

# Rapport de Présentation

## PLU du Croisic

PLU Approuvé – 29 octobre 2012

Modification simplifiée n°1 – 24 septembre 2013

Modification simplifiée n°2 – 13 novembre 2013

Modification n°3 - 19 septembre 2018



# Ville du Croisic

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



## 2a- Diagnostic et état initial de l'environnement



## Sommaire

INTRODUCTION .....	p 5
--------------------	-----

DIAGNOSTIC TERRITORIAL .....	p 9
------------------------------	-----

	<b>Morphologie urbaine et paysage</b>	<b>p 10</b>
1. Les étapes de l'urbanisation .....		p 10
2. L'architecture et le patrimoine .....		p 16
3. Analyse urbaine et paysagère... ..		p 20

	<b>Transports et déplacements</b>	<b>p 33</b>
1. Le réseau routier et le trafic.....		p 33
2. Les transports en commun .....		p 35
3. Les circulations douces .....		p 37
4. Les liaisons maritimes .....		p 41

	<b>Equipements</b>	<b>p 42</b>
--	--------------------	-------------

	<b>Synthèse : le fonctionnement du territoire</b>	<b>p 49</b>
--	---	-------------

**DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE..... p 52**

**Les habitants p 53**

1. L'évolution de la population ..... p 53
2. La structure par âges de la population ..... p 55
3. Les caractéristiques socio-économiques de la population ..... p 57

**Les logements p 59**

1. La taille des ménages..... p 59
2. La typologie des logements..... p 60
3. Le statut d'occupation des résidences principales ..... p 61
4. La construction récente de logements..... p 62
5. Le marché du logement ..... p 63
6. Le logement social..... p 64
7. Les perspectives de construction pour l'avenir en fonction des objectifs démographiques retenus ..... p 65

**Les activités économiques p 67**

1. Les entreprises par secteurs d'activité ..... p 67
2. Les activités liées à la mer ..... p 69
3. Le tourisme ..... p 70
4. Le tissu commercial ..... p 74
5. Les autres activités ..... p 75



## ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ..... p 76

### Cadre physique p 77

1. Le climat ..... p 77
2. La topographie..... p 78
3. La géologie ..... p 78
4. L'hydrographie ..... p 81

### Cadre naturel p 84

1. Les habitats ..... p 84
2. Les espèces..... p 91
3. Les outils de gestion et de protection ..... p 94

### Les risques et les nuisances p 108

1. La qualité de l'air et la pollution atmosphérique ..... p 108
2. Les nuisances phoniques ..... p 108
3. La qualité des eaux et l'origine des polluants ..... p 110
4. Les risques naturels ..... p 114
5. Le risque technologique et industriel ..... p 116

### La gestion des déchets et des ressources en eau et en énergie p 121

1. La gestion des déchets..... p 121
2. La production et la distribution d'eau potable..... p 124
3. Les eaux pluviales et l'assainissement..... p 127
4. La consommation et les ressources en énergie..... p 130

# INTRODUCTION



## 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 environ 4 100 habitants permanents (4 097 résidents permanents en 2007 - source : INSEE). 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 à l'arrondissement de Saint-Nazaire et constitue le chef-lieu du canton regroupant Batz-sur-Mer et le Pouliguen.

D'une superficie de 4,5 km<sup>2</sup>, le territoire croisicais est un ancien îlot rocheux devenu aujourd'hui 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 privilégié, 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, ZPPAUP, sites inscrits et classés, ZNIEFF, ZICO, ENS, etc.



Photographie aérienne du Croisic – source : Cap Atlantique

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.

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

La commune, labellisée « Petite Cité de caractère » en 2006 pour trois ans, est depuis le XIX<sup>e</sup> 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 la ZPPAUP) 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 », avec une forte proportion de retraités, tendance qui 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 quatorze autres 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 65 000 habitants (66 258 habitants - *source : Cap Atlantique*) pour un territoire d'un peu moins de 39 000 hectares (*source : ScoT Cap Atlantique*). 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 diverses dans plusieurs domaines : développement économique et touristique, aménagement, habitat, gestion des déchets, assainissement, équipements sportifs et culturels, etc. Un Programme Local de l'Habitat (PLH) portant sur la période 2007-2013 a ainsi été défini. Le Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT) a été approuvé le 21/07/2011.

*source : Cap Atlantique*

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 relativement 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*

- Superficie : 450 hectares
- 4 124 habitants (4 097 résidents permanents en 2007 - source : INSEE) ; entre 30 000 et 40 000 l'été (source : Observatoire du tourisme)
- 45% des Croisicais âgés de 60 ans et plus ; part des moins de 20 ans : 14,5% (source : INSEE 2006)
- Deux personnes par ménage en moyenne (source : INSEE 2006)
- 5 000 logements, dont la moitié de résidences principales (source : Cap Atlantique)
- 250 entreprises et près de 1 500 emplois (source : INSEE 2006)

# **DIAGNOSTIC TERRITORIAL**



## MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGE

### 1 - Les étapes de l'urbanisation

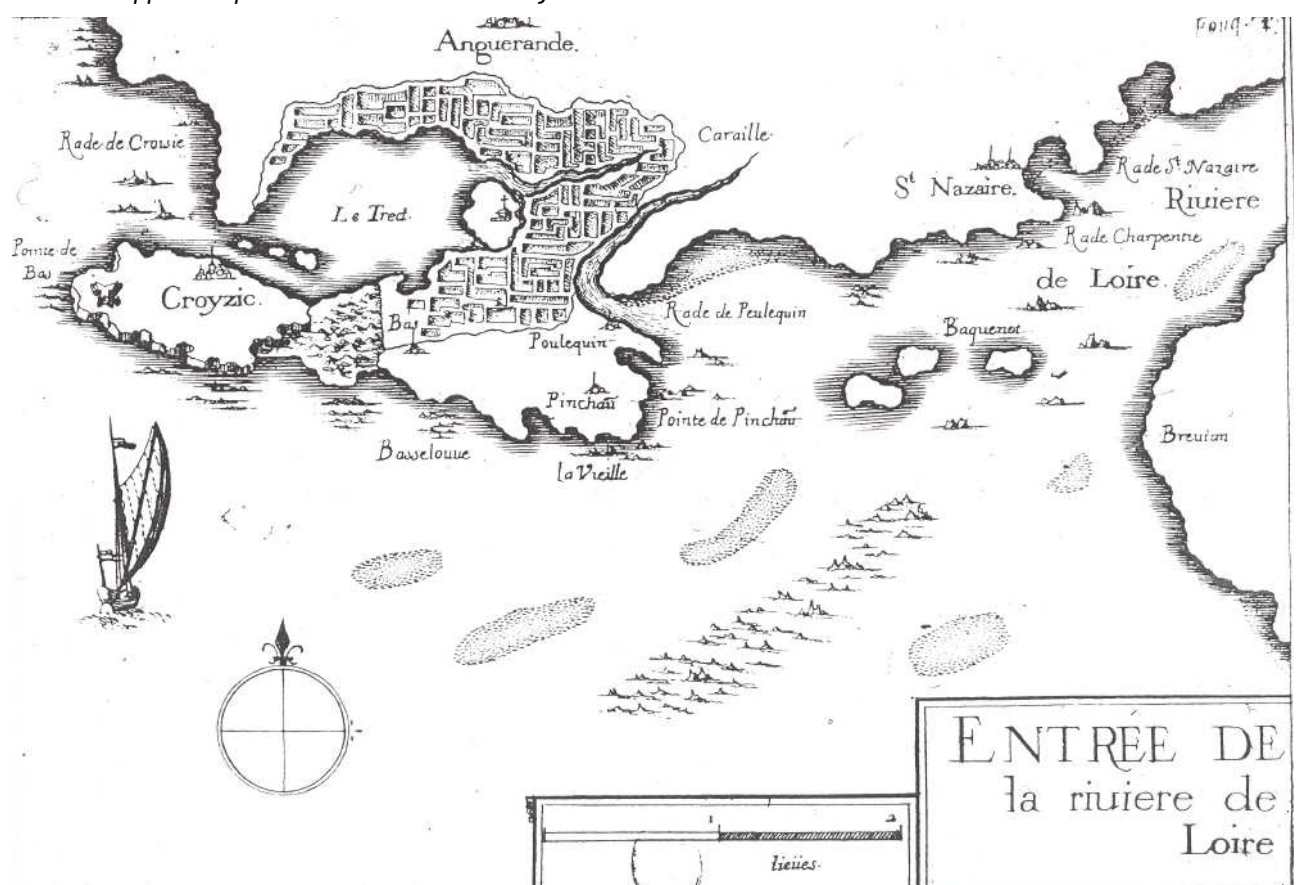
#### Les origines du Croisic : la naissance du port de pêche

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.

Le Croisic et ses environs au XVII<sup>ème</sup> siècle

Source : Rapport de présentation de la ZPPAUP- juillet 2005



**L'essor des ports de commerce et de pêche**

Au XIV<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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.

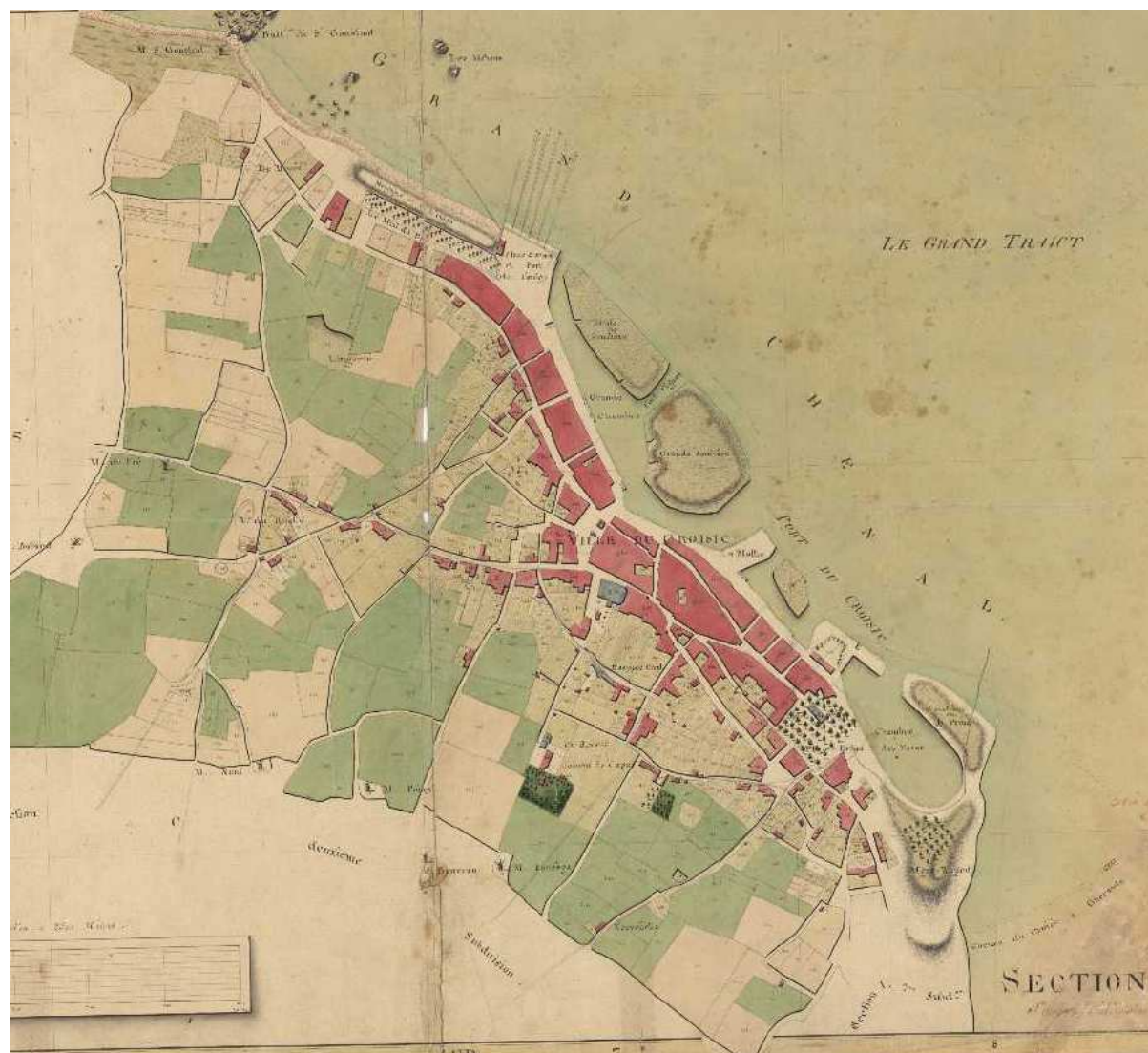
Les dépôts de lest forment petit à petit les quais primitifs ainsi que les futurs monts Lénigo et St-Esprit aux extrémités du port.

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.



Cadastrre napoléonien source : Conseil Général de la Loire-Atlantique





**La modernisation de la ville entre les XVI<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles**

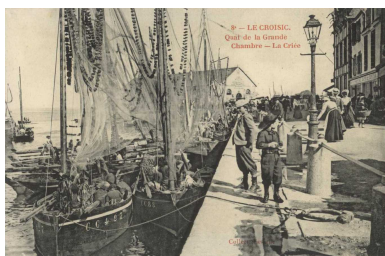
Le commerce florissant du Croisic à cette période impacte fortement l'aspect de la cité et impulse la modernisation de la ville. En effet, les négociants et armateurs construisent d'importantes demeures en pierre sur les quais primitifs, reflets de leur aisance sociale. L'intérieur de la ville se renouvelle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



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



**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.





**L'urbanisation des années 1960 à nos jours**

A partir des années 60 jusqu'à aujourd'hui, Le Croisic s'est urbanisée 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.





**L'urbanisation du territoire communal**

- Le port du Croisic constitue le noyau historique de la ville depuis le Xème siècle.
- La ville s'est d'abord développée à partir du centre ancien puis autour des anciens hameaux (Rohello, St-Goustan, Bourg Boutin).
- Au début du XXème 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.
- Aujourd'hui, la partie Est et Sud du territoire est presque urbanisée en totalité.



1800



1950



2009

**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

## 2 - L'architecture et le patrimoine

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.

### ■ Les édifices classés et inscrits Monuments Historiques



**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 XIXe siècle.





## ■ Les édifices classés et inscrits Monuments Historiques



### La chapelle Saint Goustan

Edifiée au IX<sup>e</sup> siècle puis reconstruite au XIX<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> et le XVI<sup>e</sup> siècles; cette construction de style gothique est visible depuis une grande partie du territoire. Son clocher, datant du XVII<sup>e</sup> siècle, forme ainsi un repère visuel remarquable

### Le Manoir de Kervaudu

Construit à la fin du XV<sup>e</sup> 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<sup>e</sup>, est située sur le quai de la Grande Chambre. Elle reflète la prospérité du port du Croisic au XVII<sup>e</sup> siècle



### Hôtel d'Aiguillon

Cet hôtel particulier datant du XVII<sup>e</sup> 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



## Le patrimoine bâti protégé au titre de la ZPPAUP

Une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager a été créée en 2006 afin de préserver et de mettre en valeur ce patrimoine riche et bien conservé.

La ZPPAUP couvre une grande partie du territoire communal. Seules les extensions urbaines des années 1980 à nos jours ne sont pas incluses dans la ZPPAUP.

Différentes typologies de construction sont identifiées et notamment :

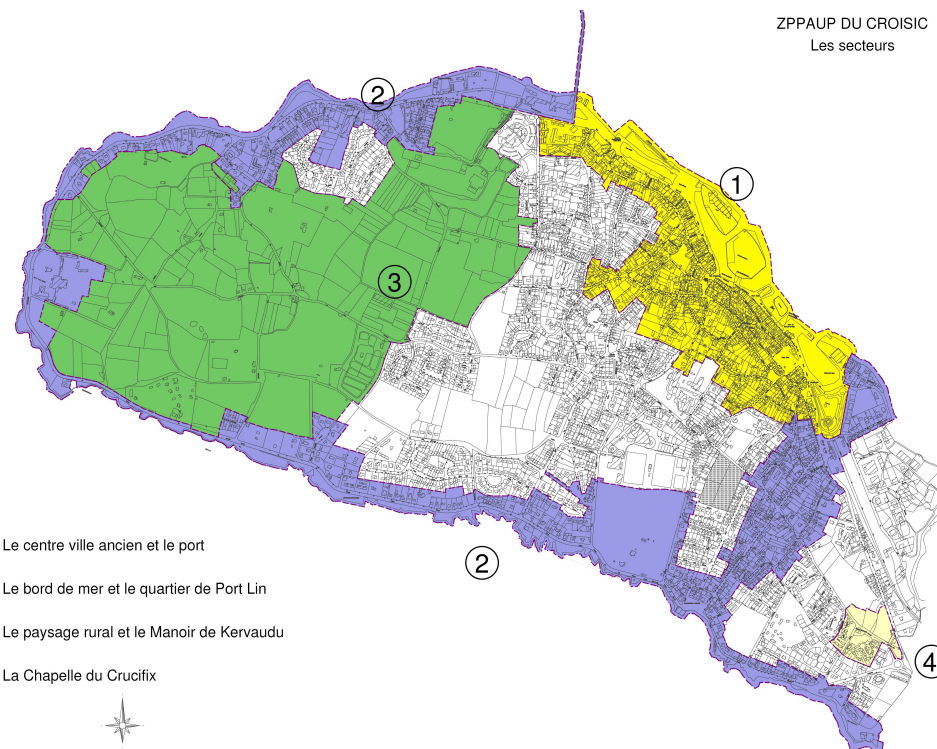
Les hôtels particuliers les anciennes maisons d'armateurs



Les maisons à pans de bois



Les villas balnéaires



**Autres ensembles bâtis à protéger :**

La majeure partie du patrimoine architectural du Croisic a été identifié et protégé dans le cadre de la mise en place d'une ZPPAUP en 2006. Toutefois, certains ensembles bâtis hors ZPPAUP méritent d'être repérés en complément de cette servitude de protection. Ces secteurs correspondent principalement aux développements du centre historique entre 1920 et 1940, généralement sous la forme de lotissements successifs. L'architecture qu'on y trouve est assez modeste et reprend de façon simple, tant par les volumes que par les détails architecturaux, le vocabulaire des villas balnéaires. Le gabarit des constructions, l'insertion dans l'environnement, la cohérence apportée par les clôtures participent globalement à l'harmonie qu'il convient de conserver dans ces secteurs.

Secteur 1 : secteur comprenant les rues de Kervenel, Clémenceau et avenue Gambetta. Ce quartier s'est créé dans la première moitié du XXe siècle par la juxtaposition de différents lotissements. Les constructions sont caractéristiques de l'architecture des années 1920-1930, souvent en rez-de-chaussée et reprennent le vocabulaire balnéaire en jouant sur la variété des matériaux et les styles régionaux.

Secteur 2 : secteur dit du Pré Fleuri correspondant aux rues de Ker Hou, rue du Pré Fleuri et rue Waldeck-Rousseau. Il correspond au lotissement communal créé dans les années 1920 pour les familles modestes. Les constructions sont simples mais comportent des formes et des détails architecturaux caractéristiques de cette époque.

Secteur 3 : propriété dite La Poudrière. Cette propriété située sur un point haut, autrefois isolée, est la seule construction ancienne de ce secteur. Son architecture d'inspiration balnéaire et ses murs de pierre anciens composent avec le terrain boisé qui la jouxte.

Secteur 4 : Ensemble de constructions de l'entre-deux guerres situé le long de la rue du Moulin Bâtard. Maisons à étage de typologie balnéaire.

Secteur 5 : ce quartier se développe de part et d'autre de la rue de Kervaudu et relie le centre ancien à la zone rurale. Les constructions assez simples et souvent en rez-de-chaussée comportent des formes et des détails caractéristiques de l'entre-deux guerres.

Secteur 6 : ensemble de constructions des années 1920 le long de la rue de Kerdavid, directement inspirées des villas balnéaires tant par leur ampleur que par leur décor d'inspiration régionaliste.



### 3 - L'analyse urbaine et paysagère



Le territoire croisicais est structuré en 2 parties bien distinctes :

- un secteur largement urbanisé dans sa partie Est
- un secteur non urbanisé essentiellement végétal à l'Ouest de la presqu'île

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.



- 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 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 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



- 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.



- 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 paysagé est assez hétérogène et parfois de qualité médiocre. Une étude aboutissant à la requalification de la zone est en cours.



- 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 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





## Le bâti ancien (du IX<sup>ème</sup> au XVIII<sup>ème</sup> siècles)



### Enjeux

*Les possibilités d'évolution 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.*

### 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 bâti 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.

### BATI

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

- Manoirs et maisons de ville en pierre ou maisons à pans de bois pour les constructions les plus anciennes datant du Moyen-âge
- D'immeubles et d'hôtels particuliers appartenant à des armateurs du XVI<sup>ème</sup> et du XVIII<sup>ème</sup> 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 m<sup>2</sup> à proximité des quais à 700 m<sup>2</sup> dans la première couronne. Les fonds de parcelles sont traités en jardins d'agrément et constituent des coeurs d'îlot verts.

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





## 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 XIX<sup>ème</sup> 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 Avel...) mais aussi à St-Goustan et derrière le Mont-Esprit.

### 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 reprennent : 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 ordonnancé 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.



## 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.

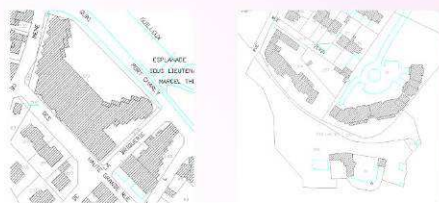
### PARCELLAIRE

Ces résidences s'implantent pour la majorité d'entre 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 d'évolution dans les emprises existantes des domaines. Toutefois le cadre paysager et naturel d'exception doit être préservé*





## Les ensembles homogènes : maisons individuelles



### PRESENTATION

Cette forme urbaine est la plus représentée sur la presqu'île. Ces quartiers constituent des extensions de lieux de villégiature balnéaire ou du cœur 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.

### BATI

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

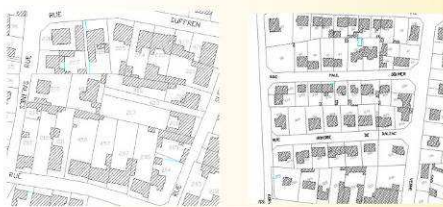
### PARCELLAIRE

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 m<sup>2</sup>. A proximité du centre ancien, le parcellaire est composé de terrains longs et étroits. Au centre de la presque île, le parcellaire est de forme plus classique.

### 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.*





## 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 néobrettonne...) et d'immeubles 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 m<sup>2</sup>; les ensembles sont assez bien reliés à la trame viaire communale.



