conservées et en partie couvertes par des OAP. La zone à urbaniser du secteur Kervaudu est quant à elle reclassée en zone naturelle. Située à proximité d'une zone humide, le reclassement en zone naturelle de l'ancienne zone « à urbaniser » garantit la préservation et l'intégrité du milieu.

Les zones humides notables du territoire communal sont repérées dans une OAP thématique environnementale et sont visées par des orientations de préservation. Le règlement afférent, essentiellement en classement N « zones naturelles » assure la préservation de ces milieux écologiques sensibles et essentiels à la biodiversité.

Le projet de zonage englobe l'ensemble des territoires non urbanisés dans la presqu'île en zone naturelle, y compris les parcelles à destination agricole. Les linéaires de haies bocagères sont repérés dans une OAP thématique et visés par une orientation de maintien pour leur rôle de continuité écologique.

Des OAP sectorielles encadrent les secteurs d'urbanisation ou de renouvellement en veillant à la préservation des structures paysagères et au maintien ou à la création de supports de biodiversité.

3. Articulation avec les autres documents d'urbanisme

Le Plan Climat, Air, Energie Territorial

Cap Atlantique a adopté son PCAET lors du Conseil Communautaire du 9 décembre 2021. Le PLU devra prendre en compte le PCAET dans un rapport de compatibilité.

Le PCAET vise à retranscrire localement les objectifs nationaux concernant notamment les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables :

- réduire de 20 % en 2030 et 50 % en 2050 les consommations d'énergie ;
- réduire de 30 % la consommation d'énergies fossiles ;
- atteindre la neutralité carbone en 2050 ;
- multiplier par 3 la production d'énergies renouvelables d'ici 2030

Le projet de PLU vise à encourager la transition énergétique du bâti. En ce sens, le règlement écrit développe des préconisations pour la performance énergétique et environnementale et tend à favoriser l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables.

De plus, pour toute opération de logements de plus de 12 logements, et/ou d'une surface de plancher supérieure à 800 m², le dispositif suivant s'applique :

- **Garantir un éclairage optimal des logements et favoriser la ventilation naturelle :**
 - Le projet devra comporter au moins 60 % de logements traversants ou présentant une double orientation, en privilégiant les espaces de vie au sud ou à l'ouest. La totalité des logements de 4 pièces et plus devra intégrer une double orientation. Ce dispositif permet également d'éviter une desserte des logements par un long couloir aveugle.
 - La mono-orientation Nord des logements sera à éviter dans la mesure du possible.
- **Développer des logements « utilisables » :**
 - Les opérations s'attacheront à intégrer une diversité de typologies de tailles de logements hors opération spécifique (résidence étudiante, logements pour personnes âgées etc.).
 - Par ailleurs, il est recommandé que chaque logement dispose d'un espace de stockage dédié (cave ou cellier).
- **Développer des logements agréables :**
 - S'attacher, dans la mesure du possible, à avoir des espaces extérieurs confortables et agréables pour les logements (jardin privatif ou collectif, balcon, loggia, terrasse).
 - Travailler à l'utilisation des espaces extérieurs de la résidence (jardins partagés, présence de bancs, jeux pour les enfants).
 - Penser les espaces de jardin en tenant en compte de leur ensoleillement et du vent.

Le règlement s'accompagne également de prescriptions quant à la plantation minimale d'arbres, le traitement des espaces libres et la végétalisation des espaces de stationnement

Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Presqu'île Guérandaise – Saint-Nazaire

Le PPRL de la Presqu'île Guérandaise - Saint-Nazaire a été approuvé par arrêté du Préfet en date du 13 juillet 2016.

Le projet de PLU prend en compte les cartographies du PPRL et leurs projections en lien avec les effets du réchauffement climatique. En ce sens, la zone AU du secteur Kervaudu, concernée par un risque d'inondation « modéré à faible » est reclassée en zone naturelle.

3. Articulation avec les autres documents d'urbanisme

Compatibilité à la Loi Littoral

La commune du Croisic, en tant que riveraine des mers et océans est soumise aux dispositions des articles L 121-1 à 27 et R 121-1 à 6 du code de l'urbanisme issues de la loi Littoral du 3 janvier 1986. De ce fait, elle est couverte par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Loire, approuvée le 17 juillet 2006. La DTA précise certaines modalités d'application de la loi Littoral, en l'occurrence les articles L 121-13 relatif aux espaces proches du rivage, L 121-21 relatif aux coupures d'urbanisation et L 121-23 à 26 relatifs aux espaces dits "remarquables" et L 121-27 relatif aux parcs et ensembles boisés les plus significatifs.

Le PLU s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec les dispositions de la DTA de l'Estuaire de la Loire. Les dispositions de la DTA sont également précisées par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cap Atlantique approuvé le 29 mars 2018.

Dans le cadre de la révision du PLU du Croisic, les dispositions suivantes doivent donc être prises en compte pour l'application de la Loi Littoral :

- les dispositions précisées par la DTA de l'Estuaire de la Loire et reprises ou complétées par le SCoT de Cap Atlantique et qui sont suffisamment précises et compatibles avec la loi Littoral ;
- les dispositions précisées par le seul SCoT de Cap Atlantique qui sont suffisamment précises et compatibles avec la loi Littoral ;
- les dispositions de la loi Littoral qui ne sont ni précisées par la DTA, ni précisées par le SCoT.

1. Détermination de la capacité d'accueil

Rappel du code de l'urbanisme : Article L121-21

Article L121-21 du code de l'urbanisme

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;

1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

La capacité d'accueil du territoire tient donc compte des quatre notions listées dans le code de l'urbanisme. Elles ont aussi été croisées avec les notions de « diversité des fonctions » et de « mixité sociale », non évoquées dans la loi Littoral mais répondant aux obligations des « principes généraux » du code de l'urbanisme (article L101-2 du code de l'urbanisme) et étant tout aussi structurantes pour l'aménagement du territoire. De plus, les thématiques liées aux ressources naturelles et à la capacité des écosystèmes à supporter l'accueil de nouvelles populations ou activités de façon permanente ou temporaire ont également été vérifiées.

À noter que la détermination de la capacité d'accueil s'est effectuée en relation étroite et continue avec la démarche d'évaluation environnementale. Ainsi la détermination de la capacité d'accueil s'est effectuée de manière à identifier les éventuels points de blocage de chacune des notions évoquées ci-dessus afin de s'assurer de la capacité du territoire à mettre en œuvre son projet.

Il est à noter que le SCoT de Cap Atlantique a lui-même fixé des éléments dimensionnant la capacité d'accueil de la commune (prévisions démographiques, nombre de logements, consommation d'espace) et la qualifiant (rôle dans l'armature urbaine, prise en compte de la gestion de l'eau, de la trame verte et bleue et des dispositions de la loi littoral).

3. Articulation avec les autres documents d'urbanisme

Compatibilité à la Loi Littoral

- **Préservation des espaces remarquables et par extension de l'ensemble des milieux et des ressources associées**

Le PLU du Croisic, à travers les orientations de son PADD s'attache à exprimer une ambition forte au maintien et à la valorisation des composantes naturelles, paysagères et patrimoniale du Croisic. En ce sens, le dispositif règlementaire qui en découle vise à fortement protéger les espaces naturels, et notamment littoraux. Le PADD a également pour objectifs d'être « un territoire d'accueil à promouvoir » mettant 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,
- Maintenant une dynamique intergénérationnelle

Ces orientations ne fixent pour autant pas d'objectifs de croissance démographique et touristique, mais vise un maintien du dynamisme de la commune et une amélioration de la qualité des structures existantes afin de garantir l'accès à la ressource en eau et limiter les impacts humains sur l'environnement.

L'analyse du potentiel foncier permet d'identifier trois secteurs dont deux d'entre eux (site de la Pierre Longue et site de l'Hôpital) présente un potentiel de création de logements de l'ordre de 130 logements (le troisième site identifié, rue Emmanuel Provost, n'ayant pas fait l'objet de réflexions spécifiques ou de faisabilité à ce stade). Ces développements, en cohérence avec les orientations du PADD visent à maintenir le niveau de population actuel et ne sont pas de nature à augmenter la pression sur les milieux écologiques et les ressources. De plus, aucun secteur de projet n'est situé le long du littoral, et n'est donc pas concerné par le risque de submersion.

Le dispositif règlement classe la majorité des espaces littoraux en zone naturelle, limitant de fait les possibilités de construction à des extensions sous réserve de faisabilité.

Le dispositif règlementaire est complété par une OAP « Environnement, paysages et trame verte et bleue » comprenant une orientation propre à la valorisation des éléments aquatiques : « Valoriser l'identité maritime du territoire, les espaces en eaux et milieux humides dans leurs spécificités propres, au service d'une confortation de la biodiversité locale ». Elle identifie notamment la baie du Traict, le littoral et les plages et espaces rocheux.