### Enjeux

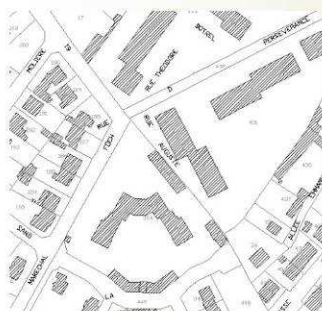
*Les possibilités d'évolution de ces quartiers déjà constitués, récents et relativement denses sont très limitées.*

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





## 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

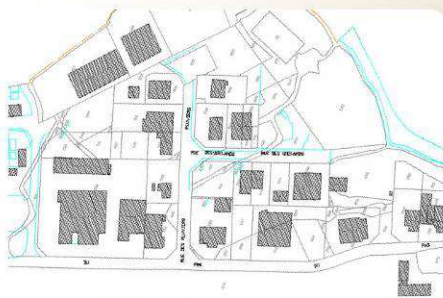
Hormis quelques constructions en frange du centre ancien, le bâti est implanté sur de grandes parcelles souvent plantées.



### Enjeux

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

## 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 éparses, 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 m<sup>2</sup>. Les espaces non bâtis sont de faible qualité et peu entretenus.





## 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 XVIIème 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 coeur de la presqu'île.

## Les espaces naturels



### 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



### 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 d'élevage 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.



## LES ESPACES NATURELS



### 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



### 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 occupée 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 Pélamer, 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 murets 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 Pélamer 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.

## LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

### 1 - Le réseau routier et le trafic

#### ▪ 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 heure de pointe, durant les mois d'été et les week-ends.



*L'entrée de ville par la RD 245, qui constitue l'unique accès routier à la commune*



*La route de côte (RD 45)*

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.

Un projet de liaison Nord-Sud est à l'étude depuis plusieurs années ; il permettrait de détourner tout ou partie du trafic de la route de côte.

Le reste du réseau est mal hiérarchisé et souvent peu adapté à des flux importants, en raison de sa sinuosité, du gabarit réduit de la voie et de la présence de nombreux carrefours à trois branches.

### ▪ Trafic automobile

L'extrait de carte ci-contre, issu de la carte des trafics de 2006 et réalisé par le Conseil Général de Loire-Atlantique, met en exergue les trafics MJATV (Moyenne Journalière Annuelle Tous Véhicules), soit environ 5 000 véhicules par jour, sur le territoire communal du Croisic.

Néanmoins, ce chiffre est beaucoup plus important en période estivale, notamment les jours de pluie où l'on a dénombré jusqu'à 30 000 voitures empruntant la route littorale.

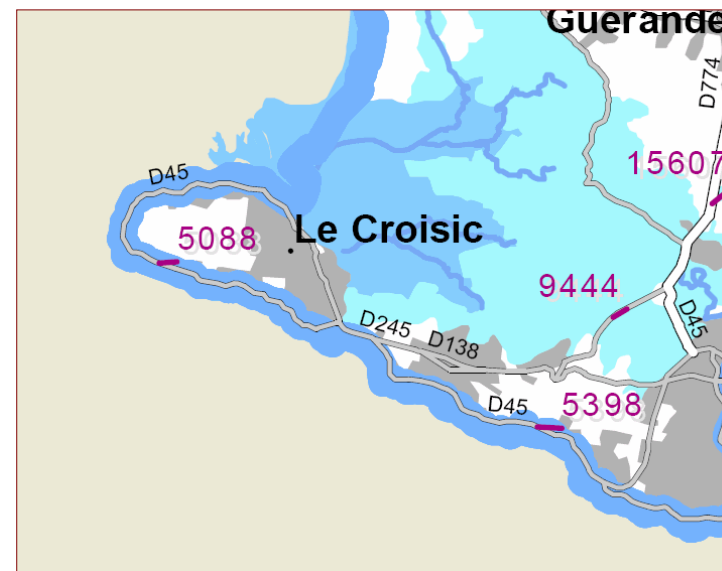
### ▪ Accidentologie, dysfonctionnements

Source : CG 44

Aucun accident corporel n'a été recensé pour l'année 2008.

La « route du Milieu », qui comprend notamment la rue Henri Dunant et l'avenue Gambetta, est l'axe le plus accidentogène.

De récents aménagements au niveau de l'avenue Aristide Briand - sur laquelle ont également eu lieu plusieurs accidents - ont permis de réduire la vitesse des véhicules et de sécuriser la sortie du chemin des Violettes.



source : CG 44

### ▪ Stationnement

La commune compte 22 parkings publics et 2 parkings privés, soit environ 900 places. Ces lieux de stationnement sont principalement regroupés au niveau du centre-ville et du port et de façon plus ponctuelle sur la route littorale. Leur localisation permet aux visiteurs d'accéder aux principaux lieux touristiques du territoire (les quais et le centre-ville, Port-Lin, la Vigie, Saint-Goustan, etc.).

Parmi ces lieux de stationnement, on compte cinq aires réservées aux camping-cars, correspondant à un total de 50 places. Ces aires sont soumises depuis 2009 à une réglementation de stationnement nocturne (payant de 20 h à 9 h et limité à 48 h).



Camping-cars stationnés à proximité du port de plaisance



Parking de la plage du Castouillet

## 2 - 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.

Dans le cadre des réflexions relatives à l'élaboration du SCOT, un projet de cadencement horaire des liaisons TER avec St-Nazaire a été évoqué.



Le TGV en gare du Croisic

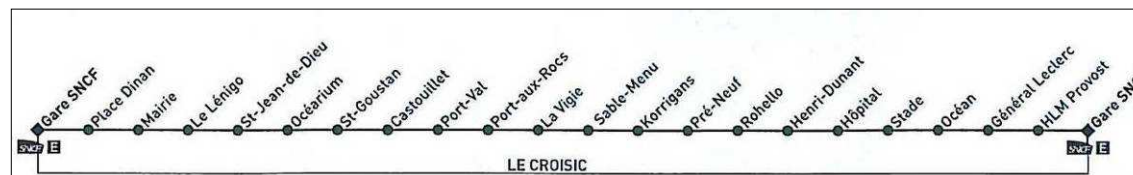
### ▪ Les bus et autocars

Source : Réseau départemental LILA / Kéolis / Réseau Cap-Atlantique

Le réseau départemental « Lila » offre une série de lignes radiales reliant toutes les composantes du territoire à Nantes. La commune du Croisic est desservie par 3 lignes (K, E et P) que le Conseil Général de Loire-Atlantique concède à la société Kéolis.

- La ligne K intitulée « CROISI'Bus » dessert la Presqu'île du Croisic en boucle.

Cette ligne assure une desserte de différents secteurs de la ville depuis la gare (22 arrêts) plusieurs fois par jour tout au long de la semaine (fréquence de 9 passages journaliers du lundi au samedi et de 5 passages journaliers le dimanche et jours de fêtes).



Les liaisons en autocar entre Le Croisic et Saint-Nazaire (lignes E et P) sont assurées plusieurs fois par jour, mais restent néanmoins insuffisantes pour assurer une alternative à l'automobile et sont globalement peu empruntées :

- La ligne E « Le Croisic-Batz-sur-Mer-Le Pouliguen-La Baule-St-Nazaire »

Cette ligne présente une fréquence de 7 passages journaliers du lundi au vendredi, de 5 passages journaliers le samedi (dont 1 en direction de La Baule) et de 4 passages



Un car du réseau départemental Lila



journaliers le dimanche et jours de fêtes. Cette ligne dessert 64 arrêts sur l'ensemble de la ligne.

- La ligne P « Le Croisic-Batz-sur-Mer-Le Pouliguen-Guérande » dont la fréquence journalière est beaucoup moins importante. La liaison vers St-Nazaire est assurée via le réseau départemental Lila en 1h25 en traversant 6 communes.

Le service «Lila à la demande» qui vient d'être mis en place permet un transport payant pour les déplacements de proximité, sur réservation.

Ce réseau repose sur le principe du « taxi collectif » et est destiné à tous, notamment aux handicapés. Pour ces derniers, les véhicules sont aménagés. Ce réseau fonctionne du mercredi au samedi (jours aménagés).

Le réseau « Allô Lila » assure la correspondance entre St-Nazaire et Nantes. Il offre l'accès gratuit à ses lignes sur tout le département aux personnes remplissant certaines conditions : demandeurs d'emploi, bénéficiaires du RMI...

Concernant les bus et autocars, des améliorations peuvent être apportées sur l'aménagement des arrêts de transports en commun et le confort des véhicules (autocars, minibus...), notamment du fait de la proportion importante de personnes âgées dans la commune.



Les 3 lignes E, K et P desservant Le Croisic - Source : Lila

#### ▪ Les transports scolaires

La société Kéolis est chargée du ramassage scolaire au Croisic en direction des établissements scolaires de Guérande, du Pouliguen, de la Baule et de St-Nazaire. Les différents circuits sont mentionnés ci-dessous à savoir :

- le circuit E1, du Croisic vers St-Nazaire (Service de Lycées)
- les circuits 91 ET 92, en direction du collège du Pouliguen,
- les circuits E3 ET E6, en direction du collège et du lycée du Grand Air à la Baule,
- le circuit E4 en direction du collège Ste-Marie à la Baule,
- le circuit 53 en direction du lycée de Guérande.

A l'échelle du Croisic, les arrêts du ramassage scolaire sont ceux de la ligne K du réseau départemental Lila.

#### ▪ Le transport périscolaire

La Société Kéolis assure le service de cantine à l'école St-Goustan du Croisic les lundi, mardi, jeudi et vendredi.

#### ▪ Transports spécifiques

La société Kéolis propose des services occasionnels commandés par des groupes, des écoles ou des centres de vacances pour se rendre à la gare SNCF, à l'Océarium du Croisic, au centre équestre, à l'école de voile, etc.

## 3 - 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. Par ailleurs, le centre ancien et ses rues piétonnes, les quais dont les aménagements récents ont permis d'offrir plus de places aux piétons et les chemins ruraux constituent un maillage de liaisons douces intéressant. D'autres travaux à venir, comme la création du passage entre l'Hôtel de Ville et la rue de l'Eglise, s'inscrivent dans le souhait de la commune de faciliter les circulations piétonnes et cyclistes dans la ville. Ce réseau de liaisons douces manque malgré tout de continuité. A titre d'exemple, les abords de la gare et sa liaison avec le centre-ville nécessiteraient des aménagements afin d'améliorer la convivialité et la sécurité des résidents et des visiteurs circulant à pied ou à vélo.



*Les quais au niveau de la salle Jeanne d'Arc*



*Accroche-vélos devant la nouvelle mairie*

#### ▪ Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) est une compétence obligatoire des Conseils Généraux depuis les lois de décentralisation. Il poursuit deux objectifs majeurs :

- la protection juridique des chemins et leur préservation dans le temps ;
- la valorisation touristique des chemins.

Le PDIPR concerne 5 320 kilomètres répartis sur 210 communes du département de Loire-Atlantique, dont le Croisic.

### ▪ Les itinéraires de randonnée pédestre

Source : Office de Tourisme du Croisic

L'aménagement des itinéraires de randonnée pédestre est une compétence de Cap-Atlantique (Service des équipements et infrastructures culturels, sportifs et touristiques). 4 circuits de randonnée pédestre appelés « circuits découvertes » permettent de découvrir la commune du Croisic, en empruntant notamment le réseau de chemins ruraux :

- le circuit de randonnée « Croisic-station balnéaire » d'une longueur de 7 kilomètres dont le départ se situe au Mont-Lénigo et l'arrivée au Port de plaisance.
- le circuit de randonnée « Escapade rurale » d'une longueur de 5 kilomètres dont le départ se situe à la statue d'Hervé Rielle-place d'Armes et l'arrivée au parc de Penn Avel
- le circuit de randonnée « Le Croisic-Lieux et célébrités » d'une longueur de 8,5 kilomètres dont le départ se situe place de la Croix de Ville et l'arrivée à la Chapelle du Crucifix.
- le circuit de randonnée du « Vieux Croisic » d'une longueur de 1,5 kilomètre dont le départ se situe place du Traict (Entrée du Mont-Esprit) et l'arrivée rue Jean-Jacques Rousseau.



*Chemin rural à proximité du centre équestre*



*Le sentier côtier*

Autre circuit de découverte, le chemin côtier a récemment bénéficié de travaux de revalorisation. Des projets de prolongement de ce sentier vers les chemins pédestres intérieurs à la presqu'île sont actuellement à l'étude.

Enfin, il convient de mentionner que la commune du Croisic ne dispose pas de GR (Sentier de Grande Randonnée balisé) ni de PR (Sentier de Petite Randonnée balisé). Toutefois, il est prévu que le GR 34 soit étendu à Batz-sur-Mer et au Croisic dans sa partie Nord (source : Service Equipements et Infrastructures de Cap-Atlantique).

### ▪ Les itinéraires de randonnée à vélo

La commune du Croisic ne dispose pas à l'heure actuelle de piste ou de bande cyclable sur son territoire, notamment en raison du faible gabarit des voies rendant difficile ce type d'aménagement. Seul le quartier Atlantique, réalisé au début des années 2000, comporte des aménagements favorisant les circulations douces. Néanmoins, la petite taille du territoire favorise les modes doux de circulation ; un grand nombre de Croisicais -de tous âges- et de résidents secondaires effectuent leurs déplacements à vélo. De même, en période estivale, de nombreux vacanciers circulent à vélo, notamment sur la route littorale où ils côtoient voitures et camping-cars, ce qui pose des problèmes de sécurité.

D'une manière plus générale, la Ville souhaite réduire la place de la voiture dans le centre-ville et sur le reste de la commune, notamment en période estivale. Elle envisage actuellement d'aménager des bandes cyclables sur des axes prioritaires, par exemple au niveau de l'avenue Gambetta.



Une réflexion globale sur l'adaptation de l'espace routier du Croisic pour sécuriser les déplacements doux doit être menée. Plusieurs solutions peuvent être envisagées, comme l'aménagement d'une piste cyclable sur la route de côte ; le prolongement de la zone 30 déjà existante sur les quais et dans le centre ancien, qui permet de mélanger et de sécuriser les flux, constitue également une piste de réflexion, de même que la création d'un parking en entrée de ville avec un système de navettes régulières vers le centre-ville et de location de vélos.

Mis en place par le Département, le circuit Vélocéan ne concerne pas directement Le Croisic, puisqu'il s'arrête sur la commune de Batz-sur-mer ; néanmoins, cet itinéraire amène un flux de touristes sur la commune du Croisic depuis les communes de Guérande, de La Baule et du Pouliguen notamment.



*La « route du Milieu »*



*Place du 18 juin 1940, devant la gare*

#### ▪ Les itinéraires de randonnée à cheval

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

#### ▪ Le déplacement des personnes à mobilité réduite

Un diagnostic des rues reliant les différents pôles du Croisic a récemment été effectué, en vue de réaliser des aménagements potentiels de voirie à destination des personnes à mobilité réduite (PMR). Il s'agit notamment de faciliter les déplacements vers les quais et le centre-ville des personnes handicapées (physiques et mentales) résidant au centre Saint-Jean-de-Dieu, situé à proximité de l'Océarium ; les futurs aménagements bénéficieront également aux personnes âgées, aux femmes enceintes et aux personnes circulant avec des poussettes. Les travaux porteront sur l'adaptation de la voirie (trottoirs, bordures de caniveau, grilles d'égout, etc.) mais également sur l'amélioration de la signalisation pour les handicapés mentaux.

Les cheminements aménagés en priorité concerneront les liaisons St-Jean-de-Dieu - Gare - Intermarché, Gare - Port-Lin et Centre-ville - Equipements sportifs et Point jeunes - parc de Penn Avel.

Par ailleurs, d'autres aménagements porteront sur l'amélioration de l'accessibilité des PMR aux équipements de la commune (passage des portes, aménagement des toilettes...).

Ces actions s'inscrivent dans la démarche de la ville d'obtenir le label « Tourisme et handicap ».

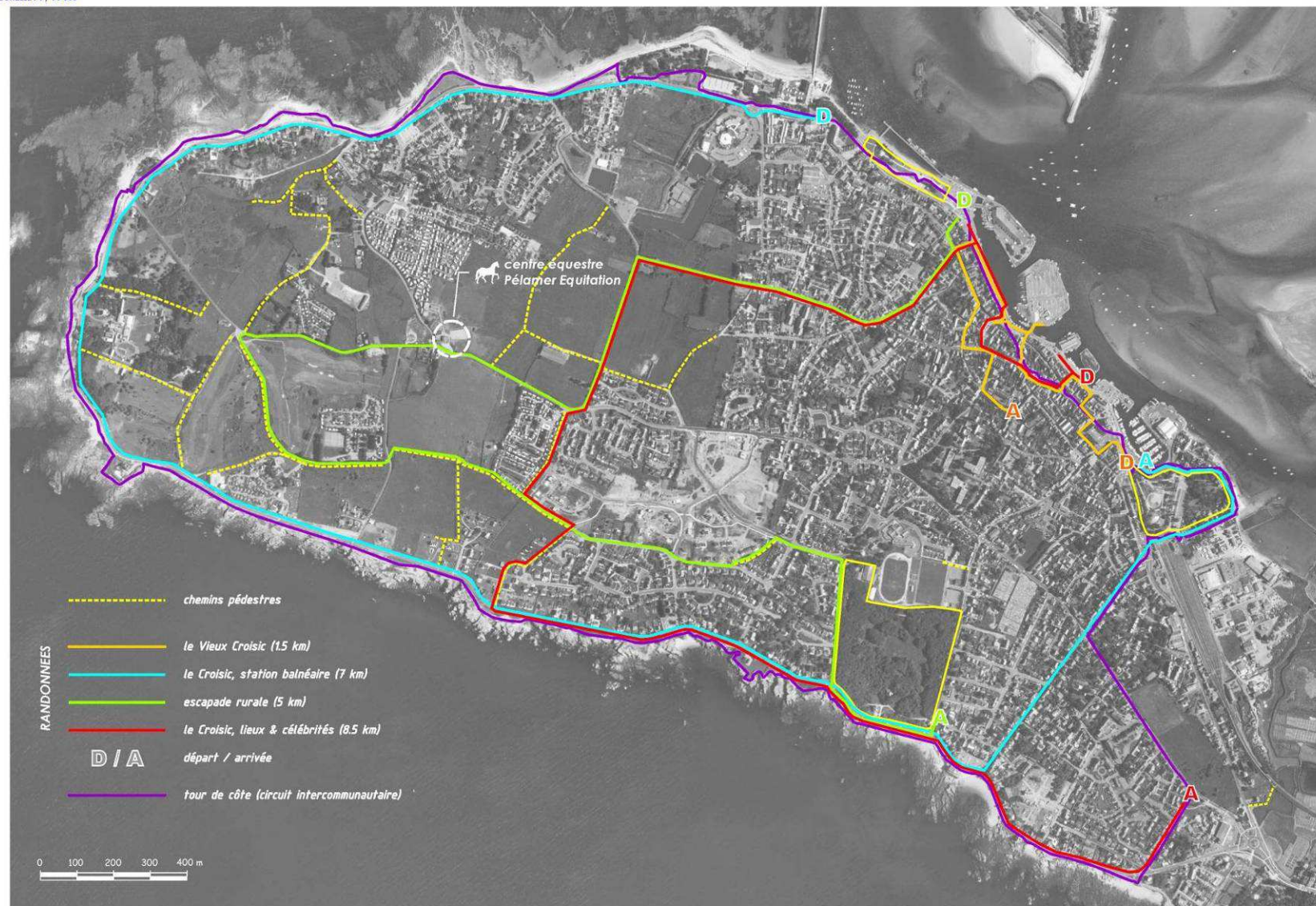


*Aménagement réalisé le long de l'avenue Aristide Briand, au niveau de l'entrée de ville*



ECHELLE : 1 / 10 000

## Commune du Croisic - Déplacements doux



Réalisation : Office du Tourisme / Cap Atlantique

SAGE ENVIRONNEMENT  
ANGERS - BEAUCOUZE

## 4 - 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-île et 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.

### *Enseignements*

- Des voies structurantes (route de cote, entrée de ville) régulièrement engorgées durant la saison estivale
- Un projet de liaison Nord-Sud qui permettrait de détourner tout ou partie du trafic de la route de côte
- Un réseau secondaire mal hiérarchisé et peu adapté à des flux importants (sinuosité, gabarit réduit, nombreux carrefours à trois branches, etc.)
- Une offre en stationnement concentrée au niveau du port et du centre-ville : 900 places environ
- Un territoire bien relié aux grandes métropoles grâce au TGV qui met Le Croisic à 1 h de Nantes et à un peu plus de 3 h de Paris
- Des fréquences de trains et des vitesses limitées du fait d'une voie unique à partir de Saint-Nazaire
- Des liaisons en autocar assurées plusieurs fois par jour entre Le Croisic et Saint-Nazaire, mais néanmoins insuffisantes pour assurer une alternative à l'automobile et peu empruntées
- Un territoire dont la taille est propice aux circulations douces, notamment les déplacements à vélo, mais où la place de la voiture reste prédominante
- Un maillage partiel de liaisons douces à compléter



## LES EQUIPEMENTS

### 1 - 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<sup>e</sup> siècle était en effet devenue trop petite et ne répondait pas aux normes en vigueur en terme d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

- Les bureaux 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 locaux de la police municipale ont été transférés dans l'ancien garage situé rue Jules Ferry à proximité de la nouvelle mairie. Un transfert des services techniques est envisagé en raison de la dangerosité des bâtiments actuels situés dans la zone artisanale.



L'hôtel de Ville

### 2 - L'office de tourisme

L'office du tourisme est désormais installé rue du Pilori, au coeur du centre historique.

Auparavant gérée par une association, la Ville exerce directement la compétence tourisme -sous forme de régie municipale- depuis mars 2009.

Des visites commentées du centre ancien et des animations autour des vieux métiers de la mer sont notamment organisées par l'office de tourisme.

### 3 - Les structures de la petite enfance

D'une manière générale, l'offre est relativement faible sur la commune. Il n'existe qu'un Relais Assistance Maternelle (RAM) situé rue du Pilori. Ouvert 2 jours ½ par semaine, on y donne des informations aux assistantes maternelles, dont le nombre est en forte augmentation.

## 4 - Les équipements scolaires

Deux groupes scolaires sont présents au Croisic :

- Le groupe scolaire public Bernard Lalande situé rue des Moulins et comprenant l'école maternelle Dumont d'Urville (trois classes pour un effectif de 71 enfants) et l'école primaire Jacques Cartier (quatre classes pour un effectif de 102 enfants) (*source : Ville du Croisic - Année 2008/2009*) ; le bâtiment construit en 1991 est en bon état et comprend un restaurant scolaire.
- L'école privée Saint-Goustan située rue Georges Clémenceau et qui regroupe la maternelle avec 28 enfants et le primaire avec 58 enfants.



*L'école primaire Jacques Cartier*

Le tableau des effectifs scolaires montre une baisse constante depuis 2005. Celle-ci s'explique par la diminution du taux de natalité depuis de nombreuses années et le phénomène de vieillissement de la population, très prononcé au Croisic. Aujourd'hui, ces écoles possèdent une capacité d'accueil relativement importante.

D'une manière générale, le taux d'échec scolaire est très faible.

Un grand nombre d'enfants se rendent à l'école à pied ou en vélo. Il n'y a pas de problème particulier de stationnement des véhicules aux abords des établissements aux heures de pointe.

Au niveau de l'enseignement secondaire, les jeunes Croisicais se rendent principalement dans les établissements situés dans les communes voisines de Guérande, du Pouliguen et de La Baule.

	2003/2004	2004/2005	2005/2006	2006/2007	2007/2008	2008/2009
<b>Ecole J.Cartier</b>	135	133	125	123	120	102
<b>Ecole Dumont D'Urville</b>	77	78	89	74	67	71
<b>Ecole Saint-Goustan</b>	112	123	115	117	103	86
<b>TOTAL</b>	324	334	329	314	290	

## 5 - Les équipements et services périscolaires

### ▪ L'accueil périscolaire et les ateliers

Gérés par la Ville et animé par des bénévoles, les ateliers périscolaires ont lieu dans le centre de loisirs Christophe Colomb (au niveau du groupe scolaire Bernard Lalande) et concernent actuellement une centaine d'enfants, un chiffre relativement important à l'échelle du Croisic.

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.

#### ▪ Le « Point Jeunes »

Ouvert aux jeunes Croisicais de 13 à 17 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.

Jouxtant le groupe scolaire Bernard Lalande, il est ouvert tous les jours de la semaine en fin d'après-midi (à l'exception du lundi), le mercredi toute la journée et le samedi après-midi. En période de vacances scolaires, il est ouvert toute la journée en semaine.

D'une manière générale, il existe une forte implication des jeunes dans toutes les manifestations croisicais.

Par ailleurs, différents projets sont actuellement à l'étude :

- la création d'un conseil municipal des jeunes
- l'ouverture des ateliers d'aide aux devoirs aux élèves de 6e et 5e
- l'ouverture d'un club junior, pour la tranche des 11-13 ans
- la mise en place d'activités autour du patrimoine naturel et rural de la commune (découverte de la faune et la flore, des chemins ruraux, etc.)
- la création d'un jardin des senteurs entretenu par les jeunes
- l'organisation d'un atelier d'éveil musical pour les 0-3 ans
- la création d'un journal des jeunes et d'un site internet dédié aux jeunes Croisicais



*Le centre de loisirs Christophe Colomb*

## 6 - Les équipements et les événements culturels

De nombreuses manifestations culturelles participent à l'animation du Croisic, notamment pendant la saison estivale et en automne : citons par exemple le salon littéraire « Plumes d'Equinoxe », « Théâtre en Automne », le festival « De la page à l'image », mais également les « Lundis du quai » mis en place depuis 2008 avec ses animations de rue ou encore la tenue de concerts les jeudis soirs en été place du 8 mai. La commune a par ailleurs commémoré en 2009 le 250<sup>e</sup> anniversaire de la Bataille des Cardinaux à travers des conférences, une exposition, des manœuvres en mer de divers bateaux dont un bâtiment de la Marine Nationale et de la Royal Navy, et l'inauguration d'une plaque en présence de la Marine Nationale.



La commune compte plusieurs lieux dédiés à la vie culturelle :

- **La bibliothèque intercommunale**

Ce lieu situé en lisière du centre ancien comporte des coins lecture et accueille des expositions thématiques ainsi que des animations pour les enfants. Par ailleurs, des actions sont mises en place à destination des jeunes lecteurs. La structure bénéficie désormais d'une connexion Wi-Fi.

- **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, comme les réalisateurs Bertrand Tavernier, Claude Chabrol ou encore André Téchiné.

Par ailleurs, il accueille depuis quatre ans le festival « De la page à l'image » consacré aux adaptations littéraires sur grand écran.

Le lieu, d'une capacité de 275 personnes, ne répond pas aux normes d'accessibilité des PMR.

Un multiplexe de sept salles a récemment ouvert à Guérande.

- **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.

Des études ont été lancées en vue de la création d'une nouvelle salle polyvalente et afin de définir sa future localisation.

- **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, ainsi que le festival de piano classique « Tempo » lancé en 2009.

Le festival « Plumes d'Equinoxe » s'y tient depuis une dizaine d'années ; cette manifestation littéraire rassemble des auteurs reconnus, mais aussi des écrivains locaux ou régionaux. Il a toujours lieu au début de l'automne, en septembre, dans l'enceinte de l'Ancienne Crie.

D'autres lieux développent une vocation culturelle : la chapelle du Crucifix, qui accueille ponctuellement des concerts, et le manoir de Kervaudu où se sont déroulés à la fin du mois d'août 2009 des stages consacrés à la pratique théâtrale.



*La bibliothèque intercommunale*



*Façade de la salle des fêtes*



*L'ancienne criée*

Aujourd'hui, la commune a pour objectif de pérenniser les événements existants et étudie notamment la possibilité d'ouvrir les quais aux piétons un deuxième soir de la semaine durant l'été. Elle souhaite par ailleurs proposer une animation culturelle tout au long de l'année et pour tous les publics, notamment avec l'installation de nombreux jeunes retraités dans la commune qui ont des pratiques et des attentes culturelles relativement importantes.

## 7 - 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.

Un état des lieux complet des infrastructures sportives a récemment été réalisé par la Ville et a débouché sur la réalisation de travaux d'entretien et d'amélioration. Des travaux de mise aux normes des tribunes du stade de football ont été réalisés pendant le mois de juillet 2009.

Par ailleurs, un projet de construction d'un terrain multi-sport à proximité du Point Jeunes est à l'étude.

Quelques événements sportifs ont lieu pendant l'année, parmi lesquels les régates du Croisic (pour la troisième année) qui propose des animations sur terre et sur mer.



*Le stade de football*

## 8 - 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. Il comprend également un foyer logement « Les Hortensias » pour lequel un projet d'agrandissement des appartements est prévu, ainsi qu'une augmentation de leur nombre (passant au final de 21 à 33).

- **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.

- **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.



*Un des bâtiments de l'hôpital intercommunal*

## 9 -La valorisation patrimoniale des bâtiments communaux

Dans le cadre du PLU, l'évolution et la vocation future de certains bâtiments communaux actuellement inoccupés ou présentant d'importants signes de vieillissement doivent être définies. Cette stratégie de valorisation patrimoniale devra prendre en compte les nécessaires obligations de mise aux normes réglementaires (sécurité, accessibilité des PMR, réglementation thermique...) et des coûts qui en découlent, les besoins futurs en équipements de la population et les possibilités de relocalisation.

Outre la salle des fêtes, elle concerne principalement trois bâtiments :

- **L'hôtel d'Aiguillon**

Situé place Donatien, à proximité immédiate du port, cet hôtel particulier du XVII<sup>e</sup> siècle a abrité les locaux de la mairie jusqu'en 2008 ; ceux-ci ont ensuite été transférés dans le nouvel



*L'Hôtel d'Aiguillon : la façade et l'escalier à balustres*



Hôtel de Ville rue Jules Ferry notamment pour des raisons de manque de place et de nécessité de mise aux normes d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.  
Ce bâtiment, dont l'architecture remarquable lui a valu d'être inscrit Monument Historique en 1926, est actuellement inoccupé.

#### ▪ La salle Jeanne d'Arc

Ce bâtiment à la façade caractéristique et situé en bordure du quai du Lénigo appartenait à l'origine à l'Eglise, puis a été utilisé pour des spectacles et l'accueil d'activités sportives. La salle, fermée depuis longtemps, sert actuellement de lieu de stockage de matériel divers appartenant à la Ville et à plusieurs associations. Elle accueille également le club de modélisme.

Une nouvelle vocation culturelle ou touristique de ce bâtiment permettrait notamment d'étendre l'animation du port jusqu'à cette partie plus excentrée du quai.



La salle Jeanne d'Arc : la façade le long du quai du Lénigo et la cour intérieure

#### ▪ Le centre médico-social

A l'angle des rues Jules Ferry et Jean-Jacques Rousseau, le centre médico-social comprend des logements d'urgence gérés par le CCAS et une salle servant ponctuellement de lieu de réunion. Les signes de vieillissement du bâtiment et sa sous-utilisation imposent une réflexion sur son évolution et son usage futur.



Le centre médico-social

#### Enseignements

- Des équipements dont la renommée dépasse l'échelle du Croisic et qui influent sur l'image de la ville (l'ancienne Criée, le cinéma Le Hublot, etc.)
- Un bon niveau d'équipements au regard de la population permanente, notamment en équipements sociaux ; une augmentation à venir des besoins spécifiques liés aux personnes âgées
- Une offre relativement faible sur la commune en matière de petite enfance ; la construction d'un multi-accueil au niveau de l'entrée de ville est à l'étude
- Le groupe scolaire : des effectifs qui ont diminué au cours des années 2000 ; une capacité d'accueil importante
- Plusieurs projets à venir, dont l'extension du foyer logement de l'hôpital
- Plusieurs équipements municipaux installés dans des bâtiments appartenant à la ville et inadaptés ou en mauvais état, parfois totalement inoccupés (l'hôtel d'Aiguillon, la salle Jeanne d'Arc, etc.) : une stratégie de valorisation patrimoniale à définir
- Des problèmes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite

## SYNTHESE : LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE





L'analyse du territoire du Croisic met en évidence les différentes caractéristiques de l'organisation et du fonctionnement urbain de son territoire :

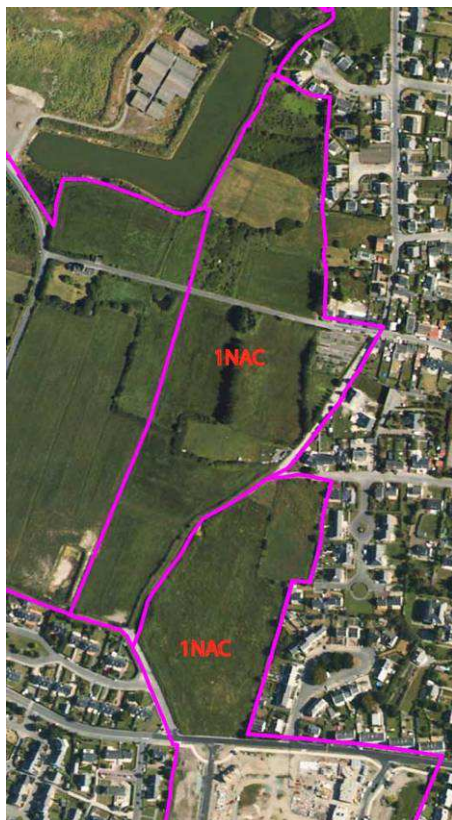
- Le centre-ville historique, bordé par le Mont-Lénigo et le Mont-Esprit, est bien identifié grâce à son architecture caractéristique, ses ruelles et ses places ; il constitue le cœur de la cité, où seule la place Dinan s'apparente à un pôle commercial de proximité ;
- Les quais sur lesquels se développe l'activité commerciale ; peu diversifiée (il s'agit essentiellement de restaurants), celle-ci ne répond que partiellement aux besoins quotidiens des croisicais, avec des temps et des horaires d'ouverture principalement liés à l'activité touristique (période estivale et week-ends notamment) ;
- La zone portuaire qui se compose du port de pêche, de la criée et du port de plaisance ;
- Les faubourgs résidentiels, proches du centre et de la gare ; au sein de ce tissu se trouvent quelques sites qui se caractérisent par une faible densité bâtie (à l'inverse du centre-ville), offrant à ce titre des possibilités de renouvellement urbain ;
- Les quartiers d'habitations qui se sont développés au cours des quarante dernières années, sans identité marquée et d'une qualité esthétique et paysagère très inégale ; plus éloignés du centre-ville, ils ne comportent pas de commerce ni de services de proximité, ce qui induit des déplacements majoritairement en voiture, malgré une taille de territoire propice aux déplacements doux, notamment en vélo ;
- Un niveau d'équipements satisfaisant ; des bâtiments principalement regroupés sur un axe Nord-sud, avec notamment la nouvelle mairie, l'hôpital intercommunal, le groupe scolaire et les infrastructures sportives ;
- La zone artisanale qui regroupe des activités tournées sur le domaine maritime (conchyliculture, entretiens des bateaux...), entre la gare et le Traict, et sur laquelle une revalorisation est envisagée
- Le pôle commercial de l'Intermarché, relativement excentré et qui privilégie par son organisation des accès en voiture ;
- Une seule entrée de ville (en dehors de la gare), peu marquée car sans expression naturelle ou urbaine forte ; on y trouve notamment des terrains sans vocation définie, l'Intermarché ainsi que la chapelle du Crucifix qui constitue un élément de patrimoine important à prendre en compte et à mettre en valeur ;
- Des sites de villégiature et d'activités touristiques qui ne vivent qu'une partie de l'année : Port-Lin, les campings, les quartiers de résidences secondaires ;
- Les grands espaces ; le Mont-Lénigo et le Mont-Esprit, Penn Avel, « la coupure verte » qui comprend des espaces à la vocation bien définie (campings, golf, ferme équestre) et des espaces de landes et de prairies ;



*L'entrée de ville*



- Des espaces plus ou moins occupés parfois en friche, bordés par l'urbanisation et sans identité affirmée ; ils jouxtent notamment des arrières de jardin et des éléments de voirie non achevés. Ces sites sont déjà identifiés dans le Plan d'Occupation des Sols en tant que zones d'extension urbaine.



Les terrains au sud de l'avenue des Salines  
(extrait du plan de zonage du POS)



Le secteur de l'entrée de ville à proximité de  
l'Intermarché (extrait du plan de zonage du POS)

### **Enseignements**

- Une organisation urbaine relativement structurée, avec néanmoins quelques lieux qui suscitent des interrogations quant à leur devenir et qui devront faire l'objet d'une réflexion particulière dans le cadre du projet de territoire
- Un double fonctionnement du territoire, à la fois ville du quotidien mais aussi ville de villégiature

# **DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE**

## LES HABITANTS

### 1 - L'évolution de la population

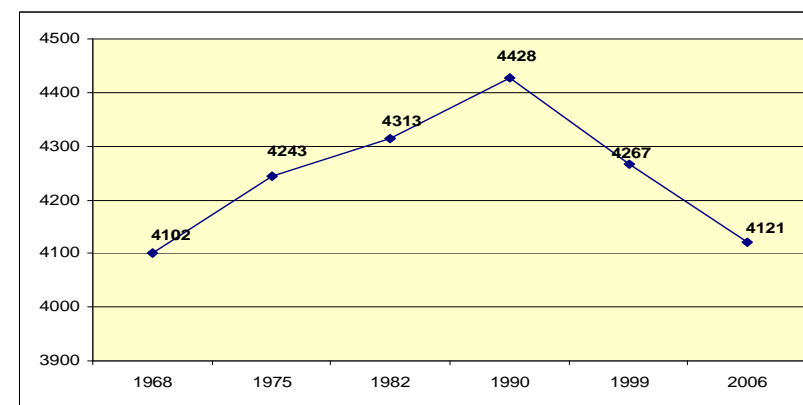
Source : INSEE

Le Croisic comprend une population d'environ 4 120 en 2012 habitants (4 121 résidents permanents en 2006 et 4 097 en 2007). 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).

Le nombre de résidents permanents est relativement stable, puisqu'il a seulement varié entre 4 100 et 4 400 en 40 ans. Toutefois, on observe deux tendances sur cette période :

- une augmentation régulière (+8% entre 1968 et 1990) avec un pic en 1990 (4 428 habitants)
  - une baisse importante depuis les années 1990 (-7 %), due à un solde naturel négatif qui n'est plus compensé par le solde migratoire positif
- Aujourd'hui, la commune a retrouvé un nombre d'habitants comparable à celui de 1968.

Evolution du nombre d'habitants de 1968 à



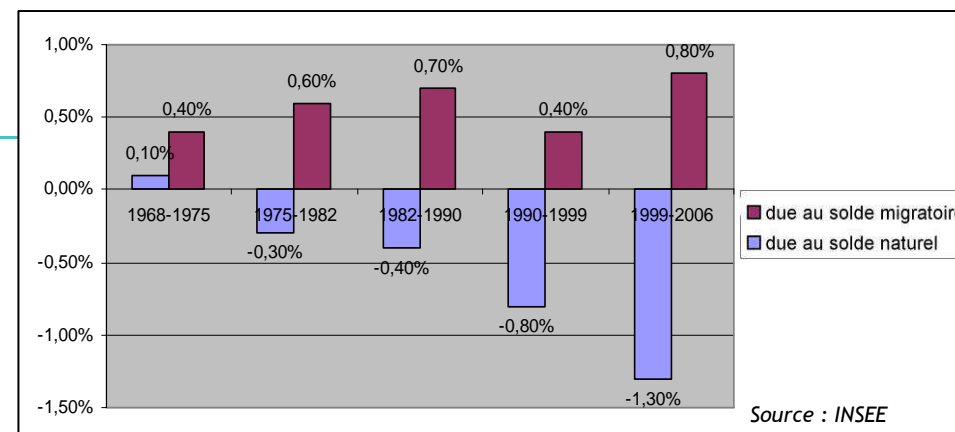
Source : INSEE

### Les facteurs d'évolution de la population

De 1968 à 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 la période 1975-1982 ; on peut donc supposer que les logements construits à partir de cette période n'ont

Variation annuelle de la population de 1968 à



Source : INSEE



pas attiré une population en âge d'avoir des enfants. Cela s'est traduit par une baisse progressive du taux de natalité<sup>1</sup> et un excédent des décès par rapport aux naissances.

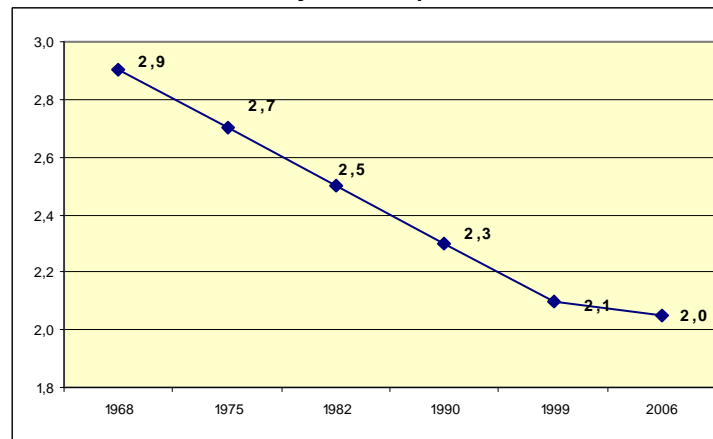
Depuis 1990, le nombre d'habitants diminue. En effet, le solde migratoire ne compense plus le déficit de plus en plus important du solde naturel, ce qui peut s'expliquer par un vieillissement de la population croisicaise et par conséquent un taux de mortalité plus élevé.

La diminution de la population, malgré l'augmentation constante du parc de logements (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 cette tendance. Néanmoins, ce phénomène tend à s'atténuer et il est probable que l'on aille vers une stabilisation du nombre moyen de personnes par ménage.

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.

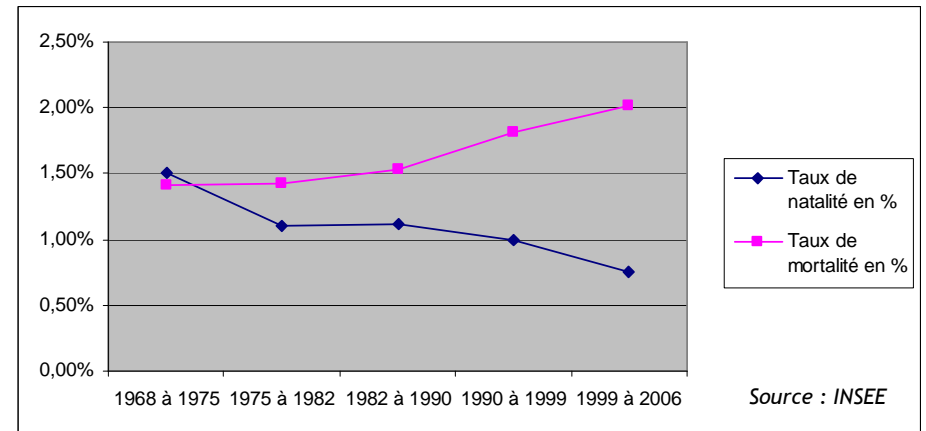
La mobilité résidentielle est assez forte : en 2006, plus de 20% des ménages croisicaies avaient emménagé dans la commune depuis moins de 5 ans. Ce constat s'inscrit dans une tendance plus générale observée à l'échelle du territoire de Cap Atlantique, dont l'évolution démographique dépend principalement des migrations résidentielles.

Evolution du nombre moyen d'occupants des résidences



Source : INSEE

Taux de natalité et de mortalité de 1968 à



Source : INSEE

### Enseignements

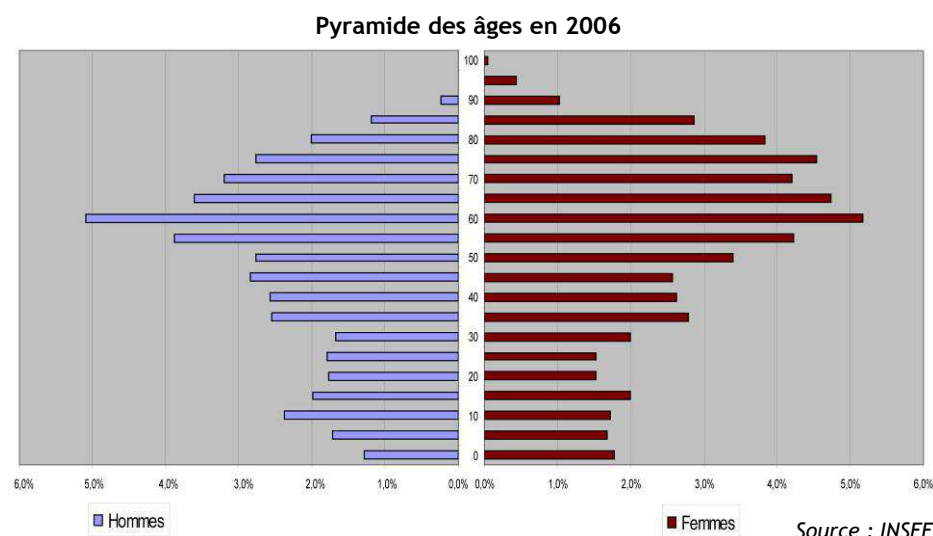
- Les résidents permanents : une population d'environ 4100 habitants
- En moyenne sur l'année : le nombre de résidents doit être compris entre 5000 et 10 000 habitants car les résidences secondaires semblent de plus en plus habitées plusieurs mois de l'année
- Plus de 30 000 personnes pendant les mois de juillet et août
- Une diminution régulière de la population depuis 1990, avec un solde naturel négatif qui n'est pas compensé par le solde migratoire, conséquence du vieillissement de la population
- Une baisse constante et régulière depuis les années 1970 du taux moyen d'occupation des logements, mais qui tend à s'atténuer ; il est probable que l'on aille vers une stabilisation
- L'augmentation du parc de résidences principales n'a pas compensé la baisse du

<sup>1</sup> Rapport du nombre de naissances vivantes de l'année à la population totale moyenne de l'année.

## 2 - La structure par âges de la population

Source : INSEE

La pyramide des âges fait apparaître une forte représentation de la tranche d'âge des 50/90 ans, notamment de la part du grand âge chez les femmes, et une faible représentation de la tranche des jeunes adultes (20/30 ans).