Le secteur d'extension urbaine de la Pierre Longue est également couvert par une OAP pour assurer un cadre paysager préservé et garantir une bonne transition avec la zone naturelle.

- **Prise en compte des risques littoraux, notamment liés à la submersion marine**

Les risques littoraux liés à la submersion marine sont pris en compte dans le PLU via la prise en compte du PPRL approuvé en 2016. Les secteurs concernés par le risque de submersion sont notamment identifiés au règlement graphique et aucun secteur de projet n'est concerné par ce risque. En effet, la zone AU situé sur le secteur Kervaudu, dans le prolongement de l'Océarium et concerné par le PPRL a été reclassé en zone naturelle.

3. Articulation avec les autres documents d'urbanisme

Compatibilité à la Loi Littoral

- **Protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes**

La consommation d'espaces pour la période 2009-2021 est estimée par l'observatoire de l'artificialisation des sols à 5,33 hectares. Le projet de PLU actuel fixe l'objectif dans le PADD de lutter contre l'étalement urbain en limitant sa consommation à 5 hectares maximum. Il identifie pour cela deux secteurs de consommation d'espace : la Pierre Longue et le prolongement Sud du Kervaudu.

Dans cette optique de limiter l'étalement urbain, la zone « à urbaniser » située au Nord du secteur kervaudu est reclassée en zone naturelle et les efforts de développement sont concentrés sur des sites en renouvellement urbain. C'est le cas du secteur de l'hôpital couvert par une OAP et prévoyant la création d'une soixantaine de logements.

- **Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés**

Le PADD affiche la volonté de maintenir une activité touristique dynamique sans augmenter la fréquentation afin de ne pas accentuer son impact sur l'environnement. Pour cela, un glissement de la fréquentation sur plusieurs saisons et non plus la seule période estivale est encouragée.

2. Les dispositions de la Loi Littoral précisées par la DTA de l'Estuaire de la Loire et reprises ou complétées par le SCoT de Cap Atlantique

- **La délimitation des espaces proches du rivage**

L'article L 121-13 du code de l'urbanisme énonce que "l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau". Cet article ajoute que "toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer".

La totalité du territoire communal du Croisic est situé à l'intérieur des espaces proches du rivage. Parmi les différentes séquences géographiques au sein des espaces proches du rivage distinguées par la DTA, la commune du Croisic se situe dans celle des marais salants de Guérande.

Le SCoT de Cap Atlantique précise dans le DOO, les possibilités d'extension dans les « espaces proches du rivage ». Les principes définis par le SCoT sont les suivants :

Dans les espaces proches du rivage les documents d'urbanisme locaux gèrent le caractère limité de l'extension en :

- *Organisant le caractère limité de l'extension des espaces proches du rivage en gérant de manière différenciée les secteurs :*

- o *En articulation avec la gestion des risques, les problématiques de ruissellement et de limitation de l'imperméabilisation et la nature en ville (cf objectif 1-4-3) ;*

- o *Pour mieux organiser la densification/extension sur des espaces moins soumis à ces pressions ;*

- *Favorisant l'implantation d'une partie des hébergements touristiques, notamment hôteliers, nécessaires à la stratégie du SCOT en relation avec la capacité d'accueil et dans le cadre d'une gestion globale à l'échelle de la commune ;*

- *Evitant le cloisonnement des activités résidentielles et économiques tant sur le plan de la mixité fonctionnelle que de la mixité sociale ;*

3. Articulation avec les autres documents d'urbanisme

Compatibilité à la Loi Littoral

- Répondant à l'enjeu urbanistique d'amélioration des franges urbaines au travers d'une morphologie plus lisible et présentant une meilleure insertion paysagère ;
- Prenant en compte la réalisation d'aménagements indispensables tels que des parkings paysagés et non imperméabilisés évitant le stationnement sauvage près du rivage lorsque le stationnement et la gestion des flux automobiles n'ont pu être réglés en amont ou pour les parkings nécessaires au fonctionnement d'ouvrages de mise à l'eau des bateaux ;
- Définissant pour les nouvelles urbanisations, un plan d'aménagement favorisant la perméabilité aux flux de déplacements inter-quartiers.

Le PLU du Croisic répond à ces principes.

Le DOO du SCoT ajoute que "les documents d'urbanisme prendront également en compte la nécessité de gérer de manière différenciée le caractère limité de l'extension en ciblant des secteurs stratégiques nécessitant un développement plus significatif au profit d'autres espaces".

Le PLU du Croisic deux secteurs d'extension stratégiques : Le prolongement Sud du secteur Kervaudu et la Pierre Longue. Ce dernier est couvert par une OAP.

- **Les coupures d'urbanisation (article L 121-22 du code de l'urbanisme)**

Les coupures d'urbanisation identifiées par la DTA et reprises dans le SCoT correspondent au Croisic aux espaces naturels et prairiaux situés à l'Ouest de la presqu'île. La coupure urbaine est matérialisée dans le PLU du Croisic sur le PADD ainsi que sur l'OAP « environnement, paysages et trames vertes et bleues ». Le règlement classe en zone naturelle l'ensemble de la zones concernée par la coupure urbaine et identifie un « couloir de vue » à conserver.

- **Les espaces dits « remarquables » (articles L.121-23 à 26 du code de l'urbanisme)**

Le SCOT localise à son échelle, les espaces présumés remarquables au sens de la Loi littoral, qui devront être protégés dans les PLU communaux.

A l'instar de la coupure d'urbanisation, les espaces présumés remarquables identifiés dans le SCoT Cap Atlantique, en lien avec la cartographie de la DTA, sont situés en zone « naturelle » dans le projet de PLU du Croisic. De plus, le SCoT apporte une vigilance sur la préservation des pins et autres sujets de hautes tiges. En ce sens, le PLU du Croisic classe la totalité des espaces boisés en EBC identifiés au plan de zonage.

3. Les dispositions précisées par le seul SCoT de Cap Atlantique

- **L'extension de l'urbanisation en continuité des zones déjà urbanisées (article L 121-8 du code de l'urbanisme)**

Le SCoT de Cap Atlantique n'identifie pas de "secteurs déjà urbanisés" (SDU), le PLU est donc dans l'impossibilité d'en délimiter.

- **La bande littorale dite des cent mètres (articles L 121-16, 17 et 19 du code de l'urbanisme)**

3. Articulation avec les autres documents d'urbanisme

Compatibilité à la Loi Littoral

- **La bande littorale dite des cent mètres (articles L 121-16, 17 et 19 du code de l'urbanisme)**

Le DOO du SCoT de Cap Atlantique précise les modalités d'application des articles L 121-16 et 17 en prévoyant que :

- "dans toutes les communes littorales, la réalisation d'aménagements dans la bande des 100 mètres dans le cadre des prescriptions légales doit s'accompagner d'une réflexion globale sur la mutualisation des services et des équipements" ;
- "dans les espaces urbanisés, les constructions devront permettre d'optimiser le fonctionnement de ces espaces et/ou être justifiées par la nécessité d'améliorer la qualité de l'accès du public au rivage. Elles devront être conçues avec la préoccupation d'améliorer l'insertion paysagère de l'ensemble et de la restauration de la typicité de ces espaces de bord de mer ;
- en dehors des espaces urbanisés ne pourront être autorisés, au titre des exceptions faites pour les activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ou des constructions/installations nécessaires à des services publics, que les activités reconnues comme telles par le SCoT et qui sont les suivantes :
- les activités aquacoles telles que les fermes aquacoles, la conchyliculture (les ateliers de mareyage...);
- les ouvrages portuaires : activités nautiques, de plaisance et à l'accueil qualifié des usagers (poste de secours) ;
- les ouvrages améliorant l'accessibilité et l'accueil des personnes à mobilité réduite au service des bains de mer ;
- la localisation des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau se fera au travers d'une recherche globale d'optimisation du foncier consommé. Dans cet esprit, ces activités peuvent s'accompagner de mesures compensatrices et prévoir des installations permettant la récupération des eaux grises et des platins de carénage".

Le PLU du Croisic répond à ces modalités.

4. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

Rappel du Code de l'Urbanisme :

2° Expose, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan et leurs perspectives d'évolution ;

Le plan de zonage

Evolution entre le PLU actuel et le projet de PLU :

Grands types de zones	Zones du PLU actuel	Superficie (en ha)	Zones du PLU révisé	Superficie (en ha)	Evolution (en ha)
U centre-ville	UCV	36,3	UCV	37,9	1,6
U périphérie immédiate du centre-ville	UBa, UBb	34,9	UB	35,0	0,0
U habitat individuel	URa, URb	153,1	UR, UR*	157,3	4,2
U secteur de projet (Hôpital)	---	0,0	UH	3,5	3,5
U équipements	UE	12,1	UE	8,0	-4,1
U port	UP, UPa, UPb	9,7	UP, UPa, UPb, UPc	13,7	4,0
U activités économiques	UAE, UAEEa	12,2	UAE, UAEEa	12,8	0,6
AU ouverte à l'urbanisation	AUpl1, AUpl2, AUr, Aurb	6,0	AUpl1, AUpl2, AUpl3	2,1	-3,9
AU fermée à l'urbanisation	AU	4,1	2AU	2,9	-1,2
N	N	107,0	N	133,1	26,1
STECAL camping	Nd	18,2	Nc	18,2	0,0
STECAL autres en zone N	Na, Nb, Ne, Nf, Ng, Nh, Nh1, Nj, Nk1, Nk2	45,7	Na, Nb, Ne, Ng, Nh	17,1	-28,6

Le zonage du projet de PLU prévoit une évolution majeure des zones naturelles via la suppression de nombreux STECAL vers une zone N stricte encadrant davantage les possibilités à construire. Ainsi le renforcement de la zone naturelle conduit à une superficie protégée de 133,1 hectares contre 107 auparavant dans le PLU actuel, soit une augmentation de 26,1 hectares.

La zone U d'habitat individuel passe de 153,1 hectares dans le PLU actuel à 157,3 hectares dans le projet de PLU, soit une augmentation de 3,5 hectares essentiellement liée au rattachement à la zone UR des zones AU aujourd'hui bâties.

Les zones AU sont de fait réduites pour totaliser 2,1 hectares de zones ouvertes à l'urbanisation et 2,9 hectares de zones fermées à l'urbanisation dans le projet de PLU. Cette évolution montre une baisse comparée au PLU actuel essentiellement liée à la reclassification en zone N d'une zone AU sur le secteur Kervaudu.

4. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

Le secteur de l'Hôpital :

Situé en renouvellement urbain sur le site de l'actuel Hôpital Intercommunal de la Presqu'île, l'OAP vise à :

- Maintenir une vocation de santé sur le site par l'intermédiaire de la création d'un nouvel EHPAD,
- Permettre la création d'une nouvelle offre de logements diversifiée et mixte comprenant au moins 30 de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'opération globale,
- Valoriser les qualités paysagères et patrimoniales du site favoriser des mobilités douces et une mutualisation du stationnement au service d'une limitation de la place de la voiture



Les incidences éventuelles sur l'environnement :

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>Garantir la préservation et la confortation des îlots boisés du site</p> <p>Conserver et valoriser le caractère paysager du site, notamment en confortant les plantations d'arbres sur le site</p> <p>Préserver et valoriser les arbres qui, par leur ampleur et/ou leur emplacement structurent le caractère paysager du site.</p> <p>Préserver et conforter les alignements d'arbres existants.</p> <p>Préserver et valoriser les constructions à valeur patrimoniale</p> <p>Préserver et valoriser les murs de pierres</p>	<p>Construction d'un nouvel EHPAD d'environ 80 lits</p> <p>Autoriser un accès autonome de service en permettant des déboisements ponctuels compensés ailleurs sur le site.</p> <p>Développer une offre de logements (60 à 80 logements)</p>	<p>Le choix des espaces aménagés sera effectué à l'issue d'une analyse sanitaire des plantations.</p> <p>Favoriser autant que possible le réemploi des voiries existantes et espaces déjà construits afin de limiter au strict nécessaire l'artificialisation de sols.</p> <p>Mettre en œuvre un retrait paysager sous la forme de jardinets à l'avant des maisons permettant de les distinguer de la liaison douce.</p> <p>L'abattage des arbres est conditionné à des raisons sanitaires et de sécurité. Ils devront être remplacés.</p>

4. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

La Pierre Longue :

Principal secteur d'extension urbaine sur la Presqu'île du Croisic, l'OAP de la Pierre Longue a pour objectifs dans le cadre de cette OAP de :

- Permettre la création d'un nouveau quartier bien intégré dans son environnement urbain et paysager, permettre la création d'au moins 30 de logements locatifs sociaux, prendre en compte les terrains déjà occupés du site,
- Conforter la structure paysagère de bocage du site notamment par une confortation des circulations douces et un travail sur les qualités paysagères des espaces publics.



Les incidences éventuelles sur l'environnement :

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>Maintenir et valoriser les cheminements doux existants</p> <p>Préserver les haies existantes et la trame bocagère du site</p> <p>Créer de nouvelles haies bocagères denses aux franges du site de projet</p> <p>Mettre en valeur les blockhaus comme belvédère, point de vue</p> <p>Pérenniser les espaces naturels</p>	<p>Permettre la construction d'une cinquantaine de logements (dont 20 logements locatifs sociaux)</p> <p>Aménager un axe structurant paysager</p>	<p>Aménager des espaces verts ponctuels, le long de l'axe</p> <p>Préserver les vues sur l'espace naturel ouvert</p> <p>Conserver la haie bocagère (hachuré marron) et en créer une nouvelle, rupture paysagère avec les espaces naturels</p> <p>Le traitement des clôtures situées entre les voies, les espaces publics, et les lots privés se fera autant que possible avec des haies végétales pré plantées rappelant la structure bocagère du site ou sous la forme d'un muret.</p>

4. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

Le centre-ville :

Cœur historique du Croisic, le centre-ville et son port font l'objet d'une OAP dans l'optique de :

- Conforter les fonctions de centralité diversifiées du centre ville,
- Articuler les différents projets d'aménagement au sein du centre ville dans le cadre d'une valorisation générale de la qualité des espaces urbains du centre ville,
- Valoriser le caractère portuaire de la ville et l'interaction entre le centre ville et le port




Les incidences éventuelles sur l'environnement :

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
<p>Mettre en œuvre un réaménagement de la place Dinan dans la perspective d'une valorisation paysagère et une diminution du nombre de stationnements.</p> <p>Valoriser les espaces publics des quais, pour former une véritable continuité urbaine apaisée, notamment en allant progressivement vers une réduction de la place de la voiture</p> <p>Préserver le caractère patrimonial du centre-ville, dans la continuité des orientations de l'AVAP</p> <p>Valoriser les espaces de cœurs d'îlots, notamment privés, en favorisant le maintien de leur caractère paysager et la bonne perméabilité de ces espaces de respiration</p> <p>Conserver et valoriser les principales vues paysagères du centre-ville,</p> <p>Valorisation paysagère de la place du 8 mai 1945</p> <p>Envisager une valorisation (notamment paysagère) du site de la Jonchère du Prince.</p> <p>Assurer un développement maîtrisé de la capacité d'accueil du port de plaisance dans son emprise actuelle, limiter autant que possible l'impact sur l'environnement des activités portuaires</p>	<p>L'OAP du centre-ville vise notamment à atténuer les impacts paysagers existants par une requalification des espaces publics et une re-végétalisation. Elle n'a en conséquence aucun impact négatif ou mitigé significatif sur le site.</p>

4. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

Autres secteurs

Secteur	Description	Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
<p>La zone à urbaniser (2AU)</p> 	<p>La zone 2AU correspond à une zone à urbaniser fermée à l'urbanisation, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision ultérieure du PLU.</p>	<p>En attendant d'avoir besoin la zone 2AU est préservée par son statut inconstructible.</p> <p>Les impacts de cette ouverture à l'urbanisation seront évalués lors de la procédure d'ouverture en l'urbanisation.</p>	<p>Aucune incidence dans l'immédiat et dans le cas où aucun projet n'était mis en œuvre dans les 6 ans après l'approbation du PLU. Toutefois, une urbanisation du site induirait une artificialisation des sols le cas échéant et l'impact négatif devrait alors être réduit autant que possible.</p>
<p>Les espaces non construits au sein de la zone urbaine</p>	<p>Les Espaces boisés classé (EBC) : Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.</p> <p>Les cœurs d'îlots et espaces paysagers protégés (EPP) Les cœurs d'îlots et EPP protègent les jardins, cœurs d'îlots ou encore d'espaces naturels;</p>	<p>Ce sont donc environ 36 ha d'espaces de nature protégés dans les zones urbaines. L'impact est positif dans le sens où elles favorisent le développement de la nature en ville et préservent le caractère végétal et arboré</p>	<p>Aucune incidence</p>
<p>Emplacement réservé N°4</p>	<p>L'emplacement réservé N°4 est un jardin collectif de 5 950 m²</p>		<p>L'ER prend place dans une zone naturelle. En revanche, sa destination étant des jardins collectifs l'impact sur les milieux naturels est moindre, permettant une valorisation de cet espace..</p>

4. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

Autres secteurs

Secteur	Description	Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
La clairière au sein du Parc Penn-Avel	Les espaces de clairière ont été exclus, afin que ceux-ci reflètent véritablement une occupation boisée du sol.	Le PLU protège cette clairière en l'identifiant comme un espace naturel ouvert dans l'axe « Préserver les espaces bocagers, naturels et agricoles de la Presqu'île » de l'OAP Environnement, paysages et trame verte et bleue	Contrairement à son ancien statut d'EBC, cet espace peu désormais connaître des évolutions et aménagements. En revanche, l'impact sur l'environnement sera très limité, cet espace n'ayant pas du tout vocation à évoluer par rapport son usage actuel de parc public. Il s'agit ainsi davantage de la prise en compte d'une situation déjà existante.

5. Analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

Rappel du Code de l'Urbanisme :

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement.

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

Biodiversité et espaces naturels

	PADD
Impacts positifs	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre la valorisation des abords du Traict, zone humide représentant un patrimoine naturel d'intérêt écologique exceptionnel. • Mettre en œuvre des principes de gestion écologique des espaces naturels (landes, prairies). • Valoriser les fonctions écologiques spécifiques de chaque type d'espace naturel (boisements, dunes, zones humides, friches naturelles, jardins particuliers...) pour le développement de la biodiversité à toutes les échelles (flore comme faune). • Maintenir et valoriser les corridors écologiques existants permettant le déplacement des espèces entre différents espaces naturels, favoriser le développement de nouveaux corridors écologiques. • Conserver et valoriser le Traict, les mares, et diverses zones humides, pour leurs qualités paysagères, mais surtout pour leurs fonctions écologiques en faveur d'une biodiversité spécifique. • Favoriser le développement de la trame noire à l'échelle de la commune, en particulier par une démarche raisonnée de gestion de l'éclairage public. • Prendre en compte les jardins particuliers dans leur rôle pour le développement de la biodiversité locale, notamment en incitant à l'utilisation d'espèces végétales locales et en limitant l'utilisation d'espèces potentiellement invasives. • Conserver des espaces non jardinés pour favoriser le développement de la biodiversité autochtone au sein des espaces urbains. • Préserver une perméabilité fonctionnelle des contours des parcelles privées, notamment par un traitement des clôtures en accord avec l'environnement : type, hauteur, forme de clôtures, matériaux et essences utilisées. • Mettre en valeur la richesse de la flore du territoire, en particulier au sein des espaces de la « coupure d'urbanisation ». Conforter le maillage de haies et la structure bocagère des paysages de la presqu'île
Impacts mitigés ou négatifs	<ul style="list-style-type: none"> • Etudier la possibilité d'une urbanisation nouvelle de taille limitée et dans la continuité immédiate des espaces urbains existants.

5. Analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

Biodiversité et espaces naturels

	PADD
Mesures ERC	<p>EVITER</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prioriser pour cela les potentiels d'accueil de logements situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (site de l'hôpital, etc.). • Cibler les derniers espaces à urbaniser qui se trouvent en continuité immédiate des espaces urbains et qui n'impactent pas les espaces naturels de cœur de presqu'île (site Pierre Longue et prolongement de Kervaudu). Fixer un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain qui se limite à ces deux sites, soit environ 5 ha au total. <p>REDUIRE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limiter au maximum l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et en ayant le souci de préserver les espaces naturels de cœur de presqu'île dans leurs limites actuelles. • Encadrer les activités touristiques au contact et au sein des espaces naturels du territoire (l'Océarium, le centre équestre, le golf, les hôtels, les résidences hôtelières, les campings, le site aquacole) pour limiter autant que possible leur impact sur l'environnement. <p>COMPENSER</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aménager des transitions paysagères entre les espaces urbains et les espaces naturels de cœur de presqu'île, en particulier en garantissant une distance suffisante entre les constructions et ces espaces, ainsi qu'en soignant la qualité paysagère de ces espaces d'interface.
	OAP
Impacts positifs	<p>Une OAP thématique « Environnement, paysages et trame verte et bleue » est créée avec pour objectifs la préservation des espaces bocagers, naturels et agricoles ; la valorisation de l'identité maritime du territoire, des espaces en eaux et milieux humides dans leurs spécificités propres, au service d'une confrontation de la biodiversité ; l'adoption d'un développement urbain soucieux de la biodiversité. En plus d'assurer la préservation des espaces boisés, naturels, agricoles, ou encore des milieux humides. L'OAP propose notamment les orientations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser le développement de la biodiversité au sein des espaces de jardin en limitant leur imperméabilisation et en y développant une couverture végétale arborée, favorable à la biodiversité • S'appuyer sur les principaux parcs et espaces verts publics pour conforter l'accessibilité à des espaces de nature de proximité • Garantir une transition harmonieuse entre les espaces urbains et naturels de cœur de presqu'île. Limiter strictement l'urbanisation de la Presqu'île.

5. Analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

Biodiversité et espaces naturels

	OAP
Impacts positifs	<p>L'OAP du secteur de l'hôpital vise le renouvellement de ce site. Parmi ses orientations, celles ayant un impact jugé positif sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Garantir la préservation et la confortation des îlots boisés du site • Préserver et valoriser les arbres qui, par leur ampleur et/ou leur emplacement structurent le caractère paysager du site. • Préserver et conforter les alignements d'arbres existants. <p>L'OAP du centre-ville comprend des orientations de végétalisation des espaces publics pouvant avoir un impact favorable sur la biodiversité, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Valoriser les espaces de cœurs d'îlots, notamment privés, en favorisant le maintien de leur caractère paysager et la bonne perméabilité de ces espaces de respiration
Impacts mitigés ou négatifs	<p>L'OAP du secteur de l'hôpital vise le renouvellement de ce site, Parmi ses orientations, celles ayant un impact jugé potentiellement mitigé ou négatif sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Autoriser un accès autonome de service en permettant des déboisements ponctuels compensés ailleurs sur le site. <p>L'OAP de la Pierre Longue nécessite notamment la création d'un axe structurant pour la création de nouveaux logements, pour autant cet axe sera paysager pour assurer une insertion qualitative du nouveau quartier dans son environnement.</p>
Mesures ERC	<p>OAP de l'hôpital :</p> <p>EVITER</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser autant que possible le réemploi des voiries existantes et espaces déjà construits afin de limiter au strict nécessaire l'artificialisation de sols • Le choix des espaces aménagés sera effectué à l'issue d'une analyse sanitaire des plantations. <p>COMPENSER</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'abattage des arbres est conditionné à des raisons sanitaires et de sécurité. Ils devront être remplacés. <p>L'OAP de la Pierre Longue comprend des orientations de compensation qui favorisent les espaces supports de biodiversité :</p> <p>EVITER</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver les haies existantes et la trame bocagère du site • Pérenniser les espaces naturels • Préserver les vues sur l'espace naturel ouvert • Conserver la haie bocagère et en créer une nouvelle, transition paysagère avec les espaces naturels <p>COMPENSER</p> <ul style="list-style-type: none"> • Créer de nouvelles haies bocagères denses aux franges du site de projet • Aménager des espaces verts ponctuels, le long de l'axe

5. Analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

Biodiversité et espaces naturels

	Règlement et zonage
Impacts positifs	<p>Les espaces naturels et agricoles sont classés en zones N du PLU garantissant leur protection.</p> <p>L'ensemble des espaces boisés sont protégés par le dispositif des « espaces boisés classés », y interdisant toute urbanisation</p> <p>Certains cœurs d'îlots ou espaces verts urbains sont protégés par le dispositif des « espaces paysagers protégés », y interdisant toute nouvelle construction principale</p> <p>La réglementation de la part de pleine terre, en zones urbanisées, permet de conserver une part importante d'espaces naturels, support pour la biodiversité</p> <p>L'identification de linéaires de haies protégées.</p> <p>L'identification au règlement graphique de zones humides à préserver et la mise en place de dispositions particulières applicables dans le règlement écrit.</p>
Impacts mitigés ou négatifs	<p>L'identification de deux zones « à urbaniser » en extension en limite ouest du tissu urbain totalisant 5 hectares.</p>
Mesures ERC	<p>EVITER La suppression d'une des trois zones « AU » initiale du PLU actuel dans le projet de PLU, réduisant ainsi les possibilités d'extension urbaine de 1,2 hectare.</p> <p>REDUIRE La mise en place de secteurs d'OAP pour encadrer l'aménagement des nouveaux espaces à urbaniser pour garantir la qualité des réalisations et le maintien des espaces de biodiversité essentiels.</p> <p>COMPENSER</p>

5. Analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

Paysage et patrimoine

	PADD
Impacts positifs	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver l'ensemble du littoral croisicais, mais aussi l'intérieur des terres au niveau de la coupure d'urbanisation. • Poursuivre l'action de la commune, notamment sur la gestion du sentier côtier. • Améliorer la qualité des transitions entre les espaces naturels et les espaces urbanisés actuels et futurs (les franges). Cet objectif devra être mis en œuvre en intégrant les objectifs fixés par le département portant sur la prise en compte de la sensibilité des milieux naturels : conservation d'une majorité d'espaces ouverts, préservation des habitats naturels, restauration des murets de pierre... • Préserver les cônes de vue 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'ancien établissement Saint-Jean-de-Dieu et le beffroi de l'église Notre-Dame-de-Pitié. • Préserver les aménagements paysagers du Mont-Esprit et du Mont-Lénigo. • Protéger les paysages bocagers patrimoniaux de la presqu'île, notamment les haies et traces du passé agricole. • Développer 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 l'AVAP. • Poursuivre les actions de revalorisation du centre historique, à la suite de la réhabilitation du quartier de la Ladure. • Mettre en valeur les perspectives visuelles vers la chapelle du Crucifix et ses abords. • Préserver l'environnement du Manoir de Kervaudu. • Encourager la restauration des murs anciens, participant de la qualité des paysages urbains de la commune. • Conforter le patrimoine paysager du Croisic, les parcs publics (en particulier le Parc de Penn-Avel, le Mont Esprit et le Mont Lénigo), comme les jardins paysagers ou arbres remarquables structurant le paysage urbain de la commune.
Impacts mitigés ou négatifs	<ul style="list-style-type: none"> • Développer la construction de logements permanents favorisant l'installation de primo-accédants, en particulier en proposant une offre de nouveaux logements de taille moyenne et à prix modérés, sous la forme d'appartements ou de maisons de ville et en développant le dispositif de l'accession aidée à la propriété.
Mesures ERC	<p>EVITER</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limiter au maximum l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et en ayant le souci de préserver les espaces naturels de cœur de presqu'île dans leurs limites actuelles. • Prioriser pour cela les potentiels d'accueil de logements situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (site de l'hôpital, etc.). <p>REDUIRE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cibler les derniers espaces à urbaniser qui se trouvent en continuité immédiate des espaces urbains et qui n'impactent pas les espaces naturels de cœur de presqu'île (site Pierre Longue et prolongement de Kervaudu). Fixer un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain qui se limite à ces deux sites, soit environ 5 ha au total.

5. Analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

Paysage et patrimoine

	OAP
Impacts positifs	<p>Une OAP thématique « Environnement, paysages et trame verte et bleue » est créée avec pour objectifs la préservation des espaces bocagers, naturels et agricoles ; la valorisation de l'identité maritime du territoire, des espaces en eaux et milieux humides dans leurs spécificités propres, au service d'une confrontation de la biodiversité ; l'adoption d'un développement urbain soucieux de la biodiversité. L'OAP propose notamment les orientations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer des espaces paysagers de proximité dans les secteurs nouvellement urbanisés et assurer une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions en s'appuyant sur les structures paysagères bocagères de la presqu'île. • S'appuyer sur les espaces ponctuels de nature du centre-ville pour limiter les effets d'îlots de chaleur urbains et valoriser la présence de la nature en ville. Préserver le riche patrimoine végétal des espaces patrimoniaux de la commune, notamment celui identifié par l'AVAP. • Conforter l'intégration paysagère des campings, en particulier en favorisant la création de haies bocagères à leurs abords • Réaménager la place Dinan en veillant à conforter sa végétalisation • Maintenir et valoriser le caractère paysager du secteur de l'hôpital dans le cadre de son réaménagement. • Valoriser les haies bocagères et la structure bocagère de la presqu'île • Conserver la coupure urbaine et les corridors écologiques existants <p>L'OAP du secteur de l'hôpital vise le renouvellement de ce site. Parmi ses orientations, celles ayant un impact jugé positif sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conserver et valoriser le caractère paysager du site, notamment en confortant les plantations d'arbres sur le site • Préserver et valoriser les arbres qui, par leur ampleur et/ou leur emplacement structurent le caractère paysager du site. • Préserver et valoriser les constructions à valeur patrimoniale • Préserver et valoriser les murs de pierres
Impacts mitigés ou négatifs	<p>L'OAP du secteur de l'hôpital vise le renouvellement de ce site. Parmi ses orientations, celles ayant un impact jugé potentiellement mitigé ou négatif sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Autoriser un accès autonome de service en permettant des déboisements ponctuels compensés ailleurs sur le site.
Mesures ERC	<p>COMPENSER</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en œuvre un retrait paysager sous la forme de jardinets à l'avant des maisons permettant de les distinguer de la liaison douce

5. Analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

Paysage et patrimoine

	OAP
Impacts positifs	<p>L'OAP du centre-ville comprend des orientations de réaménagements paysagers pouvant avoir un impact favorable sur les paysages et le patrimoine, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en œuvre un réaménagement de la place Dinan dans la perspective d'une valorisation paysagère et une diminution du nombre de stationnements. • Préserver le caractère patrimonial du centre-ville, dans la continuité des orientations de l'AVAP • Conserver et valoriser les principales vues paysagères du centre-ville, • Valorisation paysagère de la place du 8 mai 1945 • Envisager une valorisation (notamment paysagère) du site de la Jonchère du Prince. <p>L'OAP de la Pierre Longue comprend des orientations susceptibles d'avoir un impact positif sur les paysages et le patrimoine :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en valeur les blockhaus comme belvédère, point de vue
Impacts mitigés ou négatifs	<p>L'OAP de la Pierre Longue comprend également des orientations susceptibles d'avoir un impact mitigé ou négatif sur les paysages et le patrimoine :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permettre la construction d'une cinquantaine de logements (dont 20 logements locatifs sociaux)
Mesures ERC	<p>OAP de la Pierre Longue :</p> <p>COMPENSER</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le traitement des clôtures situées entre les voies, les espaces publics, et les lots privés se fera autant que possible avec des haies végétales pré plantées rappelant la structure bocagère du site.

5. Analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

Paysage et patrimoine

	Règlement et zonage
Impacts positifs	<ul style="list-style-type: none">• Le repérage d'un couloir de vue au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Au sein de celui-ci, aucune construction nouvelle, ni plantation de boisement n'est autorisée.• Le repérage d'ensembles bâtis à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme » auxquels des dispositions spécifiques applicables sont précisées au règlement écrit.• La protection des murs remarquables.• Des prescriptions particulières renforcées sont applicables dans l'ensemble des zones du règlement couvertes par l'AVAP concernant les toitures, façades, etc.
Impacts mitigés ou négatifs	<ul style="list-style-type: none">• L'identification de deux zones « à urbaniser » en extension en limite ouest du tissu urbain.
Mesures ERC	<p>EVITER</p> <ul style="list-style-type: none">• La suppression d'une des trois zones « AU » initiales du PLU actuel dans le projet de PLU. <p>COMPENSER</p> <ul style="list-style-type: none">• La mise en place de secteurs d'OAP pour encadrer l'aménagement des nouveaux espaces à urbaniser pour garantir la qualité des réalisations et le maintien des espaces de biodiversité essentiels.

5. Analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

Risques et nuisances

	PADD
Impacts positifs	<ul style="list-style-type: none">• Empêcher la création de toute nouvelle zone d'urbanisation au sein des zones concernées par le PPRL, limiter la constructibilité dans les secteurs présentant des risques d'inondation ou submersion, dans la continuité du PPRL.• Maîtriser le risque d'inondation du fait des eaux pluviales en lien avec Cap Atlantique, notamment 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.• Développer les rues piétonnes ou à circulation automobile réduite et maîtrisée (zones de rencontre, zones 30), en particulier en période estivale.• Délester la RD 45 d'une partie de son trafic automobile en période estivale, afin de sécuriser et développer les circulations douces sur le tour de côte• Garantir le respect de l'intimité des jardins en limitant les co-visibilités subies.• Accompagner un tourisme respectueux du territoire spécifique du Croisic et de ses qualités, qui demeure peu impactant pour l'environnement local de la ville.
Impacts mitigés ou négatifs	
Mesures ERC	

5. Analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

Risques et nuisances

	OAP
Impacts positifs	<p>L'OAP du centre-ville comprend des orientations pouvant avoir un impact favorable sur les risques et nuisances, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none">• Valoriser les espaces publics des quais, pour former une véritable continuité urbaine apaisée, notamment en allant progressivement vers une réduction de la place de la voiture• Assurer un développement maîtrisé de la capacité d'accueil du port de plaisance dans son emprise actuelle, limiter autant que possible l'impact sur l'environnement des activités portuaires
Impacts mitigés ou négatifs	<p>L'ensemble des zones AU du PLU révisé se situent hors des zones à risques naturels et technologiques. Seule l'OAP centre-ville est concernée par le risque d'aléa-submersion.</p>
Mesures ERC	<p>REDUIRE L'OAP centre-ville vise essentiellement la requalification des espaces publics et notamment la végétalisation des places et perméabilisation des sols. Cette action participe à limiter les risques d'inondation, notamment via une meilleure perméabilité des sols.</p>

5. Analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

Risques et nuisances

	Règlement et zonage
Impacts positifs	
Impacts mitigés ou négatifs	
Mesures ERC	<p>REDUIRE</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'existence d'un Plan de Prévention des Risques Littoraux sur les secteurs à risques et son repérage au plan de zonage. • Le risque d'érosion côtière et d'évolution du trait de côte. Le PLU prend en compte ce risque, en particulier sur les espaces les plus soumis à celui-ci. Ainsi, une zone UR*, marquée par des possibilités minorées de constructibilité a été définie sur les espaces urbains de la partie la plus occidentale de la Presqu'île, les plus confrontés à ce risque. L'orientation « Prendre en compte le risque d'érosion côtière (recul du trait de côte) dans les choix d'aménagement » de l'OAP Environnement, paysages et trame verte et bleue entend ainsi conforter cette attention. Enfin, il est à noter que les secteurs les plus à risque sont également ceux où le risque de submersion marine est le plus élevé. Dans ce contexte, le PPRL permet de répondre en partie à la limitation de l'exposition des habitants à l'évolution du trait de côte. • La zone UR, concernée par un risque d'inondation implique une constructibilité limitée. En ce sens, seules les extensions sont autorisées sous réserve d'être à destination de logements ou hébergements. <p>COMPENSER</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Il convient donc de retarder, de limiter et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales ou vers le réseau hydraulique de surface. A défaut, l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public devra être limitée au minimum en privilégiant le réseau hydraulique de surface via les aménagements les plus adaptés à la situation et au projet (pleine terre, puisard, réservoirs, bassins, revêtements perméables, toitures végétalisées etc.). Le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m3.

5. Analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

Ressource en eau, déchets et énergies renouvelables

	PADD
Impacts positifs	<ul style="list-style-type: none"> • Viser une performance énergétique élevée des logements, en particulier dans les secteurs de projet. • Améliorer la gestion des eaux pluviales : atténuer le déversement des eaux dans le milieu naturel en favorisant les infiltrations à la parcelle, en particulier dans les quartiers d'habitat individuel. Prendre en compte les dénivellations pour une bonne gestion des eaux pluviales. • Poursuivre, en lien avec la Communauté d'agglomération Cap Atlantique, 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. • Améliorer la qualité des eaux du Traict en le préservant de tout rejet d'eaux potentiellement polluées. • Poursuivre la politique de récupération des eaux noires et grises sur le port (équipements mis en place sur la Jonchère du Prince). • Limiter l'imperméabilisation des sols, notamment par la préservation de la végétalisation des jardins. • Poursuivre la mise aux normes et le raccordement des installations autonomes et des autres types d'installation en zone autorisée. • 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'éolien offshore, mais également des projets visant à s'appuyer sur l'énergie des marées. • Réduire l'impact énergétique des équipements communaux en poursuivant la politique de réhabilitation de ceux-ci, engagée sur le long terme • Assurer la maîtrise des impacts environnementaux pour les constructions nouvelles, en particulier en favorisant les techniques architecturales bioclimatiques (orientation du bâtiment et des pièces en fonction de l'usage, ventilation naturelle, etc...). • Encourager les particuliers à utiliser les énergies renouvelables : géothermie, solaire, biomasse... tout en garantissant leur bonne intégration dans l'environnement urbain et naturel • Favoriser l'utilisation des ressources locales (paille, bois, terre...) dans la construction tout en garantissant une bonne intégration architecturale des nouvelles constructions.
Impacts mitigés ou négatifs	
Mesures ERC	

5. Analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

Ressource en eau, déchets et énergies renouvelables

	OAP
Impacts positifs	<p>Une OAP thématique « Environnement, paysages et trame verte et bleue » est créée avec pour objectifs la préservation des espaces bocagers, naturels et agricoles ; la valorisation de l'identité maritime du territoire, des espaces en eaux et milieux humides dans leurs spécificités propres, au service d'une confrontation de la biodiversité ; l'adoption d'un développement urbain soucieux de la biodiversité. L'OAP propose notamment les orientations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• Développer des espaces de nature de proximité dans le cadre des nouvelles opérations de logement et favoriser une bonne qualité de l'habitat en accompagnant la transition énergétique des logements (isolation, toitures végétalisées et matériaux écologiques, dispositifs de production d'énergies renouvelables...).• Favoriser une bonne infiltration des eaux de pluie à l'échelle de chaque parcelle bâtie• Prévoir des systèmes de récupération des eaux de pluie permettant leur réutilisation et un nouvel usage (arrosage, etc.)
Impacts mitigés ou négatifs	
Mesures ERC	

5. Analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

Ressource en eau, déchets et énergies renouvelables

	Règlement et zonage
Impacts positifs	Des dispositions relatives à la plantation d'arbres et au traitement des espaces libres qui privilégient la place du végétal, notamment en préservant les arbres existants.
Impacts mitigés ou négatifs	Les secteurs de projet accueillant une activité supplémentaire (population ou équipements) sont susceptibles d'être vecteurs de nouveaux déchets et de consommation en eau potable.
Mesures ERC	<p>REDUIRE</p> <p>Les dispositions réglementaires concernant la gestion des eaux pluviales et eaux usées entendent favoriser une bonne gestion de celles-ci dans une perspective de garantir la meilleure qualité possible des eaux rejetées, en favorisant particulièrement une gestion des eaux pluviales à la parcelle, réduisant de facto la pollution de celles-ci et des rejets dans les milieux. De même, les règles de gestion des eaux usées visent à garantir un traitement de celles-ci par des installations adaptées ou une gestion collective.</p> <p>COMPENSER</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques : <ul style="list-style-type: none"> • Une performance énergétique ; • Un impact environnemental positif ; • Une pérennité de la solution retenue. <p>Les dispositions communes applicables à toutes zones précisent un ensemble de prescriptions relatives à la performance énergétique et environnementale.</p> • Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées devront disposer d'un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets. • Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

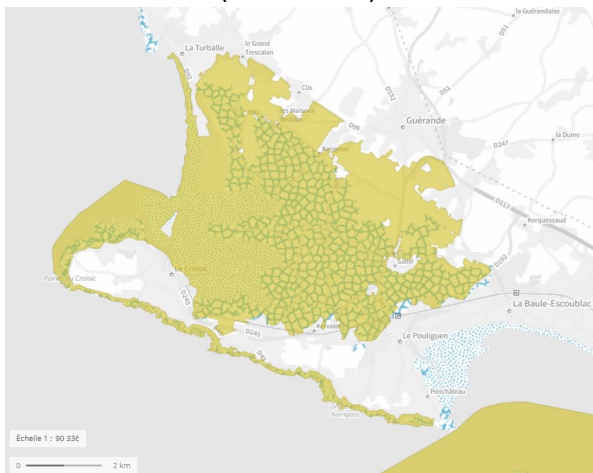
5. Analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

Les impacts sur les sites Natura 2000

La commune du Croisic est concernée par 2 Zones de Protection Spéciale (ZPS) que sont :

- Les marais salants de Guérande, le Traict du Croisic et les dunes de Pen Bron (FR 5210090) ;
- Mor Braz (FR 5212013)

Les marais salants de Guérande, le Traict du Croisic et les dunes de Pen Bron (FR 5210090)



Mor Braz (Zone de Protection Spéciale) (FR 5212013)



Le PADD ne formule pas d'objectifs de développement démographique significatif sur la commune et vise un maintien de la fréquentation touristique estivale.

Le PADD vise un impact positif en posant comme objectif la poursuite des actions en faveur de la préservation du paysage côtier, en incluant la valorisation des abords du Traict et l'amélioration de la qualité des eaux du Traict en le préservant de tout rejet d'eaux potentiellement polluées.

La revalorisation des activités conchylicoles, en lien direct avec le Traict, a pour objet le maintien de l'activité existante en permettant la requalification des installations existantes. L'orientation vise également la création de logements destinés aux saisonniers.

Le Plan Local d'Urbanisme en révision ne projette pas d'évolutions sur les secteurs concernés par les protections Natura 2000. En effet, les limites littorales en contact avec les zones de protection Natura 2000, sont majoritairement classées « naturelles ». Les zones urbanisées situées en limite des zones de protection ne font pas l'objet de projet dans le cadre de la révision du PLU.

5. Analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement

Les perspectives d'évolution de l'environnement

Cette partie s'attache à présenter les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement au cas où le PLU ne serait pas adopté et les règles du PLU actuel continueraient à s'appliquer. Afin de réaliser cette analyse, ont été étudiées les conséquences du PLU actuel par rapport à chaque enjeu environnemental identifié dans le cadre du diagnostic.