Il s'agit de pyramides quinquennales. L'âge noté "0" représente les 0 à 4 ans, "5" représente les 5 à 9 ans,

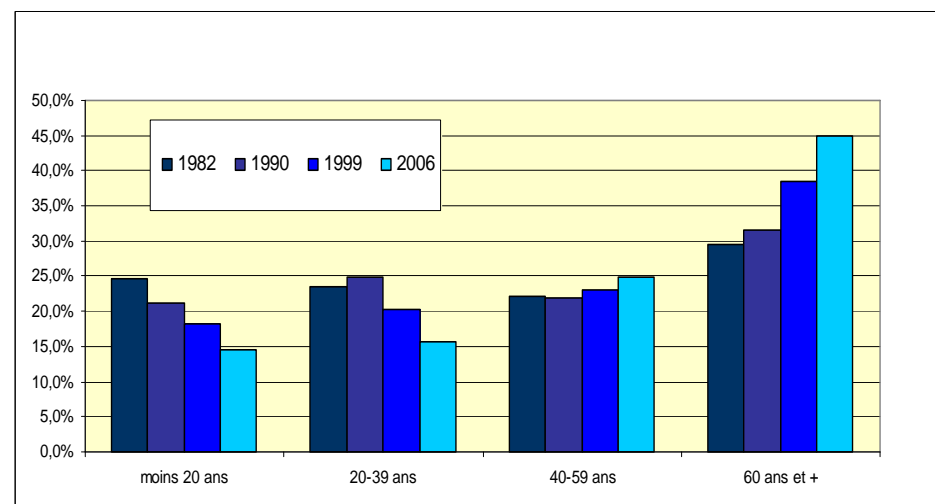
Les données de l'INSEE montrent une forte diminution de la part des moins de 20 ans (passant de 25% de la population en 1982 à moins de 15% en 2006).

Les 20-39 ans correspondent aux jeunes actifs ; leur part a également baissé depuis 1990, où elle représentait 25% de la population contre 15% en 2006.

En revanche, la part des 60 ans et plus a très fortement augmenté depuis 1982 (passant d'un peu moins de 30% de la population en 1982 à 45% en 2006), de même que celle des 40-59 ans mais de manière beaucoup moins importante.

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

Evolution de la structure par



Source : INSEE

Cela tient probablement à plusieurs facteurs :

- l'installation de nombreux retraités dans la commune
- le manque de logements à des prix accessibles aux jeunes ménages, et notamment de logements de petite taille et de logements sociaux
- l'augmentation importante des coûts de l'immobilier au cours des années 80 et 2000, ce qui accentue la difficulté pour les jeunes actifs à se loger au Croisic

### ***Enseignements***

- Une très nette tendance au vieillissement de la population depuis 1990
- Une augmentation de la part du grand âge, notamment chez les femmes
- Une faiblesse de la tranche des jeunes, et notamment des jeunes adultes (20/ 30 ans)
- Un déséquilibre qui s'explique par l'arrivée de nombreux retraités et une carence en logements accessibles à des jeunes ménages



### 3 - Les caractéristiques socio-économiques de la population

Source : INSEE

#### Le taux d'activité

En 2006, le nombre d'actifs était de 1238 pour une population totale de 4 121 habitants, soit un taux d'activité<sup>2</sup> de 30% ; il s'agit d'un chiffre faible, notamment en comparaison avec le territoire de Cap Atlantique où ce taux atteint 42 % (source : SCOT Cap Atlantique).

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

Près de 40 % des actifs habitant au Croisic travaillent à l'extérieur de la commune, une part en augmentation par rapport à 1999 où ils n'étaient que de 33%. Environ la moitié des emplois dans la commune est occupée par des Croisicais, contre 2/3 en 1999 (source : Rapport de présentation du POS), ce qui peut traduire une relative difficulté des actifs, et notamment de la tranche des jeunes actifs, à trouver à se loger dans la commune.

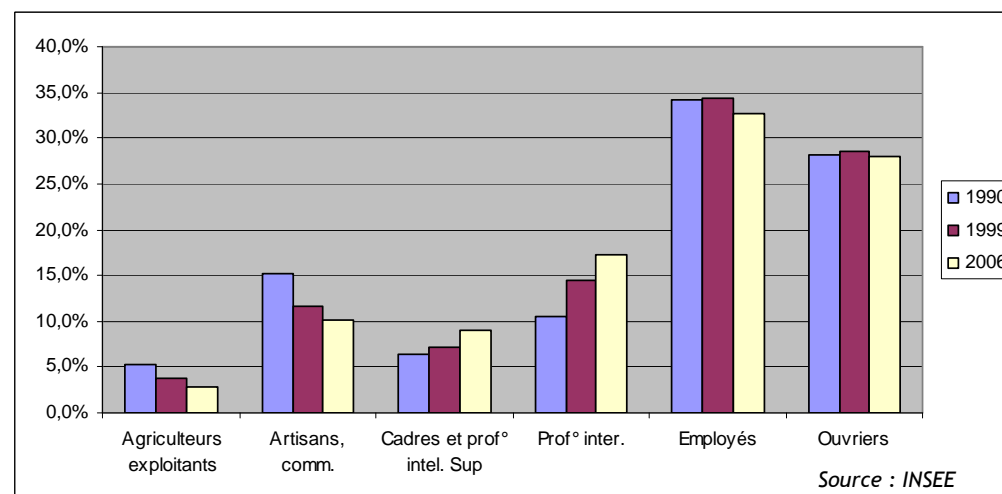
#### Les catégories socioprofessionnelles (CSP)

L'évolution des CSP entre 1990 et 2006 se caractérise par :

- une légère baisse de la part des agriculteurs exploitants et des employés dans la population active
- une diminution plus importante de la part des artisans commerçants (- 5,2%)
- une augmentation de la représentation des cadres et professions intellectuelles supérieures et surtout des professions intermédiaires

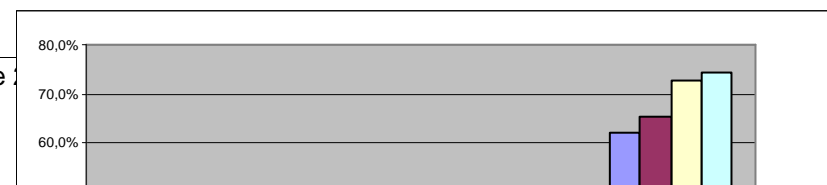
La part des retraités dans la population totale a fortement augmenté, passant de 34,2% à 48,1%. Cette évolution peut s'expliquer notamment par l'installation de nombreux jeunes retraités dans la commune, attirés par la qualité de vie de la commune.

Population active selon la



<sup>2</sup> Rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population

Répartition des actifs résidents par secteur



## L'emploi selon le secteur d'activité

L'évolution constatée au cours des trente dernières années montre une baisse sensible de la proportion de Croisicais travaillant dans l'agriculture, l'industrie et la construction. En revanche, près des trois quarts des actifs résidents travaillent dans le tertiaire, avec une augmentation notable (+ 13%) depuis 1982.

## La population active

Le taux de chômage, en diminution depuis les années 1990, était en 2006 d'environ 10%, très légèrement supérieur à la moyenne nationale.

Le nombre de demandeurs d'emploi en décembre 2006 était de 155 personnes contre 234 en 1997 (*source : Agence pour le développement durable de la région nazairienne*).

Cette tendance à la baisse concerne notamment les chômeurs de longue durée, dont le nombre est passé de 84 à 20 personnes au cours de cette même période.

## Revenus et niveau de vie des ménages

En 2006, la proportion de ménages fiscaux non imposés était de 35%, ce qui correspond à la moyenne observée sur le département (*source : Insee - DGI*).

Le revenu moyen annuel par ménage en 2006 est compris entre 28 000 € et 30 000 € ; il est similaire à celui du département mais inférieur à celui de la Communauté d'Agglomération (31 162 €) (*source : Cap Atlantique*).

Moins d'une dizaine de demandes d'aides sont présentées chaque mois ; elles proviennent principalement de jeunes ménages et sont essentiellement destinées à faciliter le paiement des factures. Les services de la Ville observent néanmoins une recrudescence des demandes au cours de la période récente, y compris de personnes ayant un emploi.

### Enseignements

- Un nombre d'actifs de 1238 pour une population totale de 4121 habitants, soit un taux d'activité de 30%, contre 42 % à l'échelle de Cap Atlantique
- Un taux qui a diminué de 7% entre 1982 et 2006, en raison de la forte augmentation de la part des retraités dans la population totale
- Près de 40 % des actifs habitants au Croisic travaillent à l'extérieur de la commune, une part en augmentation par rapport à 1999 (33% - *source : INSEE*)
- Des emplois occupés pour moitié par des Croisicais, contre 2/3 en 1999, pouvant traduire une certaine difficulté des actifs, et notamment des jeunes actifs, à trouver à se loger sur place
- Une baisse sensible de la proportion de Croisicais travaillant dans l'agriculture, l'industrie et la construction ; 3/4 des actifs résidents travaillant dans le tertiaire en 2006, une augmentation notable depuis 1982
- Une population qui dans son ensemble ne rencontre pas de lourdes difficultés sociales

## LES LOGEMENTS

Sources : INSEE et Cap Atlantique

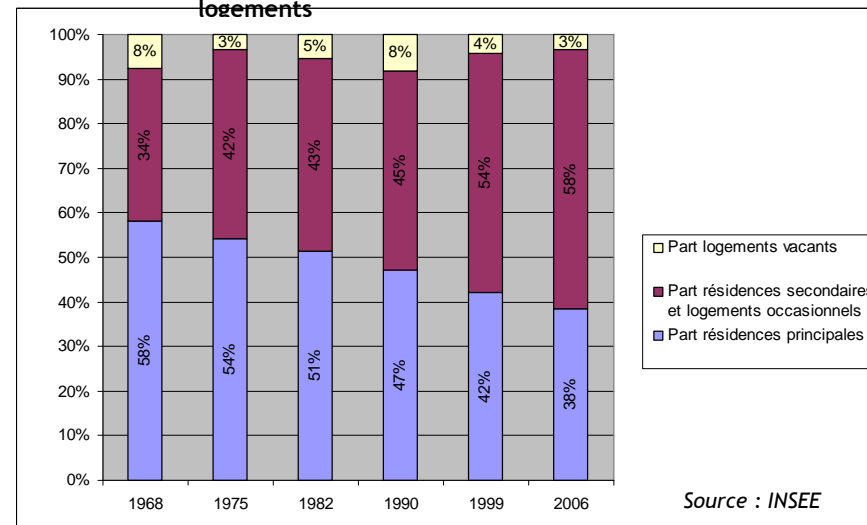
D'après les données de Cap Atlantique, le parc total de logements du Croisic est d'environ 5 000 logements, dont la moitié de résidences principales (4 981 logements en 2007 dont 2 245 résidences principales).

Le Croisic étant une ville très touristique, la proportion de résidences secondaires, en constante augmentation depuis les années 60, représente environ la moitié du parc total de logements (49% en 2007, soit environ 2 500 résidences secondaires).

Le taux de logements vacants, d'environ 6 % en 2007, est plutôt faible ; il ne laisse pas de grandes perspectives de remise sur le marché de nouveaux logements.

Les chiffres fournis par l'INSEE pour l'année 2008 (cf. graphique ci-contre) indiquent quant à eux une part plus importante de résidences secondaires (60%) et un taux de vacance de 3% seulement.

Evolution de la structure du parc de logements



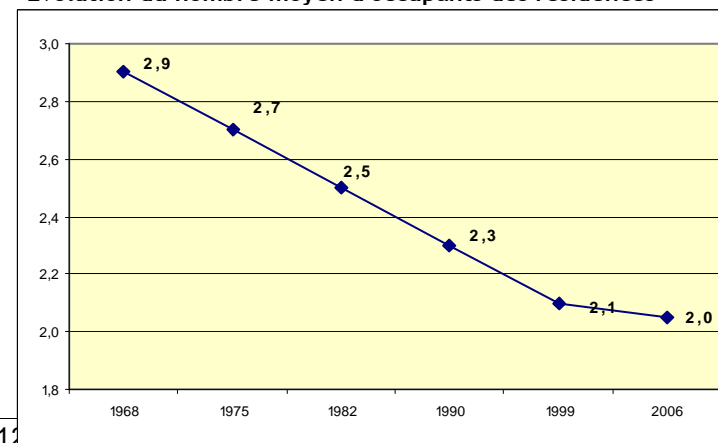
### 1- La taille des ménages

Source : INSEE

Le nombre moyen de personnes par ménage, dans les résidences principales, a diminué régulièrement entre 1968 et 1999 passant de 2,9 à 2,1. Entre 1999 et 2006, la taille des ménages a continué à baisser mais de façon moins marquée, ce qui semble indiquer une tendance au ralentissement de ce phénomène de diminution du nombre de personnes par ménage.

La part des ménages d'une personne est passé de 36% en 1999 à près de 40 % en 2006. Elle est très importante chez les personnes de plus de 65 ans, notamment chez les plus de 80 ans (52% environ en 2006).

Evolution du nombre moyen d'occupants des résidences





La baisse du nombre moyen de personnes par ménage est directement liée au vieillissement de la population : les personnes restent plus longtemps seules ou à deux dans les logements.

Dans une moindre mesure, d'autres facteurs contribuent à ce phénomène : la décohabitation des enfants et l'augmentation du nombre de familles monoparentales

Depuis les années 2000, il semble que ce phénomène soit en forte atténuation et que l'on aille aujourd'hui vers une stabilisation du nombre moyen de personnes par logement autour de 2. Cela s'explique par la stabilisation des phénomènes observés au cours des 30 dernières années (l'allongement de la durée de vie est moins marqué, le nombre de familles monoparentales augmente moins vite).

### Enseignements

- Un parc total d'environ 5 000 logements dont la moitié de résidences secondaires
- Une baisse de la taille moyenne des ménages qui semble se stabiliser autour de 2 personnes

## 2- La typologie des logements

Sources : INSEE et Cap Atlantique

Le parc de logements se caractérise par une prédominance des maisons individuelles (55 % du parc en 2006).

La part de l'individuel est encore plus importante au sein du parc de résidences principales : elle représente près de 70 % des logements.

Le parc de résidences principales est composé en majorité de grands logements (4 pièces ou plus) : près de 65% des habitations en 2006. Cette part a même augmenté depuis 1999, où elle était d'un peu moins de 58 %. Les petits logements (1 à 2 pièces) sont très faiblement représentés.

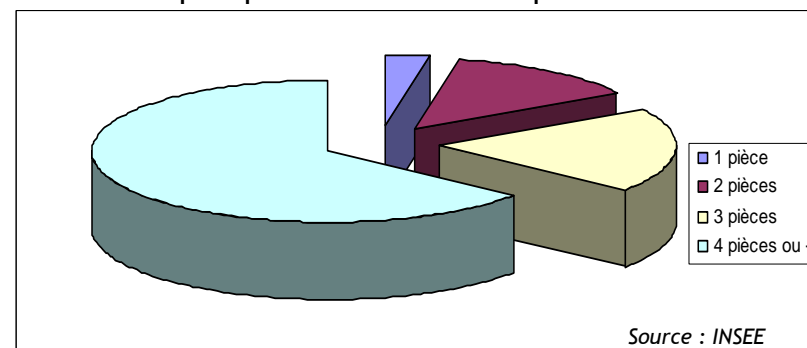
Ce manque de petits logements ne permet pas aujourd'hui de répondre aux besoins de jeunes actifs souhaitant s'installer au Croisic.

La date des constructions des logements est assez variée : 24 % des logements ont été construits avant 1949, 32% de 1949 à 1974, 27 % de 1975 à 1989 et 16% sur la période 1990-2003.

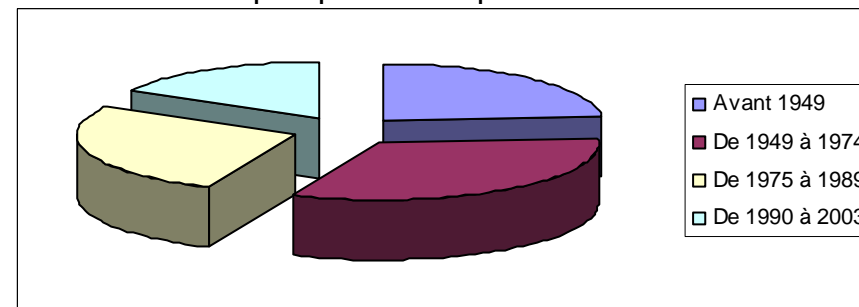
La part des logements vétustes est très faible ; elle se situe à 3% environ.

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a été lancée en 2008 sur l'ensemble du territoire intercommunal pour une période de 3 ans. Celle-ci a déjà permis d'adapter plusieurs logements pour les personnes âgées ; elle a également pour objectifs de favoriser le logement permanent et de développer une offre accessible à des jeunes ménages, par la mise en place de

Résidences principales selon le nombre de pièces



Résidences principales selon la période d'achèvement



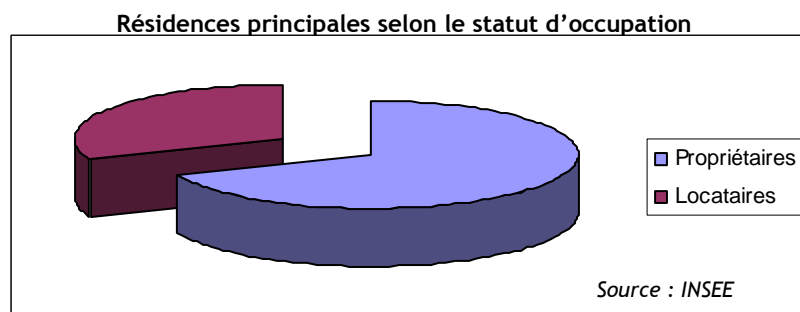
loyers conventionnés et la transformation de résidences secondaires en résidences principales locatives.



### 3- Le statut d'occupation des résidences principales

Source : INSEE

Les résidences principales sont occupées à environ 70 % par des propriétaires et à 30 % par des locataires. L'évolution entre 1999 et 2006 montre une augmentation de la part de propriétaires qui représentaient 65% en 1999, au détriment de celle des locataires.



#### Enseignements

- Un parc de résidences principales composé en majorité de grands logements sous forme d'habitat individuel
- Une proportion de grands logements qui a augmenté entre 1999 et 2006
- Des petits logements (1 à 2 pièces) très faiblement représentés
- Une part de logements locatifs relativement faible et qui a diminué entre 1999 et 2006
- Une offre actuelle qui ne répond pas aux besoins de jeunes ménages souhaitant rester vivre ou s'installer au Croisic

## 4 - La construction récente de logements

Sources : INSEE et Cap Atlantique

Le parc de logements total est d'environ 5 000 habitations (4 981 logements en 2007) et se compose pour moitié de résidences secondaires. Il a plus que doublé en moins de 40 ans. Le rythme d'évolution moyen est plus fort depuis les années 1990, avec 90 nouveaux logements environ chaque année ; ce rythme s'est néanmoins ralenti ces dernières années, avec 55 nouveaux logements par an depuis 2005. D'une manière plus générale, on observe un ralentissement de la construction neuve sur le territoire intercommunal depuis les années 2000.

Les données de l'INSEE indiquent :

- une augmentation régulière du parc de résidences principales depuis la fin des années 60, avec une croissance moyenne annuelle de 17 logements jusqu'en 2006
- un rythme d'augmentation des résidences secondaires beaucoup plus important, avec 85 logements supplémentaires par an depuis 1990 jusqu'en 2006

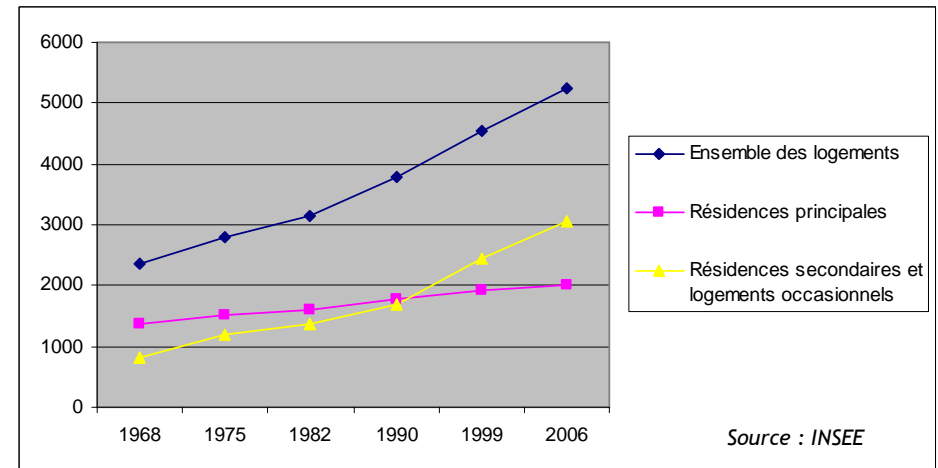
Selon le site de statistiques communales SITADEL, 727 logements ont été mis en chantier sur la période 1998-2007, soit en moyenne 73 logements par an, dont la moitié en collectif et l'autre en individuel.

Les données de Cap Atlantique font état d'un rythme moyen de construction annuelle de 55 logements entre 2005 et 2008. En 2009, le parc total peut donc être estimé à environ 5 100 logements.

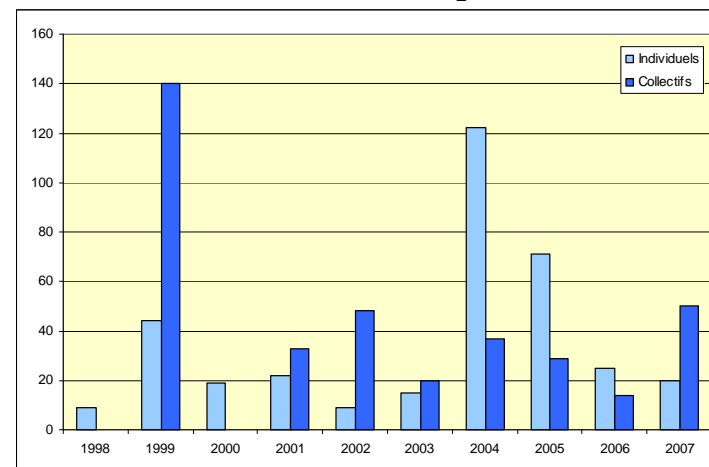
Seule une faible part de ces constructions (entre 10% et 15%) était destinée à la résidence secondaire. L'augmentation des petits collectifs en ville et des opérations initiées par la commune destinées à attirer de jeunes ménages expliquent cette tendance, de même que la raréfaction des terrains aptes à accueillir des résidences secondaires. Cela montre un changement très net par rapport aux années précédentes, durant lesquelles les nouveaux logements étaient en grande majorité des résidences secondaires.

Pour exemple, la réalisation du quartier Atlantique, menée au début des années 2000 dans le cadre d'un programme d'aménagement d'ensemble (PAE), a constitué une opération importante à l'échelle de la commune. Plus de 200 logements ont été construits, dont une trentaine de logements sociaux en

Evolution du nombre de



Mises en chantier de logements





collectifs essentiellement sous forme de T3, et une très grande majorité de maisons individuelles qui sont devenues pour plus de la moitié d'entre elles des résidences secondaires. Au final, la réalisation de ce nouveau quartier n'a pas entraîné un apport conséquent de jeunes actifs dans la population croisicaise.

### Enseignements

- Un rythme d'évolution moyen de 90 nouveaux logements environ chaque année entre 1990 et 2006, mais en ralentissement : un rythme moyen de construction annuelle de 55 logements entre 2005 et 2008
- Une large part des logements construits destinée à la résidence secondaire jusque dans la première moitié des années 2000 ; un changement très net au cours de ces dernières années, avec une faible part des nouvelles constructions destinée à la résidence secondaire depuis 2005
- Une tendance qui s'explique par la raréfaction des terrains aptes à accueillir des résidences secondaires et par l'augmentation des petites collectifs en ville et des opérations initiées par la

## 5 - Le marché du logement

Source : Cap Atlantique

Entre 2004 et 2008, le prix au m<sup>2</sup> médian<sup>3</sup> des terrains à bâtir a connu une progression importante sur Cap Atlantique. Celui-ci a augmenté de 28% au Croisic (350 € en 2008).

Le prix médian des logements individuels et des appartements anciens ont augmenté d'environ 45% par rapport à 2004 ; seuls les prix de vente des appartements neufs ont connu une légère baisse, mais ils restent néanmoins supérieurs à 4000 €/ m<sup>2</sup>.

Ces prix élevés du foncier et de l'immobilier sont dus à l'attrait touristique de la commune et à la raréfaction des terrains non bâtis en zone urbaine équipée et dans les zones réservées à l'urbanisation future.

La demande en résidences secondaires étant relativement importante, la construction neuve jusqu'à ces dernières années est venue principalement alimenter l'offre de ce type de logements. Ceci au détriment de la réalisation de logements permanents locatifs ou en accession aidée à la propriété pour de jeunes ménages et jeunes actifs travaillant au Croisic ou dans d'autres communes d'un bassin d'habitat 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.

### Enseignements

- Des prix du foncier et de l'immobilier élevés, avec une forte progression au cours de ces dernières années des prix des terrains, des logements individuels et des appartements anciens sur le territoire de Cap Atlantique

<sup>3</sup> Le prix médian est calculé de telle sorte qu'il partage les valeurs étudiées en deux parts égales : une première moitié avec des valeurs inférieures au prix médian, la seconde avec des valeurs plus élevées. Ainsi, la médiane donne une valeur plus exacte et réaliste des prix car elle n'est aucunement influencée par des valeurs aberrantes

## 6 - Le logement social

Source : Ville du Croisic

En 2009, la commune compte 188 logements sociaux, soit un peu plus de 8% du parc de résidences principales. Ce parc comprend 20 logements dans le foyer de l'hôpital intercommunal et 168 en HLM répartis de la manière suivante :

- 33 logements au Moulin Bâtard (Espace Domicile)
- 79 logements à Kervaquet (OPAC)
- 33 logements à Kefeleg Mor (Loire Atlantique Habitations)
- 20 logements rue du Flot (Silène)
- 3 logements à la Résidence Marais du Roy (Espace Domicile)

Le taux de rotation de ces logements est faible.

Les demandes de logements sociaux sont centralisées au Centre Communal d'Action Sociale (CCAS). A la fin de l'année 2008, près d'une centaine de dossiers étaient en attente d'un logement.

L'offre actuellement disponible est insuffisante. La Ville souhaite constituer une offre plus importante en petits logements pour attirer de jeunes actifs, mais également en grands logements pour accueillir des familles nombreuses. Par ailleurs, la commune est soumise à la disposition de la loi SRU imposant un nombre de logements locatifs sociaux supérieur à 20 % du total des résidences principales

Les objectifs de rattrapage du déficit en logements sociaux ont été formalisés dans le cadre du PLH intercommunal portant sur la période 2007-2013 : 8 logements locatifs sociaux par an, plus 8 logements en accession aidée à la propriété par an.

3 nouveaux logements sociaux seront disponibles fin 2009 en centre-ville et proches de la gare. D'autres réalisations sont prévues, notamment 8 logements sociaux à proximité de l'Intermarché et 7 autres au lieu-dit La Maison Rouge, vers St-Goustan. Par ailleurs, des logements supplémentaires seront réalisés dans le cadre du projet de démolition-reconstruction de l'hôpital.

Des besoins spécifiques sont générés par les nombreux emplois saisonniers pendant l'été. Durant cette période, les travailleurs saisonniers se logent dans des campings, des mobil-homes ou encore dans la maison des jeunes travailleurs de Guérande ; il existe également deux logements pour les jeunes saisonniers travaillant à la mairie et à la Société Nationale des Sauveteurs en Mer.

En matière d'hébergement d'urgence, la commune compte quatre logements accueillant les personnes pour 6 mois maximum. L'un d'entre eux est accordé prioritairement aux travailleurs saisonniers.

### Enseignements

- 189 logements sociaux présents dans la commune, soit environ 8% du parc de résidences principales ; une offre globalement insuffisante
- Un taux de rotation assez faible
- Une centaine de demandes de logement social en cours
- Des objectifs de construction fixés dans le cadre du PLH intercommunal pour la période 2007-2013 : 8 logements locatifs sociaux par an, plus 8 logements en accession aidée à la propriété par an ; des réalisations en cours et à venir
- Des besoins spécifiques générés par les nombreux emplois saisonniers pendant l'été

## 7 - Les perspectives de construction pour l'avenir en fonction des objectifs démographiques retenus

Sources : INSEE et Cap Atlantique

Dans un contexte de prix de l'immobilier et du foncier élevés et de forte demande en résidences secondaires, l'offre en petits logements accessibles aux jeunes actifs et jeunes ménages reste largement insuffisante au Croisic. On assiste ainsi à un phénomène de report d'habitat permanent de cette catégorie de population dans des communes rurales moins chères de la Brière. Par ailleurs, les villes de La Baule et de Guérande, mieux équipées et offrant plus d'emplois, sont également plus attractives.

Le maintien et l'accueil de jeunes actifs dans la commune représentent un enjeu fort pour l'avenir du Croisic, afin de maintenir une mixité générationnelle et de stopper la diminution des effectifs scolaires ; la diversification du parc de logements constitue à ce titre une priorité pour la Municipalité. Plusieurs opérations programmées ou déjà en cours de réalisation, portant sur des petits logements type T2 ou T3, s'inscrivent dans cet objectif.

Afin de garantir une véritable offre accessible financièrement à des jeunes ménages, la construction de nouveaux logements locatifs sociaux est également prévue et programmée dans le cadre du PLH, même si ce type de logements ne répond qu'à une certaine catégorie de demandes.

D'autres leviers peuvent favoriser le développement d'une offre répondant aux besoins de jeunes ménages souhaitant rester vivre ou s'installer dans la commune : le dispositif de l'accession aidée à la propriété constitue à ce titre un outil intéressant. Pour les futures opérations de construction de logements, le choix d'une localisation éloignée des pôles balnéaires et proche du centre-ville et des équipements, avec des formes urbaines compactes peu adaptées à la demande de résidences secondaires, constituent d'autres moyens pour favoriser l'occupation de ces logements en résidence principale.

Pour les développements qui suivent, les hypothèses suivantes ont été prises en compte :

- la part des logements vacants reste stable : autour de 6 %
- la disparition de logements par démolition ou changement d'affectation est négligeable
- une stabilisation du nombre de personnes par logement autour de 2. Il s'agit en effet d'un taux déjà très bas et l'évolution des causes structurelles de la diminution du nombre de personnes par ménage (vieillesse de la population, décohobitation) font que ce taux devrait se stabiliser.

Entre 2005 et 2008, au Croisic, le taux moyen annuel de construction neuve pour 1 000 habitants était de 13,47 (source : Cap Atlantique), dont 85 à 90% destinés à la résidence principale ; avec une population de 4 121 habitants en 2006 (source : INSEE), cela fait environ un rythme de 55 nouveaux logements par an, dont 47 en résidences principales. En 2009, le parc de résidences principales de la commune peut donc être estimé à environ 2 339 logements.

Avec un objectif de stabilisation de la population autour de 5 000 habitants en 2020, il faudrait au total un parc de 2 500 résidences principales. Cela nécessite donc la construction d'environ 161 logements sur 11 ans, soit une moyenne de 15 logements par an, dont 8 logements sociaux.



Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Cap Atlantique, arrêté au début de l'année 2007, a fixé comme objectifs sur la période 2007-2013 le renforcement du parc de résidences principales -notamment sous forme de logements accessibles aux jeunes actifs- et la rationalisation de l'utilisation du foncier urbanisable disponible sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Les objectifs de production annuelle fixés pour la commune du Croisic jusqu'en 2013, qui ne concernent que les résidences principales, sont de 41 logements (dont 8 en locatif social et 8 en accession aidée), un chiffre qui s'inscrit dans la tendance observée sur les dernières années, bien que légèrement inférieur aux estimations de Cap Atlantique sur la période 2005-2008 (entre 45 et 50 par an).

### *Enseignements*

- Un objectif de stabilisation de la population permanente autour de 5 000 habitants, correspondant à un parc de résidences principales de 2 500 habitants
- Une volonté affirmée de maintenir et d'accueillir de jeunes actifs en développant une offre en petits logements à des prix accessibles

## LES ACTIVITES ECONOMIQUES

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 (semaine des 35 h, RTT) et du nombre de personnes retraitées et en préretraite, l'arrivée du TGV, le développement de la métropole Nantes-Atlantique...

### 1 - Les entreprises par secteur d'activité

Source : INSEE

Le territoire croisicais comporte environ 250 entreprises et près de 1 500 emplois ; ce dernier chiffre est relativement stable depuis 1982. Le taux d'emploi<sup>4</sup>, de 1,25, indique l'importance de la vie économique au sein du Croisic.

Le tissu économique est largement dominé par les entreprises de services, qui représentent 59% des entreprises et dont le nombre a augmenté de 25% entre 2000 et 2007. Cette catégorie est également celle qui offre le plus d'emplois de la commune, notamment en raison de la présence de plusieurs équipements liés à la santé (hôpital intercommunal et centre St-Jean-de-Dieu), est un secteur important parmi les activités tertiaires de la commune. Par ailleurs, le vieillissement de la population et la forte proportion de personnes âgées au Croisic offrent des perspectives d'évolution en terme d'emplois liés à l'accueil des personnes âgées et aux services à la personne.

Le nombre des commerces, représentant le deuxième secteur d'activité de la commune (20%), a connu une légère progression sur la même période (+6,4%).

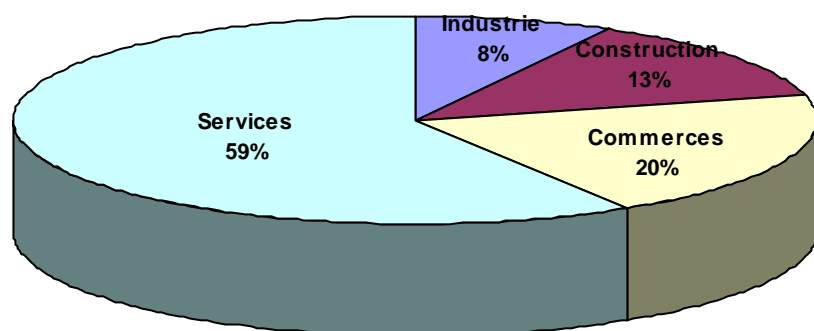
L'agriculture et l'élevage restent présents au travers du centre équestre Pelamer, de l'aquaculture et de l'élevage d'escargots.

<sup>4</sup> Rapport entre le nombre d'emplois dans la commune et le nombre d'actifs ayant un emploi et résidants dans la commune

Ces chiffres traduisent l'importance du tourisme et de ses retombées économiques ; ce secteur offre par ailleurs de nombreux emplois saisonniers en périodes de vacances et les week-ends.

Peu de demandes d'installations d'entreprises de bureaux ont été recensées sur la commune ; un projet de pôle multimodal au niveau de la gare avec l'implantation de bureaux a néanmoins été évoqué.

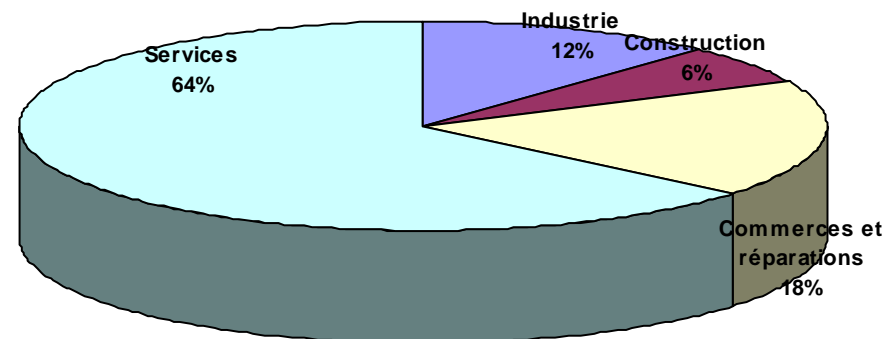
L'industrie et la construction, plus faiblement représentées au Croisic, ont respectivement vu le nombre d'entreprises augmenter de 25% et 22% entre 2000 et 2007.



Répartition des entreprises par secteur d'activité en 2007 -

Seules trois entreprises emploient plus de 50 salariés ; il s'agit notamment de l'hôpital intercommunal et de l'Intermarché, qui constituent avec la Mairie et le centre Saint-Jean-de-Dieu les plus gros pourvoyeurs d'emplois. 138 entreprises comptent entre 1 et 10 salariés.

Enfin, un nombre important d'entreprises (près de 170) n'a aucun salarié ; il s'agit notamment de personnes travaillant seules et à leur compte, comme des artisans et des commerçants.



Répartition des postes salariés par secteur d'activité en 2006 -

### Enseignements

- Un territoire où la vie économique occupe une place importante
- La pêche et le tourisme, deux domaines majeurs dans l'activité économique de la presqu'île
- 250 entreprises offrant 1 500 emplois dans la commune ; un nombre d'emplois relativement stable depuis 1982
- De nombreux emplois saisonniers (périodes de vacances, week-end)
- Un tissu économique dominé par les services ; le commerce représente le deuxième secteur d'activité de la commune
- Des chiffres qui traduisent l'importance du tourisme et de ses retombées économiques
- La santé : plusieurs équipements importants et de nombreux salariés, des perspectives d'évolution en terme d'emplois liés à l'accueil des personnes âgées et aux services à la



## 2 - Les activités liées à la mer

En dehors du tourisme, l'économie croisicaise est dominée par les activités liées à la mer. Traditionnel port de pêche, Le Croisic compte aujourd'hui une flotte d'une trentaine de bateaux avec une activité axée sur la pêche aux crustacés vivants (langoustines, crevettes roses, tourteaux, etc.), avec un savoir-faire reconnu. La vente des cargaisons de pêche a lieu dans le bâtiment de la criée.

La conchyliculture représente également une activité économique importante grâce à une zone de 200 hectares concédée aux conchyliculteurs, située dans le traict, d'une superficie totale de 750 hectares.

Ce site est assez important au niveau national pour l'élevage de coques et dans une moindre mesure des palourdes. Aujourd'hui, quinze entreprises employant plus d'une cinquantaine de personnes vivent de ces activités.

L'activité conchylicole traditionnelle, dont les installations sont localisées dans la zone d'activités, sera amenée à évoluer au cours des prochaines années, puisqu'il est envisagé de fabriquer des produits plus élaborés sur site, de créer une réserve d'eau et un centre collectif de purification et d'expédition et d'entreprendre une mise aux normes sanitaires.. Ces entreprises installées au fil des ans dans la zone d'activités occupent aujourd'hui totalement l'espace qui leur est dédié. En cas d'évolution forte, de nouveaux espaces seront à rechercher.

Depuis 2005, dans un contexte général de crise de la filière de la pêche, la criée du Croisic connaît un déficit d'exploitation annuel relativement important. Le bâtiment, construit en 1982 pour accueillir la cargaison de 80 bateaux contre une trentaine aujourd'hui, n'est plus adapté.

La question de l'avenir de la criée est devenue aujourd'hui un sujet très sensible dans une commune où la pêche fait partie de la culture collective et fait vivre une centaine de familles croisicaises. La nouvelle formule de gestion mise en place avec le Conseil général a permis de stabiliser la situation.



*La criée construite au début des années 80*



*Un bâtiment dédié à la conchyliculture dans la zone artisanale*



*L'un des trois chantiers navals du Croisic*

L'ancienne ferme marine située à proximité de l'Océarium présente un important potentiel de développement économique, par exemple autour d'une activité liée aux produits marins et pouvant être visitée par les touristes.

Enfin, les trois chantiers navals et les magasins d'accastillage constituent d'autres activités liées directement à la pêche et à la plaisance présentes au Croisic.

### 3 - Le tourisme

#### Evolution et caractéristiques

Dès la moitié du XIXe siècle et surtout à partir de 1879 avec l'arrivée du train, la commune devint un lieu de tourisme balnéaire pour les élites, notamment pour la bourgeoisie nantaise, bien avant le développement des villes voisines de La Baule et Pornichet. Aujourd'hui, la commune, facilement accessible par la route et par le TGV qui met Le Croisic à 1 heure de Nantes et à un peu plus de 3 heures de Paris, est devenue une ville très touristique, avec une population quasiment multipliée par 10 pendant les mois de juillet et août (*source : observatoire du tourisme*). La commune, labellisée « Petite Cité de caractère » en 2006 pour trois ans, a d'ailleurs récemment effectué une demande de classement en station de tourisme.

Le Croisic est une ville connue, à l'échelle régionale et nationale. Si la commune n'est pas réputée pour ses lieux de baignade, dont le nombre est relativement limité, son nom évoque en revanche un patrimoine historique et maritime très riche (la côte rocheuse, l'ancienne Criée, le port de pêche, le centre ancien, les quais et les maisons d'armateurs, etc.) et un cadre de vie agréable,

#### Enseignements

- Un port de pêche comportant une flotte d'une trentaine de bateaux
- Une activité axée sur la pêche aux crustacés vivants ; un savoir-faire reconnu
- La conchyliculture : un bassin de 250 hectares ; une activité traditionnelle qui sera amenée à évoluer au cours des prochaines années



La plage de Port-Lin



La côte rocheuse au Sud de la commune



La jetée du Tréhic



une ville calme mais aussi un centre animé à travers diverses animations et manifestations culturelles, un artisanat d'art et la présence de nombreuses terrasses de restaurants.

Plusieurs actions récentes de valorisation en faveur du développement de l'activité touristique ont été menées : réhabilitation du centre historique et des quais, mise en valeur des commerces et des équipements, réinstallation prochaine de l'office du tourisme rue du Pilon pour inciter les visiteurs à arpenter les rues du cœur historique ... Elles se poursuivront dans le cadre de l'opération « Cœur de ville ». Par ailleurs, de nouveaux aménagements doivent nécessairement venir compléter ces actions, notamment dans le cadre d'une requalification des abords de la gare, de la liaison avec Port-Lin et de la place du Général de Gaulle qui est actuellement affectée exclusivement aux voitures.

La commune fait partie du territoire plus large de la presqu'île guérandaise qui comporte de nombreux pôles attractifs différents et complémentaires (Guérande et la vieille ville, 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 profil des touristes a évolué vers un public plutôt familial et « populaire », avec une forte proportion de retraités. Cette tendance s'est par ailleurs traduite depuis plusieurs décennies dans la construction de nombreuses résidences secondaires, qui représentent aujourd'hui environ la moitié du parc total de logements de la commune.

Il est à noter que la fréquentation de la commune, traditionnellement intense durant les mois de juillet et août, est devenue depuis les années 1990 plus présente le reste de l'année, notamment les week-ends.

Par ailleurs, il existe une importante fréquentation de passage : beaucoup de touristes viennent au Croisic faire le tour de la côte en voiture et ne s'arrêtent pas, notamment l'été lors des jours de pluie, ce qui constitue une perte importante en terme de retombées économiques et occasionne régulièrement un engorgement du réseau routier.

A ce titre, la sédentarisation de la fréquentation touristique en captant les visiteurs de passage représente un véritable enjeu de développement économique pour la commune. La réalisation d'un parking d'entrée de ville végétalisé avec un système de navettes régulières vers le centre-ville et de location de vélos constituerait éventuellement une solution alternative. De même, la desserte ferroviaire en TGV et la proximité de la gare avec le centre-ville constituent des atouts exceptionnels pour la commune, malgré la présence d'une voie unique depuis Saint-Nazaire qui limite la fréquence et la vitesse des trains ; le développement de la venue de touristes par ce mode de transport doit ainsi être encouragé.

L'évolution de l'activité touristique au Croisic -et d'une manière générale des activités économiques- passe nécessairement par une réflexion globale à l'échelle du territoire de Cap Atlantique, en complémentarité avec les autres pôles du territoire intercommunal. L'étendre sur



*Les quais et l'ancienne Criée*



l'ensemble de l'année apparaît comme un enjeu fort, de même que le développement des formules courts séjours avec semaines ou week-end thématiques et la diversification du public de visiteurs (notamment du tourisme d'affaires) ; le souhait de la commune d'obtenir le label « Tourisme et handicap » s'inscrit dans ce dernier objectif. Par ailleurs, l'orientation de l'activité touristique vers un volet plus patrimonial et environnemental peut constituer une piste de réflexion dans le positionnement du Croisic par rapport aux autres communes de la presqu'île, par exemple en valorisant la coupure verte et en lui donnant un caractère plus attractif par la création d'un éco parc du littoral ou d'un jardin botanique maritime.

## **L'hébergement touristique**

Il se compose des équipements et structures d'accueil suivants :

- 9 hôtels sont présents dans la commune, un chiffre qui apparaît relativement faible au regard du potentiel, notamment en gamme intermédiaire (2 étoiles) ; l'augmentation de cette offre et la modernisation des hôtels existants peut contribuer au développement de l'activité touristique
- trois résidences de tourisme, dont l'ancien sanatorium de St-Jean-de-Dieu à Saint-Goustan récemment réhabilité
- le complexe de vacances de Port aux Rocs, situé à proximité du golf de La Pointe
- quatre terrains de camping situés au niveau de la coupure d'urbanisation, dont une majorité de 2 à 3 étoiles
- les locations de meublés, les chambres d'hôtes et les loueurs professionnels

## **Le port de plaisance et les liaisons maritimes**

Le port de plaisance, géré en régie municipale, comporte près de 400 mouillages répartis sur cinq sites et dont 80 à 85% sont à l'échouage, ce qui limite la taille des bateaux de plaisance (6 à 7 m de longueur en moyenne) et contraint leur accès au port. La gestion de son entretien relève de la compétence du Conseil Général de Loire-Atlantique.

Il existe actuellement un délai d'attente très long (une dizaine d'années) pour obtenir une place, car peu d'entre elles se libèrent chaque année (une dizaine seulement en 2009). Ceci pose la question d'un éventuel développement de la capacité d'accueil du port de plaisance -possible en raison de la présence de quelques bassins sous-exploités d'autant que le port bénéficie d'un atout de taille : sa proximité avec la gare TGV et le centre-ville.