Enjeu environnemental	Evolution probable de l'environnement par rapport au PLU actuel
<p>Géographie physique :</p> <p>L'intensification de la fréquentation touristique.</p>	<p>PLU 2012 : Le PLU de 2012 ne vise pas à augmenter la fréquentation touristique de la Presqu'île, ni les capacités d'accueil, mais à améliorer l'accueil des visiteurs, le développement d'un tourisme de qualité, familial et de proximité, et à conforter les retombées économiques de cette activité.</p> <p>PLU Révisé : Le PLU révisé s'inscrit dans la continuité en ne recherchant pas une augmentation de l'afflux touristique. De plus, le projet de PLU a pour objectif « d'étaler » la fréquentation touristique sur l'ensemble de l'année et non plus sur la seule période estivale pour limiter les effets observés durant la période estivale (pression sur les écosystèmes, disponibilité de la ressource en eau, nuisances liées au trafic automobile).</p>
<p>Cadre naturel :</p> <p>Une diversité d'habitats présente sur le territoire (prairies, haies bocagères, zones humides, boisements, etc) dont certains sont très fragiles</p> <p>Des réservoirs de biodiversité et qui doivent être pris en considération dans la gestion des milieux naturels, notamment pour leur potentiel cynégétique (lapin, lièvre)</p> <p>Des outils de gestion à adapter pour assurer la pérennité de ces milieux à la fois riches et fragiles (à titre d'exemple : la collecte manuelle de la laisse de mer)</p>	<p>PLU 2012 : La totalité des zones non urbanisées sont zonées « N ». En revanche, de nombreux STECAL permettent une constructibilité limitée en zone N.</p> <p>La zone AU du secteur Kervaudu permet une extension sur un secteur concerné par un risque d'inondation et en partie recouvert d'une zone humide en lisière ouest. La zone en question est couverte par une OAP « Kervaudu / Moulin Bâtard ».</p> <p>PLU Révisé :</p> <p>La totalité des zones non urbanisées sont également classées « N ». En revanche, l'inconstructibilité en zones N est renforcée via la suppression de certains STECAL.</p> <p>Les zones « à urbaniser » sont réduites afin de limiter leur impact sur les zones naturelles. Le principal secteur d'extension « la Pierre Longue », est couvert par une OAP visant le maintien et la préservation des principaux espaces supports de biodiversité et de patrimoine.</p> <p>Une OAP thématique « trame verte et bleue » est intégrée au PLU. Elle repère les principaux espaces supports de biodiversité et assure leur prise en compte à l'échelle communale.</p> <p>En dehors du cadre réglementaire, le PLU n'a que peu de prises sur les outils de gestion relatifs à la pérennité des milieux.</p>

5. Analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement

Enjeu environnemental	Evolution probable de l'environnement par rapport au PLU actuel
<p>Risques et nuisances :</p> <p>La pollution sonore de l'entrée de ville depuis la RD245, notamment en période estivale.</p> <p>L'amélioration de la qualité des eaux littorales</p> <p>Atteindre 61 % d'eaux en bon état d'ici à 2027 conformément aux objectifs du SDAGE Loire Bretagne.</p> <p>Prendre en compte l'intensification du risque de submersion marine dans un contexte de changement climatiques.</p>	<p>PLU 2012 :</p> <p>Dans les zones humides, le règlement précise que, sont interdites:</p> <ul style="list-style-type: none"> • les constructions ou installations ou extension de constructions existantes à l'exception de celles qui sont visées à l'article 2 • les travaux susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide. <p>En termes de nuisances liées aux circulations sur l'entrée de ville depuis la RD245 en période estivale, le PLU ne vise pas d'augmentation de la fréquentation. Ainsi l'incidence sur la circulation est théoriquement nulle.</p> <p>Le PLU de 2012 n'intègre pas le PPRL approuvé en 2016.</p> <p>PLU Révisé :</p> <p>Le PLU révisé est compatible avec les objectifs du SAGE (2022-2027), notamment concernant l'amélioration de la qualité des eaux.</p> <p>Pour assurer la préservation de la ressource en eau, le règlement renforce les dispositions particulières applicables aux zones humides, il interdit notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de créer tout remblai ou décaissement susceptible de porter atteinte à la zone humide, • de réaliser des caves, sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés, • d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide (mis à part les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile) ; en particulier, les clôtures pleines sont interdites. • de réaliser quelques affouillements ou exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à un réaménagement ou une amélioration de la qualité et de la gestion de la zone humide, • de réaliser la plantation de quelque boisement susceptible de remettre en cause les particularités écologiques de la zone. <p>De plus, la commune du Croisic est aujourd'hui en quasi-totalité raccordée à l'assainissement collectif.</p> <p>En termes de nuisances liées aux circulations sur l'entrée de ville depuis la RD245 en période estivale, le PLU ne vise pas d'augmentation de la fréquentation. Des pistes cyclables ont été mises en place le long de l'axe permettant de limiter le recours à la voiture.</p> <p>Le PLU révisé intègre le PPRL approuvé en 2016 qui figure au plan de zonage. Des prescriptions supplémentaires sont ajoutées aux dispositions communes aux zones du règlement.</p>

5. Analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement

Enjeu environnemental	Evolution probable de l'environnement par rapport au PLU actuel
<p>Ressource en eau, déchets et énergies renouvelables :</p> <p>Une consommation d'eau doublée en période estivale.</p> <p>Un approvisionnement énergétique encore fortement dépendant de l'extérieur à l'échelle de Cap Atlantique.</p>	<p>PLU 2012 : Le PLU ne vise pas d'augmentation de la fréquentation. L'incidence sur la consommation en eau potable est inchangée.</p> <p>En 2014, l'approvisionnement énergétique du Croisic est en quasi-totalité dépendant de l'extérieur du territoire.</p> <p>PLU Révisé :</p> <p>Le PLU ne vise pas d'augmentation de la fréquentation. L'incidence sur la consommation en eau potable est inchangée.</p> <p>Le règlement intègre des recommandations quant à la performance énergétique et environnementale. Par exemple, Pour toute opération de logements de plus de 12 logements, et/ou d'une surface de plancher supérieure à 800 m², le dispositif suivant s'applique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Garantir un éclairage optimal des logements et favoriser la ventilation naturelle : • Développer des logements « utilisables » (diversité de typologies de tailles de logements) • Penser les espaces de jardin en tenant compte de leur ensoleillement et du vent. <p>Ces différentes prescriptions, en plus de l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables facilitée permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments et ainsi participer à réduire la dépendance du territoire vis-à-vis de l'extérieur pour son approvisionnement énergétique.</p>

6. Indicateurs de suivi

Rappel du Code de l'Urbanisme :

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

Le tableau ci-après liste, pour les différentes thématiques environnementales étudiées, une première série d'indicateurs identifiés comme étant intéressants pour le suivi de l'état de l'environnement du territoire communal, du fait qu'ils permettent de mettre en évidence des évolutions en termes d'amélioration ou de dégradation de l'environnement de la commune, sous l'effet notamment de l'aménagement des espaces publics.

Le cadre naturel

Thématique	Indicateur	Source de la donnée	Valeur	Périmètre
Les habitats naturels	<ul style="list-style-type: none"> - Superficie des zones humides - Protection des massifs boisés - Protection des haies bocagères - Evolution de la surface de la zone naturelle 	Données SIG Cap Atlantique	<p>45 zones humides, 7,9 ha, soit 1,75 % de la superficie communale</p> <p>Les massifs boisés sont classés en EBC</p> <p>Les haies bocagères sont repérées au plan de zonage et protégées au titre de l'article L.151-23 du CU</p> <p>107 ha classés « N » au PLU de 2012 contre 133,1 au PLU révisé.</p>	commune
Les espèces	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'espèces de plante recensées - Nombre d'espèces animales 	Données Biotope	<p>222 espèces de plantes</p> <p>Au moins 46 espèces d'oiseaux au sein des ENS</p>	commune
Le réseau hydrographique	<ul style="list-style-type: none"> - Linéaire de cours d'eau (en km) 	Données SIG Cap Atlantique	<p>1 cours d'eau permanent : 1,05 km</p> <p>1 cours d'eau temporaire : 0,69 km</p>	commune
Les Espaces Naturels sensibles	<ul style="list-style-type: none"> - Superficie protégée 	Conseil Général Loire Atlantique	Zone de préemption de 145 ha, dont 17,8 ha acquis par le Conseil Général	commune
Les Espaces Boisés Classés	<ul style="list-style-type: none"> - Superficie protégée 	Données SIG	- 23 hectares en EBC	commune

6. Indicateurs de suivi

La consommation d'espaces

Thématique	Indicateur	Source de la donnée	Valeur	Périmètre
Artificialisation des sols	- La superficie artificialisée	Observatoire de l'Artificialisation des Sols	5,33 hectares consommés entre 2009 et 2021	commune

Les risques et nuisances

Thématique	Indicateur	Source de la donnée	Valeur	Périmètre
La qualité de l'air	Concentration de cinq polluants dans l'air : l'ozone, le dioxyde d'azote, dioxyde de soufre, les particules PM10 et particules fines PM2,5.	Air Pays de la Loire	moyenne	Cap Atlantique
Nuisances sonores	- Voies bruyantes de transports, - Proximité des activités économiques	DDTM Loire Atlantique	Entrée de ville depuis la D245 est source de pollution sonore	Commune
Risques naturels	- Aléa submersion - Exposition au retrait-gonflement des argiles - Sismicité	Géorisques	0,5 à 1 m secteurs Gare, centre-ville et Océarium 1 à 2 m secteur de Port-Val Exposition nulle à moyenne sur la majorité de la presqu'île ; exposition moyenne sur le littoral Est le long du Traict Sismicité moyenne	Commune
Risques technologiques et nuisances	- Nombre de sites SEVESO - Niveaux de dangerosité des sites classés BASOL, BASIAS	Géorisques	Aucun site SEVESO 34 sites classés de 1 à 3	Commune