Un système permettant de faciliter la rotation et les échanges de places entre plaisanciers devrait bientôt être mis en place. Par ailleurs, l'installation prochaine de nouveaux pontons va permettre un gain de place de l'ordre de 10 à 20%.

Une liaison quotidienne avec les îles d'Houat, d'Hoëdic et Belle-île en Mer est assurée entre le début du mois de juillet et la fin août par la Compagnie des Iles ; cette fréquence apparaît relativement faible au regard du potentiel touristique. En dehors de cette période, les départs s'effectuent depuis le port voisin de La Turballe.



*Le port de plaisance*

### **Enseignements**

- Une population de plus de 30 000 personnes dans la commune pendant les mois de juillet et août
- Une fréquentation de la commune traditionnellement intense durant les mois de juillet et août, devenue depuis les années 1990 plus présente le reste de l'année, notamment les week-end
- Un lieu de villégiature pour un tourisme plutôt familial et « populaire », avec une forte proportion de retraités
- De nombreux atouts :
  - Un patrimoine historique et maritime très riche, un site géographique exceptionnel ; une ville connue, une image forte à l'échelle régionale et nationale
  - Une région (presqu'île La Baule Guérande) avec de nombreux pôles attractifs différents et complémentaires : une grande diversité d'activités de tourisme et de loisirs
  - Un territoire facilement accessible par la route et par le TGV
  - Une ville où le cadre de vie est agréable et apprécié : une ville calme mais aussi un centre animé
  - Des actions récentes en faveur du développement de l'activité touristique, dont la réhabilitation du centre-ville et le transfert de l'office du tourisme rue du Pilon
- Des points faibles :
  - Une saison qui même si elle s'allonge dans l'année, reste concentrée sur les mois de juillet et août
  - Un nombre d'établissements hôteliers relativement faible au regard du potentiel, notamment en gamme intermédiaire
  - Une forte fréquentation de passage : peu de retombées économiques en dehors des restaurants, engorgement du réseau routier
- La sédentarisation de la fréquentation touristique en captant les visiteurs de passage représente un véritable enjeu de développement économique pour la commune
- Des possibilités de développement de la capacité d'accueil du port de plaisance et des liaisons vers les îles

## 4 - Le tissu commercial

La majorité des commerces est regroupée sur les quais et fonctionnent pour la plupart grâce à la fréquentation touristique ; la moitié d'entre eux sont des bars-restaurants et des commerces divers : tabac, presse, souvenirs, etc.

Le commerce permanent et de proximité, plutôt regroupé aux abords de la place Dinan sur laquelle se tient le marché et où se trouve une supérette, rencontre des difficultés pour se maintenir. La dernière poissonnerie de la commune a ainsi fermé récemment.

L'Intermarché et sa galerie situés à proximité de l'entrée de ville constituent un pôle commercial majeur à l'échelle de la commune.

Des pôles commerciaux plus importants sont situés à proximité du Croisic : celui de Guérande en plein développement, ainsi que la zone d'activités des Salines à la Baule et la zone commerciale Trignac Saint-Nazaire.

La commune accueille toute l'année (le jeudi matin en hiver et les mardi, jeudi et samedi matins en été) un marché dans les halles dédié à l'alimentation (produits de la mer et autres produits frais divers) et un marché important durant la saison estivale (environ 200 marchands contre une vingtaine l'hiver) et relativement diversifié place Dinan, avec une part importante accordée aux vêtements.

Par ailleurs, depuis juin 2009, un marché composé de deux vendeurs de poissons et de deux vendeurs de coquillages a été mis en place place Donatien Lepré, participant ainsi à l'animation du cœur historique de la cité. Il se tient tous les matins excepté le jeudi et le samedi hors saison et le mardi, jeudi et samedi en juillet et août.

En raison de la forte fréquentation touristique de la commune durant la saison estivale, d'autres marchés se tiennent les mois de juillet et août :

- le marché du Terroir rue du Pilon, le vendredi matin
- le marché à la brocante le mardi
- un marché artisanal nocturne autour de l'ancienne criée, le samedi

L'enjeu prioritaire est de fixer l'activité commerciale hors période estivale, au moins sur les saisons du printemps et de l'automne. A ce titre, la fréquentation touristique représente un important vecteur du développement commercial de la commune, mais ne doit pas en être la seule composante. En effet, beaucoup de résidents secondaires sont présents au Croisic plusieurs mois de l'année, représentant un vrai potentiel pour le développement du commerce



*L'animation commerciale des quais en été*



*Le marché place Dinan*



local, par exemple au niveau de l'équipement de la personne<sup>5</sup> et de la maison dont l'offre est actuellement très faible.

L'amélioration de la signalétique, des accès et de la circulation, le renforcement de la place du piéton (succès de la manifestation « Un soir sur les quais ») constituent également des pistes de réflexion. Le potentiel de développement du commerce dans les rues du centre-ville (rue St-Christophe, rue du Pilon, etc.) à l'arrière des quais semble néanmoins limité.

## 5 - Les autres activités

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.

En plus des activités fonctionnant de façon plus ou moins directe grâce au tourisme, l'artisanat plus « classique » est également présent au Croisic, avec plusieurs entreprises liées aux travaux de bâtiments et jardins, aux réparations de véhicule, etc.

La zone d'activités, située à proximité de la gare, regroupe une cinquantaine d'artisans. On y trouve plusieurs parcelles sous-occupées ; dans le même temps, on compte actuellement une dizaine de demandes d'installation d'artisans, notamment dans le domaine du bâtiment. Une étude de requalification a récemment été lancée en partenariat avec les artisans présents ; l'objectif est de revaloriser le site, dont la vocation de zone artisanale sera conservée.

Courant 2009, le parc de Penn Avel a accueilli une dizaine de chercheurs de l'École Centrale de Nantes qui travaillent sur un prototype de flotteur destiné à récupérer l'énergie de la houle. La zone d'expérimentation, d'une superficie de 1 km<sup>2</sup>, devrait se situer entre 10 et 15 km au large de la pointe du Croisic. Ces recherches autour des énergies marines renouvelables sont valorisantes pour l'image de la commune et représentent un réel potentiel de développement économique en raison de l'évolution du contexte énergétique mondial.

### Enseignements

- Une majorité de commerces sur les quais, fonctionnant pour la plupart grâce à la fréquentation touristique ; la moitié sont des bars-restaurants et commerces divers (tabac, presse, souvenirs...)
- Un commerce permanent et de proximité plutôt regroupé aux abords de la place Dinan mais qui connaît des difficultés pour se maintenir
- L'Intermarché et sa galerie, un pôle commercial majeur à l'échelle de la commune
- Le développement de l'activité commerciale

### Enseignements

- La zone d'activités : une cinquantaine d'artisans, quelques demandes d'installation ; une requalification à venir
- L'agriculture : 2 sièges d'exploitation, un foncier de 33 hectares
- Les énergies marines renouvelables : mise en place prochaine d'un projet d'houlométrie grâce à l'accueil de chercheurs à Penn Avel ; un potentiel de développement économique et une image valorisante

<sup>5</sup> Nomenclature commerciale désignant l'ensemble des produits permettant de fournir à une personne une parure : vêtements, chaussures, chapeaux, montres, etc.

# ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## CADRE PHYSIQUE

### 1 - Le climat

Source : Météo France

Le climat de la Loire-Atlantique bénéficie de l'influence océanique. Les données météorologiques présentées ci-après proviennent de la station météo de Saint-Nazaire-Montoir et portent sur une période de 30 ans (1971-2000).

#### ▪ Températures

Le climat se caractérise par des températures douces. La température moyenne annuelle enregistrée à la station de Saint-Nazaire-Montoir est de 12°C. Par ailleurs, les variations de températures sont relativement modérées. Les moyennes mensuelles les plus élevées interviennent en juillet et août (18,9°C) et les minimales en décembre, janvier, février avec respectivement 6,9°C, 6°C et 6,5°C.

Températures moyennes mensuelles (°C)													
Mois	Janv.	Fév.	Mars	Avr.	Mai	Juin	Juil.	Août	sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Année
Moyenne	6.0	6.5	8.5	10.3	13.8	16.6	18.9	18.9	16.4	12.8	8.8	6.9	12.0
Maximum	8.9	9.9	12.5	14.6	18.3	21.6	24.2	24.3	21.5	16.9	12.4	9.9	16.2
Minimum	3.0	3.1	4.6	5.9	9.2	11.6	13.6	13.4	11.2	8.6	5.2	3.9	7.8

#### ▪ 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).

#### ▪ 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.

#### Records enregistrés sur la période 1957 - 2005

Température minimale quotidienne	- 13,8 °C le 16 janvier 1985
Température maximale quotidienne	38,4 °C le 9 août 2003
Hauteur quotidienne maximale des précipitations	53,6 mm le 17 juillet 1973

## 2 - 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.



*La Vigie de la Romaine*

## 3 - La géologie

*Source : BRGM*

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 épais de 4 à 5 m, de caractère sablo-vaseux, au dessus de l'argile bleue flamandienne qu'ils 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 flamandais 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 Gouvelle, 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.

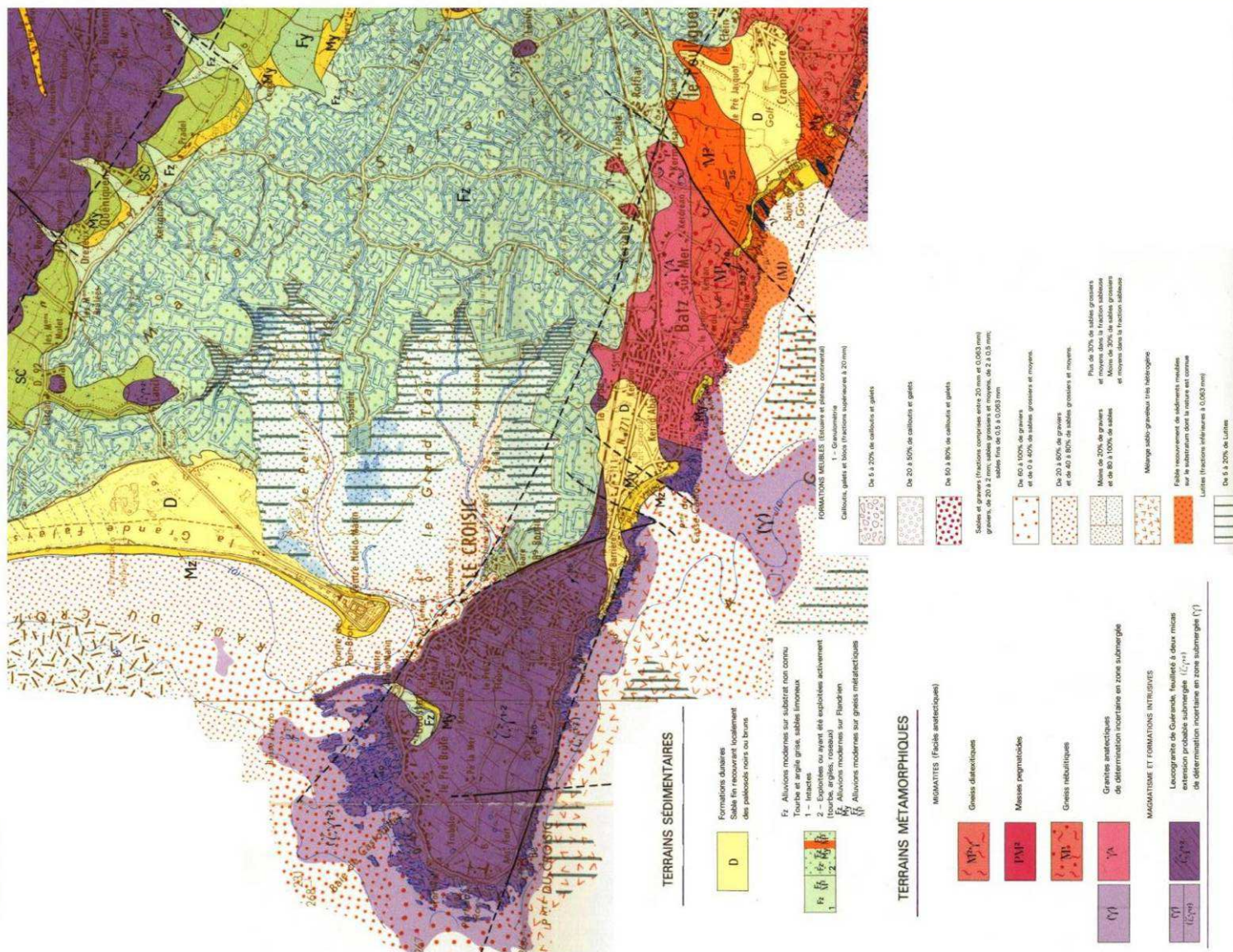
### *Enseignements*

- 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

## Contexte géologique



ECHELLE : 1 / 50 000



Source: BRGM

SAGE ENVIRONNEMENT  
ANGERS - BEAUCOUZE

## 4 - L'hydrographie

### Eaux souterraines

Source : BRGM/BSS

#### ▪ Exploitations des 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.

Liste des ouvrages en sous-sol recensés par le BRGM

Code	Localisation	Coordonnées Lambert 2 étendu	Nature	Profondeur	Date
04784X0003/F	26 rue de la ville d'Ys	X : 232450 m Y : 2265650 m	Forage (eau individuelle) Débit instantané m <sup>3</sup> /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 <sup>3</sup> /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 <sup>3</sup> /h	90 m	09/2002
04784X0002/GEO2	La Pierre Longue	X : 231730 m Y : 2266084 m	Forage géothermique débit instantané 1 m <sup>3</sup> /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 <sup>3</sup> /h)	52 m	02/2001

## Eaux superficielles

Source : ARDEA/Cap Atlantique

### ▪ Réseau hydrographique

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 (cf. *carte sur la localisation des zones humides et des cours d'eau*).

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.

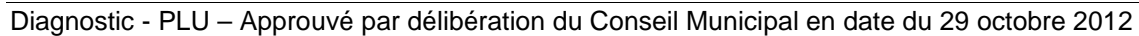
	Type de cours d'eau	Unités	Longueur (km)
Cours d'eau	Cours d'eau permanent	1	1,05
	Cours d'eau temporaire	1	0,69
	Sous total	2	1,74
Cours d'eau particuliers	Etiers (selon principe de continuité)	1	0,55
TOTAL CE		3	2,29

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.





## CADRE NATUREL

### 1 - 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.

#### Les zones humides

Source : SAGE Environnement / ARDEA / Biotope / CBNB

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*) 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.



Mare



Cotule à feuilles de Sénébière  
(*Cotula Coronopifolia*)

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 ».

## 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.

## Les massifs boisés, les fourrés et les landes

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 saucés (*Laurus nobilis*), des lauriers thym (*Viburnum tinus*), de fusains (*Euonymus fortunei*), des arbousiers (*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.



Le parc de Penn Avel





ECHELLE : 1 / 10 000

## Commune du Croisic - Localisation des zones humides & cours d'eau





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

## 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.



*Haie arbustive en contexte prairial*



*Chemin rural bordé d'une haie arbustive*

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 un 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.

## 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.

## 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

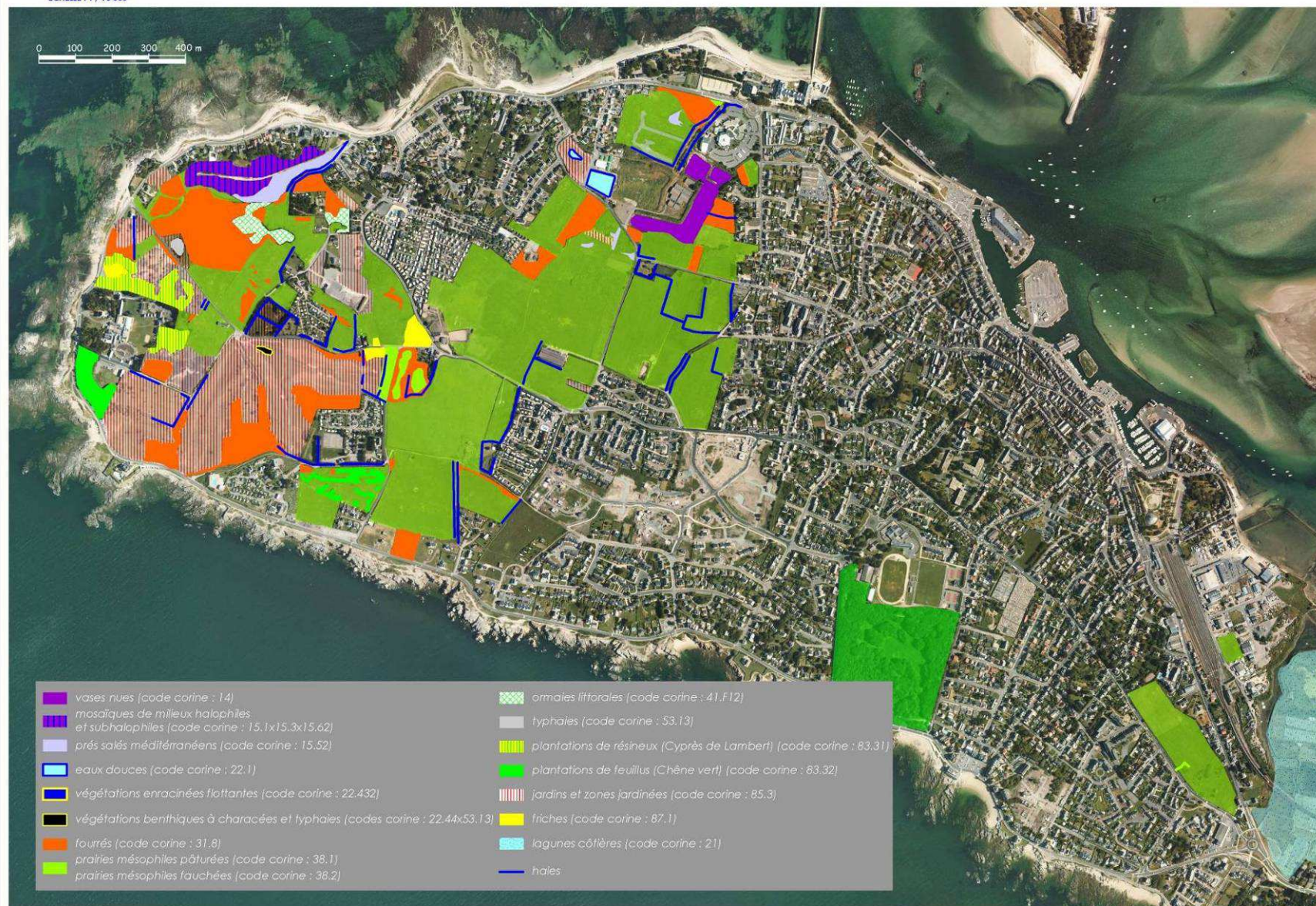
- Une diversité d'habitats présente sur le territoire (prairies, haies bocagères, zones humides, boisements, etc) dont certains sont très fragiles
- De nombreuses zones refuges qui offrent des conditions d'accueil favorables pour la faune
- Des réservoirs de biodiversité et qui doivent être pris en considération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





ECHELLE : 1 / 10 000

## Commune du Croisic - Localisation des milieux naturels



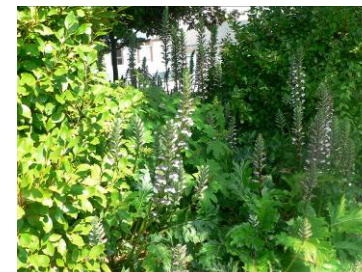
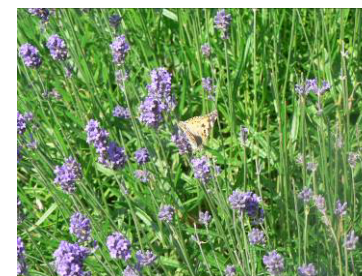


## 2 - Les espèces

### 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

### 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 vient 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.

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

- en termes de paysage, il constitue un cône de vue exceptionnel entre la Vigie de la Romaine et Saint-Goustan, il recèle aussi des éléments de patrimoine remarquable : manoirs, fermes, chemins creux
- en termes de biodiversité, il 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.



## Localisation des habitats d'intérêt communautaire et des espèces rares, remarquables et protégées





### 3 - Les outils de gestion et de protection

#### Les zones Natura 2000

Source : DIREN

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.

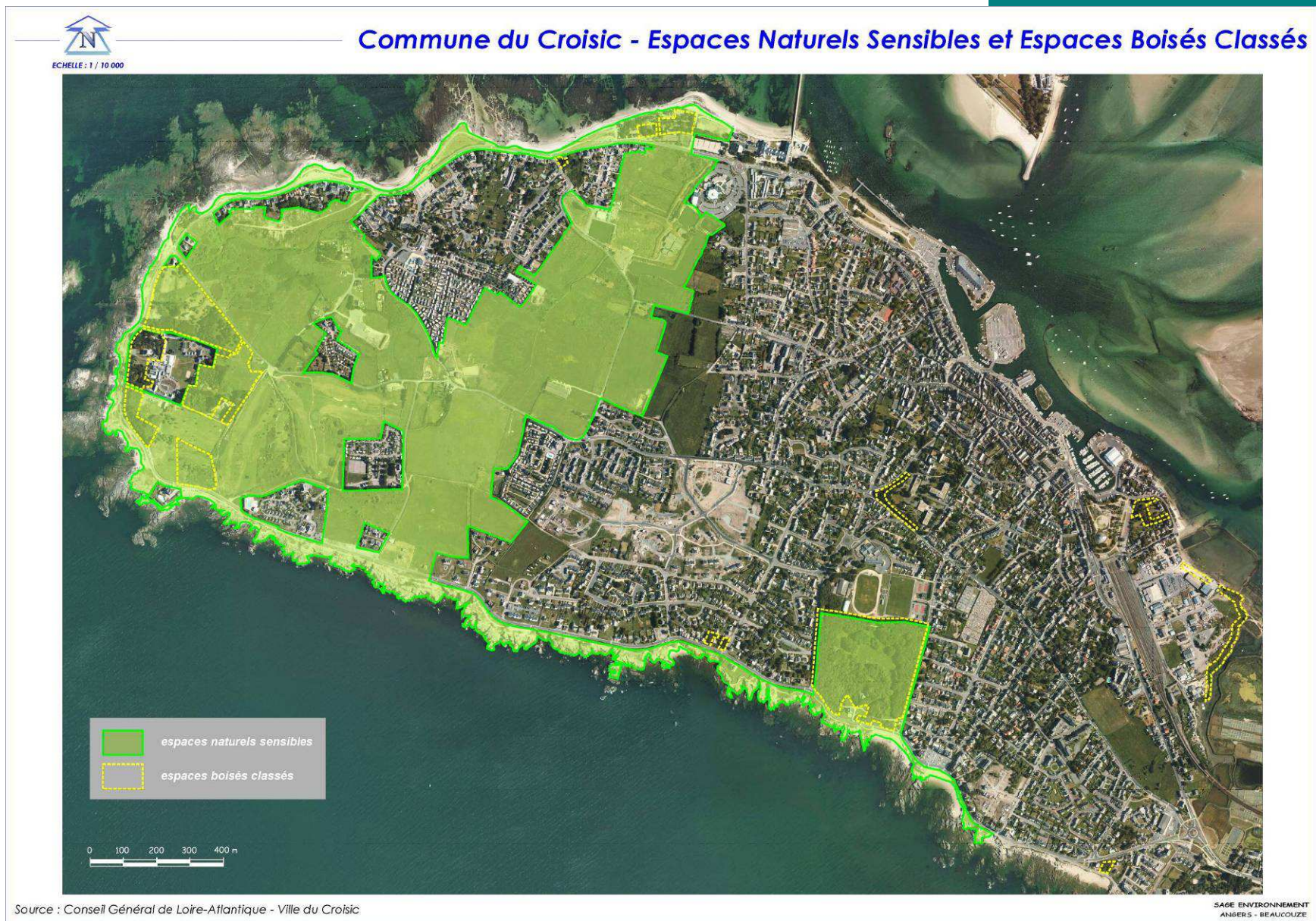
La commune du Croisic est concernée par 2 Zones de Protection Spéciale (ZPS) que sont :

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

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.





➤ **Mor Braz (FR 5212013)**

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 Plongeur 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).

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.

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 ».

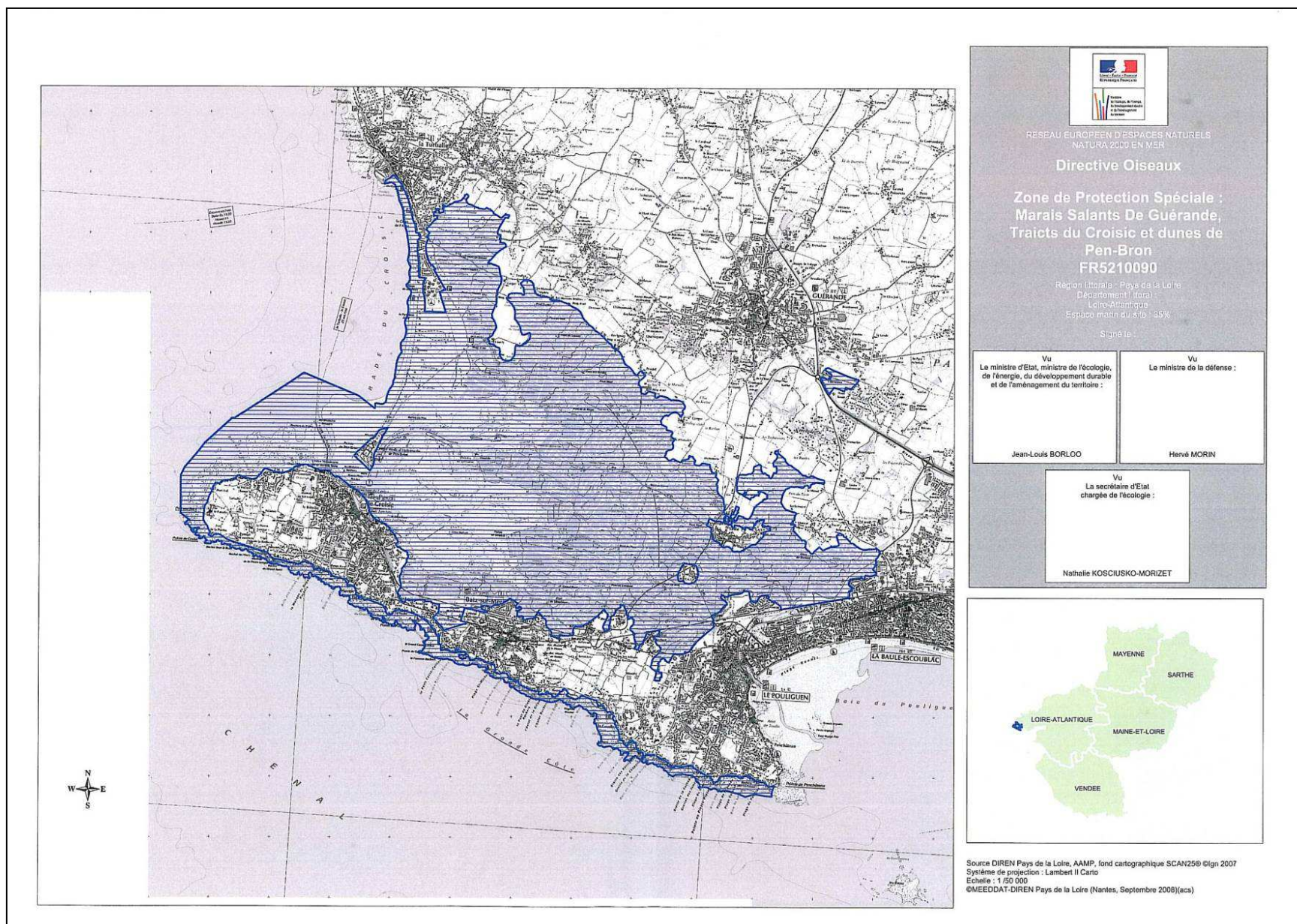
➤ **Site d'importance Communautaire (SIC) du Plateau du Four (FR 5202010)**

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.

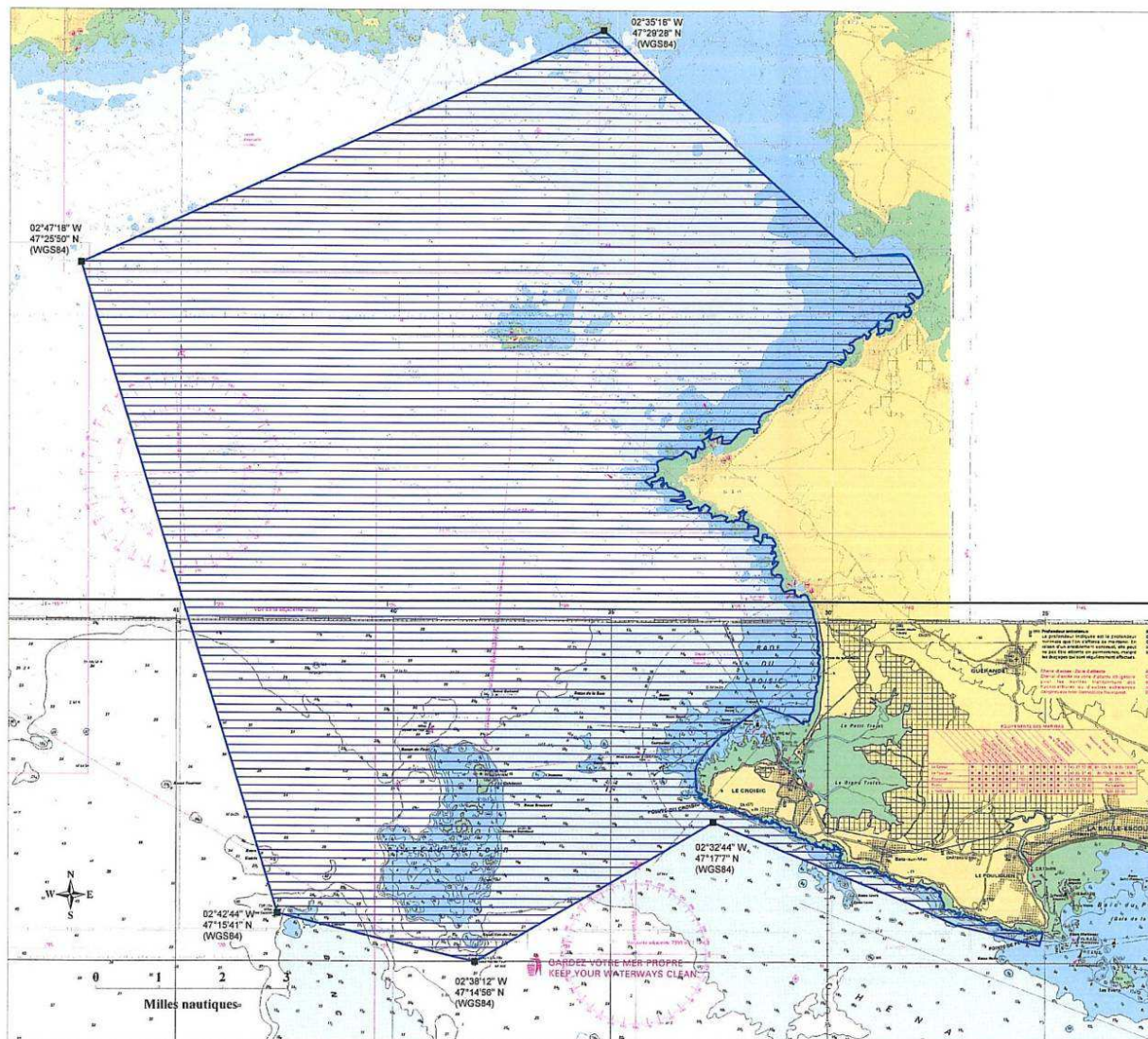
Cela permet par ailleurs le développement d'une faune fixée suspensivore exceptionnelle tels que les faciès à Alcyon jaune (*Alcyon digitatum*), Gorgone verruqueuse (*Eunicella verrucosa*), Lèche-doigt (*Aslia lefevrei*) et à hydrides gazonnants.

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.









RESEAU EUROPEEN D'ESPACES NATURELS  
NATURA 2000 EN MER

**Directive Oiseaux**

**Zone de Protection Spéciale :  
Mor Braz  
FR5212013**

Région littorale - Pays de la Loire  
Départements littoraux  
Loire-Atlantique  
Morbihan  
Espace marin du site : 89%

Signé la :

Vu Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire :	Vu Le ministre de la défense :
Jean-Louis BORLOO	Hervé MORIN

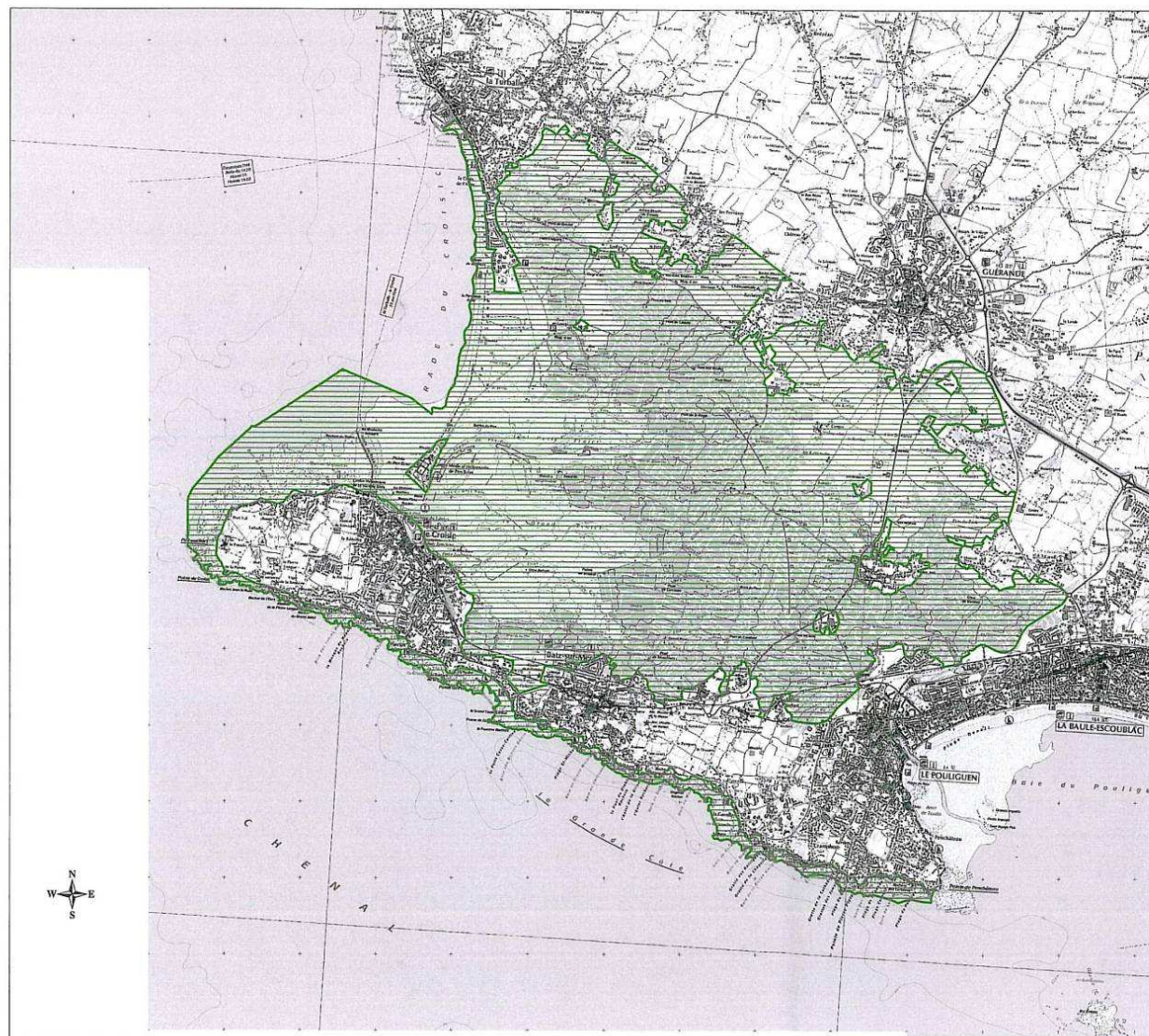
Vu  
La secrétaire d'Etat  
chargée de l'écologie :

Nathalie KOSCIUSKO-MORIZET



Source DIREN Pays de la Loire, AAMP  
Fond cartographique BDCarthage © IGN 2007 et © SHOM  
Système de projection : Mercator WGS 84  
Echelle : 1/110 000  
© MEEDDAT-DIREN Pays de la Loire (Nantes, Septembre 2008)(acs)





  
RESEAU EUROPEEN D'ESPACES NATURELS  
NATURA 2000 EN MER

**Directive Habitats**  
FACADE ATLANTIQUE :  
DH ATL 05

**Proposition de  
Site d'Importance Communautaire :**

**Marais Salants De Guérande,  
Traicts du Croisic et dunes de  
Pen-Bron  
FR5200627**

Région littorale :  
Pays de la Loire  
Département littoral :  
Loire-Atlantique

Vu le Préfet de département :	Vu le Préfet maritime :
----------------------------------	----------------------------



Source DIREN Pays de la Loire, AAMP, fond cartographique SCAN25® ©IGN 2007  
Système de projection : Lambert II Cartré  
Echelle : 1/50 000  
©MEEDDAT-DIREN Pays de la Loire (Nantes, Juin 2008)(ccs)



## Les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique 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 conchyliques, 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*).



**ZONE NATURELLE D'INTERET ECOLOGIQUE, FLORISTIQUE ET FAUNISTIQUE  
DEUXIEME GENERATION**

Type : 1

Code DIREN : 10200001

Nom de la zone : MARAIS SALANTS DE BATZ-SUR-MER, GUERANDE, LE CROISIC



Echelle 1 : 35 000

Source : DIREN Pays de la Loire, fond cartographique SCAN250 ©IGN 2004  
GMEDD-DIREN Pays de la Loire (Nantes, août 2005)



➤ **ZNIEFF de type 2 « Côte rocheuse, landes et pelouses du Croisic, Batz et le Pouliguen »**

Cette mosaïque de côte rocheuse, de landes et de pelouses a fait l'objet en 1984 d'un classement en Znieff de type 2 pour leur richesse spécifique (mise à jour en 2001) sur une surface de 149 ha. Cet inventaire scientifique a en effet révélé la présence de nombreuses espèces, notamment floristiques au nombre de 95. Parmi ces espèces, certaines sont protégées à l'échelle nationale et mentionnées ci-dessous.

Cette côte rocheuse alterne avec quelques criques et de petites étendues dunaires. Il s'agit de milieux variés comprenant des estrans rocheux avec leurs ceintures d'algues, des pans de falaises et leurs végétations *chasmohalophiles*, des pelouses, des landes littorales et arrières littorales et quelques petits boisements.

Malgré son caractère relictuel, la flore des rochers littoraux conserve un grand intérêt, avec la présence de diverses espèces rares ou protégées. On notera aussi la présence de landes, pelouses et mares encore riches jusqu'à des niveaux internes, avec une série de plantes intéressantes. Des petites dunes perchées résiduelles et des boisements de chênes verts (*Quercus ilex*) présentent aussi un intérêt indéniable sur le plan floristique.

Les falaises maritimes abritent aussi en période de nidification un petit passereau rare dans cette région. De petites mares constituées par d'anciennes carrières à fonds meubles servent d'abris à d'intéressants peuplements de batraciens et d'odonates.

➤ **ZNIEFF de type 2 « Pointe de Pen Bron, marais salants et coteaux de Guérande »**

Cette ZNIEFF a fait l'objet en 2006 d'un classement en Znieff de type 2 pour sa richesse spécifique, sur une surface de 3839 ha. Cet inventaire scientifique a en effet révélé la présence de nombreuses espèces, soit 108 espèces animales et 195 espèces floristiques recensées. Parmi ces espèces, certaines sont protégées à l'échelle nationale et mentionnées ci-dessous.

Il s'agit d'un vaste ensemble naturel littoral formant une mosaïque de milieux : dunes, plages, vasières, pré-salés, étendues d'eaux marines, étiers, digues, marais salants, landes, boisements de résineux, de feuillus etc. 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 conchyliques, 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*).





Type : 2

Code DIREN : 10190000

Nom de la zone : COTE ROCHEUSE, LANDES ET PELOUSES DU CROISIC, BATZ-SUR-MER, LE POULIGUEN

ZONE NATURELLE D'INTERET ECOLOGIQUE, FLORISTIQUE ET FAUNISTIQUE  
DEUXIEME GENERATION



Source DIREN Pays de la Loire, fond cartographique SCAN250, ©Ign 1999  
©MEDD-DIREN Pays de la Loire (Nantes, août 2003)

0 0.5 1 km

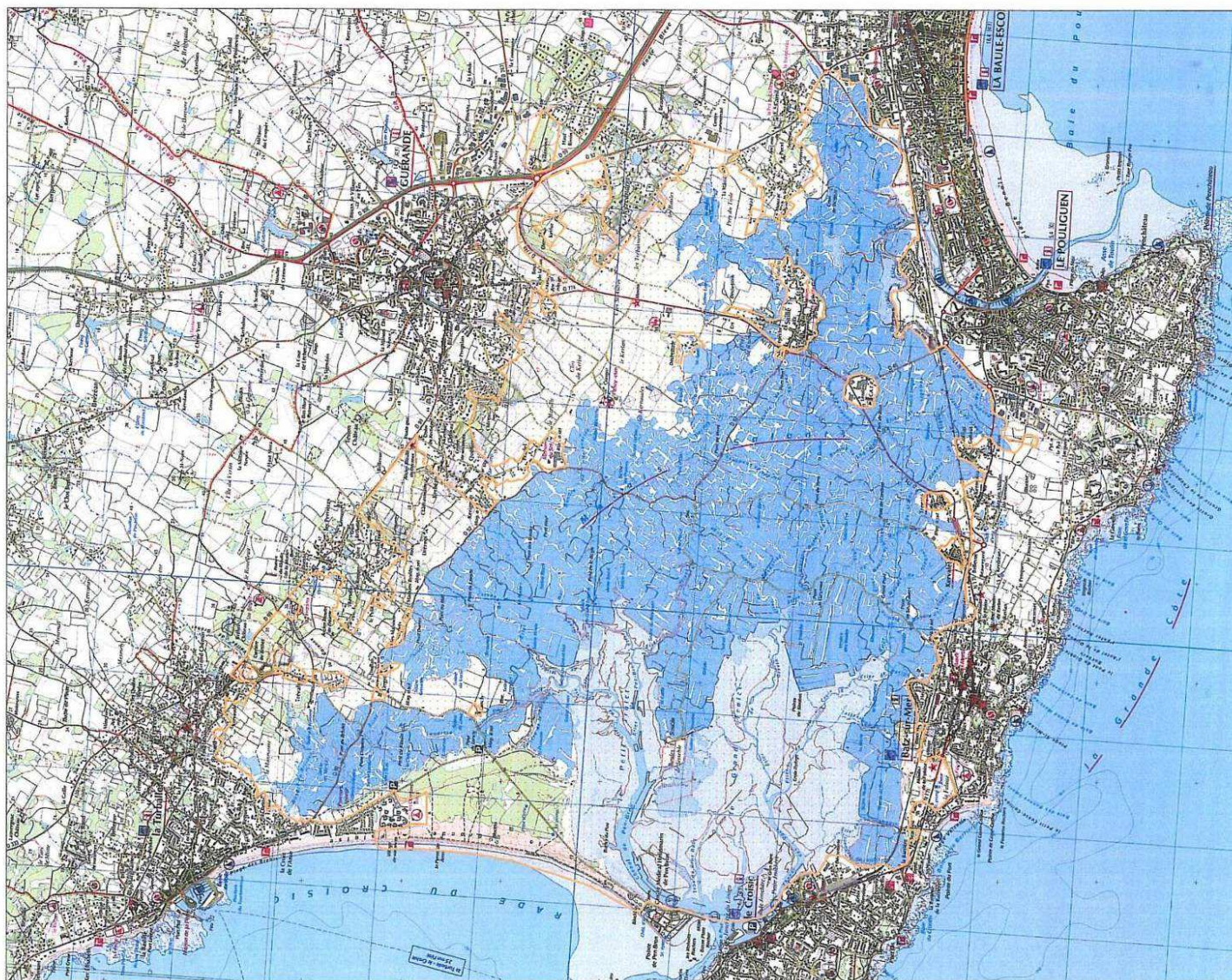


**ZONE NATURELLE D'INTERET ECOLOGIQUE, FLORISTIQUE ET FAUNISTIQUE  
DEUXIEME GENERATION**

Type : 2  
Code DIREN : 102000000  
Nom de la zone : POINTE DE PEN BRON, MARAIS SALANTS ET COTEAUX DE GUERANDE



Direction Régionale de l'Environnement  
Pays de la Loire  
102000000



Source DIREN Pays de la Loire, fond cartographique SCAN250 ©IGN 2004  
©MEDD-DIREN Pays de la Loire (Nantes, août 2006)

Echelle 1 : 35 000



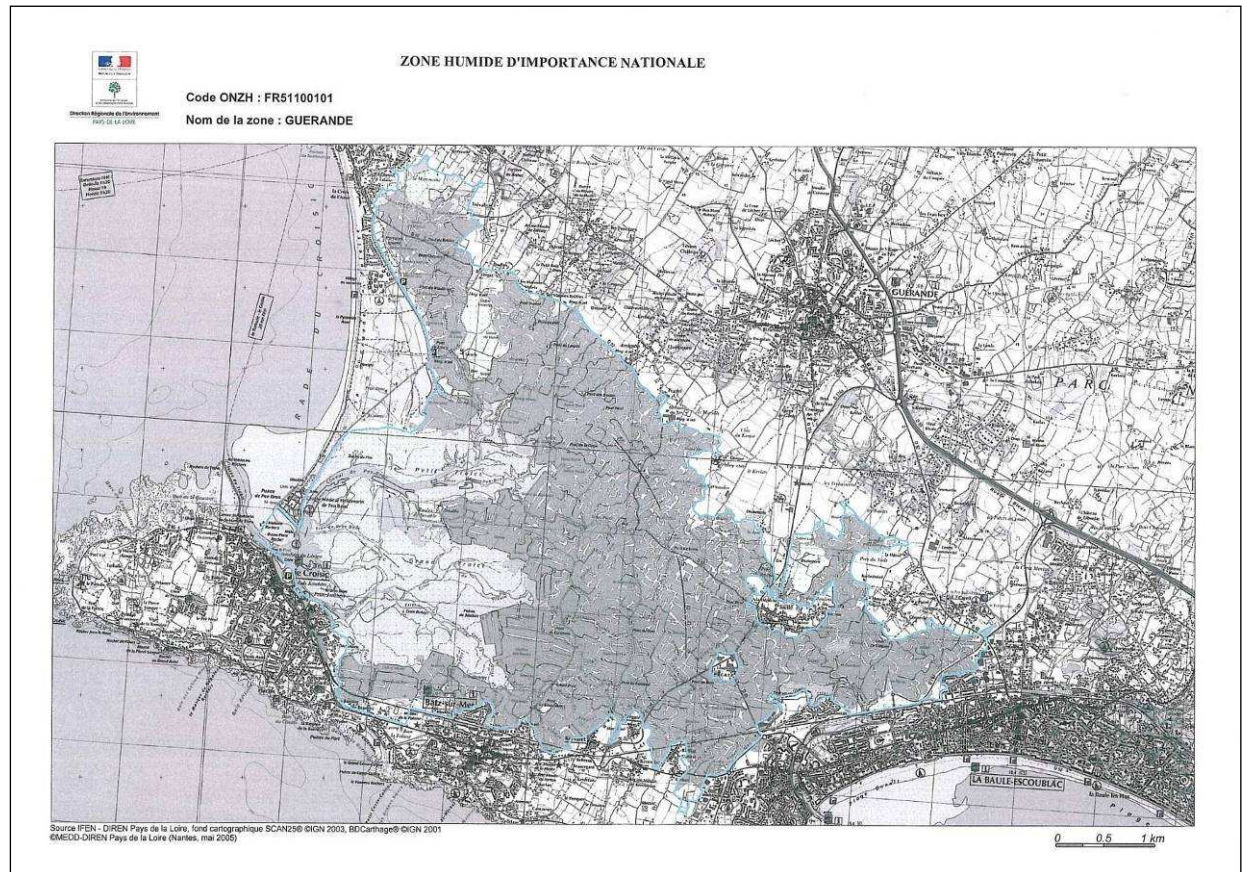
➤ **Le Traict du Croisic : une Zone Humide d'Importance Nationale (Code ONZH FR 51130202)**

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. La carte ci-contre illustre bien l'ampleur du périmètre représenté par ce type de zones humides.