6. Indicateurs de suivi

La gestion des déchets et des ressources en eau et en énergie

Thématique	Indicateur	Source de la donnée	Valeur	Périmètre
Traitement / gestion des déchets	<ul style="list-style-type: none"> • Rythme de collecte des déchets ménagers et recyclables • Incitations au compostage • Évacuation des encombrants 	Cap Atlantique	<ul style="list-style-type: none"> - Collecte PAP chaque semaine (déchets ménagers) - Collecte PAP chaque 2 semaines (recyclage). - Mise à disposition de bacs de compostage - Collecte des encombrants 5 fois par an et accès à une déchèterie. 	Commune
Gestion de l'eau / assainissement				
Les énergies	<ul style="list-style-type: none"> • Les secteurs de consommation d'énergies • Les sources d'énergies consommées • Les émissions de GES par secteur 	Cap Atlantique	<p>Les secteurs des transports routiers et résidentiels consomment les deux tiers de l'énergie consommée</p> <p>42 % de l'énergie consommée est d'origine pétrolière.</p> <p>Emissions de GES : transports routiers (40%) ; agriculture (23%) ; secteur résidentiel (19 %).</p>	Cap Atlantique

7. Résumé non technique

Rappel du Code de l'Urbanisme :

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Méthode d'évaluation

L'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme est une évaluation préalable, en ce sens elle mesure les impacts prévisibles, probables du plan et de sa mise en œuvre, sur l'environnement, pour les années à venir. Etant réalisée pendant l'élaboration du document, c'est également un outil d'aide à la décision. Cette évaluation ne peut être exhaustive car les données concernant l'évolution de l'environnement ne sont ni toutes connues ni toutes maîtrisables.

L'évaluation vise à expliciter les enjeux environnementaux du PLU en définissant les orientations stratégiques en matière d'environnement, Elles fixent les modalités nécessaires au suivi à l'évaluation environnementale à travers les grandes thématiques :

- Cadre naturel,
- Paysages et patrimoine,
- Risques et nuisances,
- Gestion des déchets
- Ressource en eau,
- Énergies

L'Évaluation Environnementale du Croisic repose sur une synthèse de l'Etat Initial de l'environnement et une mise en exergue de ses enseignements via la réalisation d'un tableau récapitulatif des atouts, faiblesses et enjeux pour chacune des thématiques abordées.

Au regard de ces enjeux environnementaux, les orientations du PADD, les Orientations, d'Aménagement et de Programmation ainsi que le règlement et le plan de zonage ont été analysés. La compatibilité du projet de PLU aux documents cadres en matière d'environnement ont également été analysés.

L'analyse des effets notables du projet de PLU sur l'environnement a permis de mettre en évidence les impacts positifs, éventuellement négatifs ou mitigés et d'identifier les mesures d'évitement, réduction, compensation mises en place dans les différents documents constitutifs du projet.

7. Résumé non technique

Résumé des enjeux

Les principaux enjeux soulevés lors de l'analyse sont les suivants

- Une intensification de la fréquentation touristique estivale générant des contraintes d'approvisionnement en eau, et des nuisances liées aux circulations induites.
- Une diversité d'habitats et de réservoirs de biodiversité essentiels à l'équilibre écologique de la Presqu'île qui doivent être préservés et valorisés.
- La prise en compte du risque de submersion marine dans un contexte de changement climatique
- Une forte dépendance énergétique aux énergies fossiles et extérieures au territoire.

Géographie physique

Les dunes sont vulnérables en raison de l'urbanisation croissante et de l'augmentation du tourisme.

Le cadre naturel

Le cadre naturel de la région présente une grande diversité d'habitats, tels que les prairies, les haies bocagères, les zones humides et les boisements, certains étant particulièrement fragiles. Ces zones agissent comme des réservoirs de biodiversité, notamment pour des espèces cynégétiques telles que le lapin et le lièvre, et nécessitent une gestion attentive pour assurer leur pérennité, par exemple, par le biais de mesures comme la collecte manuelle de la laisse de mer.

Les risques et nuisance

En ce qui concerne les risques et les nuisances, la qualité de l'air est généralement de qualité moyenne. Des problèmes de nuisances sonores sont localisés, principalement à l'entrée de la ville. Les eaux littorales sont soumises à une pollution provenant de diverses sources, notamment agricoles, urbaines et portuaires. La commune doit également faire face à des risques naturels tels que les submersions et le retrait-gonflement des argiles.

Gestion des déchets, ressource en eau et énergies

Pour ce qui est de la gestion des déchets et des ressources en eau, la collecte des déchets est principalement effectuée en porte-à-porte et via des points d'apport volontaire, avec une promotion active du compostage pour réduire les déchets organiques. La quasi-totalité des habitations sont raccordées au réseau d'assainissement collectif, mais des efforts supplémentaires sont nécessaires pour limiter les rejets d'eaux pluviales. De plus, la consommation d'eau double pendant la période estivale.

En ce qui concerne les énergies renouvelables, il existe un important potentiel de développement dans le domaine photovoltaïque, bien que le potentiel éolien soit limité. La région demeure fortement dépendante de sources énergétiques extérieures à l'échelle de Cap Atlantique.

7. Résumé non technique

L'évaluation du PADD

Le PADD s'attache à exprimer une ambition forte de maintien et de valorisation des composantes naturelles, paysagères et patrimoniale du Croisic. En ce sens, il contient au maximum les espaces bâtis en favorisant le renouvellement urbain et en limitant les possibilités d'extension à l'aide d'un objectif chiffré de modération de la consommation d'espaces.

De cette volonté de sobriété de la consommation des espaces découle également une meilleure prise en compte de la vulnérabilité de la presqu'île aux effets du changement climatique et notamment de l'aléa submersion, en limitant l'exposition au risque de nouvelles populations.

Le PADD vise à encadrer davantage les activités touristiques au sein des milieux naturels pour limiter leur impact sur l'environnement.

Afin d'accompagner la transition écologique, le PADD précise certains grands principes d'aménagement urbain concernant l'exposition des bâtiments, le respect des transitions paysagères et la préservation des cœurs d'ilots.

L'évaluation des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Une OAP « Environnement, paysages et trame verte et bleue » est créée dans le cadre du PLU révisé qui vient préciser et traduire les orientations du PADD en matière de préservation et valorisation des milieux écologiques, paysages et éléments de patrimoine.

Les autres OAP (centre-ville, hôpital et Pierre Longue) portent une importance considérable au maintien ou à la récréation d'espaces verts fonctionnels. L'OAP centre-ville vise notamment la requalification des espaces publics pour une re-végétalisation et une plus grande perméabilité des sols, accompagnant de fait la prise en compte des risques liés aux inondations. L'OAP de l'Hôpital exprime la volonté de renouveler au maximum les espaces bâtis pour contenir la consommation de terres naturelles. Ses orientations favorisent également le maintien d'une couverture végétale importante.

Bien qu'en extension, l'OAP Pierre Longue s'attache à préserver les éléments de patrimoine et de paysage tels que les murets ou les haies, ainsi que les points de vue vers les espaces naturels et garantit une transition paysagère qualitative. Au sein de l'opération, les espaces végétalisés seront maximisés pour limiter au maximum les atteintes potentielles à la biodiversité causées par cette extension urbaine.

L'évaluation du règlement et du plan de zonage

Le règlement écrit traduit les orientations du PADD en matière de préservation des espaces supports de biodiversité en agissant à la fois sur les espaces naturels et urbanisés. En zone naturelle, la protection des espaces est renforcée via des règles de constructibilité limitées aux extensions et de nombreux STECAL sont supprimés. En zone urbaine, les règles de pleine terre et de protection des cœurs d'ilots sont renforcées. De plus, les dispositions communes aux zones intègrent de nouvelles prescriptions quant à la préservation des zones humides, des haies, des espaces boisés classés et des ensembles bâtis et arbres remarquables.

Le règlement accompagne la transition environnementale avec la recherche systématique pour les nouvelles constructions d'une plus grande efficacité énergétique, d'un impact environnemental positif et de la pérennité de la solution retenue.

Le plan de zonage, identifie les différentes protections des éléments naturels et paysagers : haies, couloir de vue, cœurs d'ilots protégés, EBC ; les protections patrimoniales, notamment le périmètre de l'AVAP et prend en compte le risque lié aux inondations en affichant le périmètre du PPRL.