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.



*Le Traict*





## Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

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 a été créée par délibérations du Conseil Municipal du 20/06/2000 et du Conseil Général de Loire-Atlantique en date du 19/12/2000. 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.

Les E.N.S. de la presqu'île du Croisic ont fait l'objet d'un plan de gestion concerté avec les acteurs locaux afin de définir les actions à venir sur ces espaces.

Cette étude a permis de définir 2 enjeux principaux :

- Le maintien, voire l'amélioration des éléments naturels et des paysages
- L'amélioration de l'accueil du public lorsque la fragilité du milieu naturel le permet.

Les actions à mettre en œuvre relèvent de la préservation et de l'amélioration des éléments naturels remarquables, du maintien et de l'amélioration du caractère ouvert de la presqu'île, de l'amélioration des paysages et de la valorisation du petit patrimoine bâti ainsi que de l'ouverture au public. La gestion adaptée de chaque type de milieu en place et des aménagements existants se poursuit et se poursuivra sur les nouvelles acquisitions.

La zone de préemption et les secteurs déjà acquis par le Département contiennent des espaces naturels remarquables au niveau desquels se développent la végétation caractéristique de la côte rocheuses ou sableuse mais aussi la végétation halophile et sub-halophile des prés salés. Les secteurs de fourrés arbustifs sont favorables à de nombreux passereaux. Les zones humides, les landes relictuelles et quelques boisements justifient également l'intérêt écologique de la zone de préemption.

Les projets du Département sur cet espace visent à conserver une majorité d'espaces ouverts. Les habitats naturels à préserver en priorité sont situés en milieux sub-halophiles et certains d'entre eux sont d'importance communautaire. L'alimentation en eau de mer est un élément central pour la conservation de ces habitats. Le Conseil général met en place des aménagements permettant de gérer celle-ci.

L'ormie littorale et la lande sèche sont également des habitats remarquables reconnus au niveau européen, qui peuvent être menacés par le développement d'espèces invasives. Les fourrés arbustifs et les mares sont également sensibles à la colonisation d'espèces invasives telles que les baccharis et les myriophylles du Brésil en milieu aquatique. La lutte contre les espèces invasives est l'une des actions de gestion entreprises par le Conseil Général qui contribuent à la conservation de la faune et de la flore patrimoniale.

La restauration de murets de pierres sèches permet également de préserver la faune qui peut y trouver un refuge. Cette action permet aussi la conservation de l'aspect paysager des espaces ouverts du littoral.

L'ouverture au public et la valorisation du patrimoine naturel sont également des projets envisagés pour les E.N.S. de la Commune. L'ouverture de ces espaces naturels doit cependant être maîtrisée pour tenir compte de la vulnérabilité du patrimoine naturel et éviter le dérangement occasionné par la sur-fréquentation de ces espaces.

## Les Espaces Boisés Classés (EBC)

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 (*cf. partie sur les milieux naturels*). Ils représentent environ 23 hectares.

## Le SCOT : un outil de gestion environnementale

A partir d'une approche large et complète des enjeux environnementaux de son territoire, le SCOT de Cap Atlantique, en cours d'élaboration, propose de mettre en place les actions suivantes :

- Assurer la pérennité des espaces à forte sensibilité et favoriser notamment la mise en œuvre des Documents d'objectifs des sites Natura 2000,
- Faciliter la politique des ENS (Espaces Naturels Sensibles) et du Conservatoire et prendre en compte l'existence des APB (Arrêtés de Protection de Biotope) et des réserves naturelles volontaires,
- Prendre en compte, pour chaque projet d'aménagement, l'intérêt écologique des zones de contraintes fortes à modérées du territoire (ZNIEFF, ZICO, RAMSAR, Sites inscrits et classés, ...),
- Rechercher les synergies avec le Parc Naturel Régional de Brière sur la partie de territoire concernée (au-delà de la compatibilité que le SCOT doit observer avec la charte du PNR),
- Favoriser les activités humaines nécessaires à la gestion des milieux naturels du territoire (saliculture dans les marais salants, pâturage extensif dans les marais intérieurs, ...) et considérer les problématiques du maintien de l'activité agricole sur la zone littorale de manière à assurer l'entretien des espaces agricoles "intermédiaires" (espaces péri-urbains, accès littoraux...),
- Considérer le potentiel d'établissement d'une armature naturelle à l'échelle du territoire en s'appuyant notamment sur le réseau de boisements et haies bocagères et/ou sur celui des marais du territoire,
- Rechercher une valorisation des espaces du territoire qui dépasse les clivages communs d'espaces naturels protégés et figés et espaces urbains déconnectés de leur environnement naturel ou agricole,
- Favoriser la maîtrise des pollutions affectant le milieu naturel et en particulier les zones humides.

### 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

## LES RISQUES ET LES NUISANCES

### 1 - La qualité de l'air et la pollution atmosphérique

*Source : Air Pays de la Loire*

La station de mesure de qualité de l'air la plus proche du Croisic est celle de Saint-Nazaire (la station de Pornichet ne relève que le niveau d'ozone). Elle fait état d'une bonne qualité de l'air pour près de 80% du temps au cours des 7 dernières années (indice ATMO mesurant : dioxyde de soufre, poussières, dioxyde d'azote et ozone). Il existe, toutefois, des pics d'ozone enregistrés sur cette station tout comme sur celle de Pornichet. En 2003, une analyse de la qualité de l'air a été menée sur La Baule en période estivale (1,5 mois entre juillet et août - en station urbaine). Elle a révélé des niveaux faibles de dioxyde d'azote, de dioxyde de soufre et de poussières ; des niveaux d'ozone le plus souvent modérés mais avec de nombreux pics dépassant le seuil d'information et de recommandation (118 fois et 5 jours de dépassement). Ces dépassements ont un caractère exceptionnel lié à la canicule qui sévissait cette année-là. Au vu de l'historique de St-Nazaire, il est peu probable que de tels dépassements ne se reproduisent chaque année.

La commune du Croisic étant distante d'une dizaine de kilomètres seulement du Pornichet et de La Baule, on peut extrapoler ces données et penser que la qualité de l'air du Croisic se rapproche de celle de ces deux communes qui sont également littorales et bénéficient des vents d'ouest.

Le nombre de touristes est plus important en période estivale ; la forte fréquentation de la route littorale participe de fait à une plus grande émission de polluants de source automobile.

### 2 - Les nuisances phoniques

#### ▪ Réglementation et législation

L'article 13 de la loi bruit, précisé par le décret d'application 95-21 du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996, a posé les principes de la prise en compte des nuisances sonores pour la construction de bâtiments à proximité d'infrastructures.

Ces principes sont basés sur deux étapes, l'une concernant l'urbanisme et l'autre la construction :

- les infrastructures sont classées en fonction de leur niveau d'émission sonore (classement reporté dans les documents d'urbanisme),
- les nouvelles constructions situées dans les secteurs de nuisance doivent respecter des dispositions techniques de protection contre le bruit. Sont concernés les habitations, les établissements d'enseignement, les bâtiments de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.



Ces dispositions sont à prendre dans un secteur dit « affecté par le bruit », qui correspond à une bande de part et d'autre de la voie, plus ou moins large selon sa catégorie. Précisons que le niveau d'isolation exigé dépend du type de bâtiment (usage)<sup>6</sup>.

#### ■ Le classement sonore sur la commune du Croisic

Source : DDEA 44

Sur la commune du Croisic, le classement des infrastructures de transports terrestres est arrêté tel que décrit dans le tableau ci-après. Il donne pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des 5 catégories définies par l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé, la largeur des secteurs affectés par le bruit, ainsi que le type de tissu traversé par les tronçons (article 2).

Nom de l'infrastructure	Nom du tronçon	Début tronçon	Fin du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit	Type de tissu
R.D. 45	D45.01.01	Gare SNCF	N171	3	100 M	Tissu ouvert
R.N. 171	N171.12.01B	D45	Gare SNCF	3	100 M	Tissu ouvert

Sur le territoire communal, deux voies sont concernées par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (Arrêté préfectoral du 30 mai 1996) à savoir :

- la RD 45 qui est classée en catégorie 3, ce qui lui attribue un secteur affecté par le bruit large de 100 m de part et d'autre,
- la RN 171 qui est classée en catégorie 3, ce qui lui attribue aussi un secteur affecté par le bruit large de 100 m de part et d'autre.



La RD 45 qui longe la côte du Croisic

#### ■ Autres nuisances sonores

La carte ci-après illustre le réseau routier du Croisic qui a fait l'objet pour la RD 45 et pour la RN 171 d'un classement sonore au titre des infrastructures de transports terrestres (en rouge) et la bande des 100 m de part et d'autre du réseau.



source : DDEA 44

<sup>6</sup> Pour les bâtiments à construire d'une manière générale dans un secteur affecté par le bruit, l'isolement acoustique doit répondre aux exigences des décrets n°95-20 et n°95-21. L'isolement acoustique des bâtiments d'habitation est déterminé par les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996, l'isolement des bâtiments d'enseignement, par les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

### 3 - La qualité des eaux et l'origine des polluants

#### ▪ 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 débourbeur 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	n° de zone	Coquillage prélevé	Classement 2006	Classement strict 2007	Classement 2007 dérogation	Date du pic	Tendance
Traict du Croisic	44.06	coque	B	C	B	14/12/2004 (E. Coli)	Stable
		huître	B	B	B		Stable

**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 reparcage, soit un reparcage. 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 reparcage de longue durée. La pêche de loisir est interdite.

#### La qualité des eaux de baignade

Source : DDASS

Les différents analyses physico-chimiques et microbiologiques effectués par la DDASS entre 2005 et 2008 sur les paramètres « coliformes fécaux », « ammonium » et « DBO5 pour la pollution organique » montrent une qualité sanitaire des eaux de baignade plutôt bonne, puisque 10 prélèvements de bonne qualité ont été réalisés chaque année entre 2005 et 2008. Ces prélèvements sont réalisés généralement sur toute la période balnéaire à savoir du 15 juin au 15 septembre. Ces prélèvements peuvent varier dans le temps selon les conditions climatiques (pluie, vent etc...).



La plage de Saint-Goustan

Commune	Points de prélèvements	Type d'eau	2005	2006	2007	2008
Le Croisic	Baie du Castouillet	Eau de mer	10A	10A	10A	10A
Le Croisic	Les Sables Menus	Eau de mer	10A	10A	10A	10A
Le Croisic	Port aux Rocs	Eau de mer	10A	10A	10A	10A
Le Croisic	Port Lin	Eau de mer	10A	10A	10A	10A
Le Croisic	St-Jean-de-Dieu	Eau de mer	10A	10A	10A	10A



▪ **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).

▪ **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.

## **Documents et réglementations supra-communales**

▪ **Le SDAGE Loire-Bretagne**

Le SDAGE est le document qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Il prend en compte les principaux programmes arrêtés par les collectivités publiques et définit de manière générale et harmonisée les objectifs de quantité et de qualité des milieux aquatiques ainsi que les aménagements à réaliser pour les atteindre. Il définit également le périmètre des sous-bassins pour l'élaboration des SAGE.

Le SDAGE Loire Bretagne, qui intéresse Cap Atlantique, a été approuvé par le Comité de Bassin le 4 juillet 1996 et est entré en vigueur le 1 décembre 1996. Ce bassin couvre l'ensemble des bassins versants de la Loire et de ses affluents, les bassins côtiers bretons, vendéens et la Vilaine. Sa superficie totale est de 55 000 km<sup>2</sup>.

Le SDAGE Loire Bretagne s'est fixé 7 objectifs à savoir :

- Gagner la bataille de l'alimentation en eau potable (AEP),
- Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface,
- Retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer,

- Sauvegarder et mettre en valeur les zones humides,
- Préserver et restaurer les écosystèmes littoraux,
- Réussir la concertation notamment avec l'agriculture,
- Savoir mieux vivre avec les crues.

▪ **La Directive Cadre sur l'Eau (DCE)**

Cette directive européenne définit un cadre pour la gestion et la préservation des eaux par grand bassin hydrographique. L'union européenne via la DCE fixe de nouveaux objectifs de qualité pour les eaux superficielles (eaux douces, eaux côtières) et pour les eaux souterraines.

Un des objectifs phares de cette DCE est d'atteindre le bon état des eaux et des milieux aquatiques d'ici 2015, tout en stoppant la dégradation de la ressource en eau.

▪ **Le SAGE Estuaire de la Loire**

Les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) sont des documents qui fixent à l'échelle d'un sous-bassin ou d'un système aquifère, les règles de gestion et d'utilisation des ressources en eaux superficielles, littorales et souterraines, tant sur le plan quantitatif que qualitatif, dans le respect des objectifs de la loi sur l'eau et du SDAGE.

Le SAGE Estuaire de la Loire couvre un bassin versant de 3850 km<sup>2</sup> sur 3 départements et 127 communes dont celle du Croisic. Son approbation est prévue pour cette année.

Le SAGE Estuaire de la Loire a fixé 5 objectifs principaux à savoir :

- l'alimentation en eau (AEP),
- la qualité des eaux,
- la qualité des milieux,
- les risques d'inondation,
- l'organisation et la cohérence publique.

A l'échelle de Cap-Atlantique, il est prévu d'améliorer la qualité des eaux marines -notamment par un contrôle des branchements d'assainissement aussi bien pour les eaux usées que pour les eaux pluviales-, de mettre en place un système de collecte des eaux noires de camping cars et des bateaux de plaisance, et de diminuer les rejets de l'assainissement (collectif et autonome) et de la filière agricole pour limiter le risque d'eutrophisation (prolifération algale).

Le règlement du SAGE est opposable aux tiers et le PLU doit être compatible avec le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable du SAGE.

## 4 - Les risques naturels

Source : Prim.net

Un seul arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle a été pris concernant le Croisic durant les dix dernières années : il s'agit de l'arrêté du 25/12/1999 pour cause d'inondations, de coulées de boue et de mouvement de terrain.

La commune ne fait cependant l'objet d'aucun Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP).

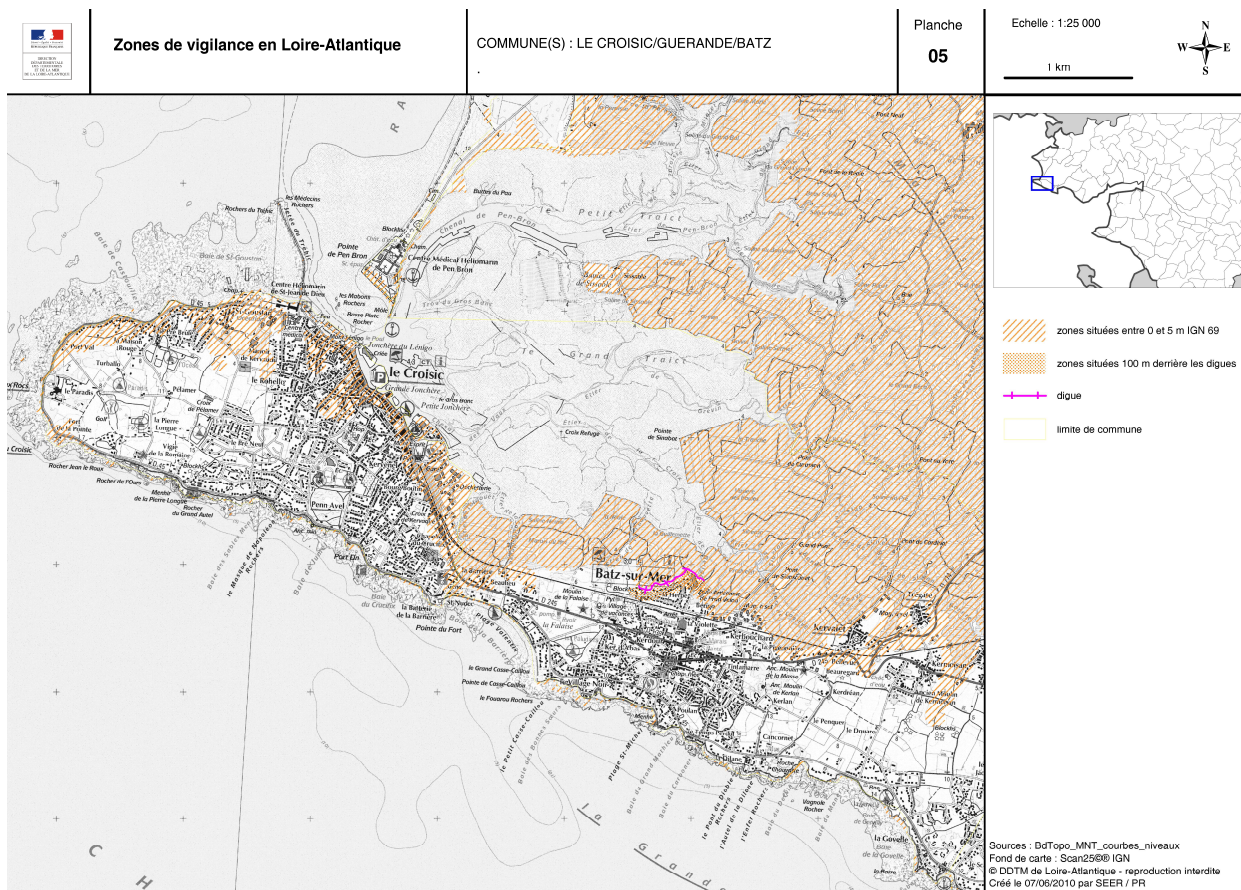
Néanmoins, certaines zones peuvent être régulièrement inondées comme le sud du Pré Brûlé, le secteur situé à l'ouest du manoir de Kervaudu ou au Rohello (cf. *carte sur les zones humides et les cours d'eau du Croisic*).

On notera de plus que certains secteurs en milieu urbain peuvent être inondés comme la Place Dinan lorsque de fortes pluies se combinent à de forts coefficients de marée. Ceci s'explique pour partie par la vétusté du réseau d'eau pluviale (EP) et par la topographie en cuvette de certains secteurs.

Rappelons que le Croisic et son centre ville ont été inondés le 19 septembre 2009 en fin d'après-midi et le 27 février 2010 suite à de fortes précipitations conjuguées à de forts coefficients de marée.

Suite à ces inondations, la ville a sollicité auprès de la préfecture la signature d'un arrêté de catastrophe naturelle : « *des trombes d'eau se sont déversées pendant près d'une heure sur Le Croisic. A cela, s'ajoutait une forte marée qui a ralenti l'évacuation de l'eau. Ainsi, plusieurs rues du centre ville, et certains commerces, ont été inondés* » (source : site Internet de la Ville).

On notera également que le risque naturel « mouvement de terrain » est présent sur la commune et concerne l'érosion des falaises sur la Grande Côte. Le risque « inondations marines » existe aussi sur la commune au niveau de l'isthme. Quant au « risque sismique » toutes les communes de Loire-Atlantique





sont concernées et devront de ce fait respecter la future réglementation qui sera établie dans le respect des recommandations européennes (Eurocode 8). Le Croisic est à ce titre situé en zone d'aléa «modéré».

La nouvelle réglementation sur la construction para-sismique est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2011, avec un renforcement des niveaux de protection. Une information régulièrement mise à jour est disponible sur le site internet dédié à ce projet ([www.planseisme.fr](http://www.planseisme.fr)).

Les constructions situées entre route et mer sur la côte Sud sont particulièrement exposées au risque d'érosion ne doivent pas faire l'objet d'extension.

#### **Risques identifiés par le PPR littoraux de la Presqu'île Guérandaise - Saint Nazaire - Les risques de submersion marine -**

Une note interministérielle en date du 7 avril 2010 demande notamment à l'ensemble des préfets du littoral d'une part d'intensifier et d'accélérer la mise en œuvre de Plans de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) et, d'autre part, dans l'attente des prescriptions ou approbations de ces derniers documents, d'appliquer les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme au sein des zones soumises à risque de submersion marine. A des fins d'application éventuelle de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme, une lettre circulaire du 3 août 2010 fixe quelques principes tenant compte de l'altitude des terrains supports de projets et de la hauteur de submersion atteinte lors de Xynthia qui fait désormais office de référence historique (4,20 m NGF).

La commune a été affectée par la tempête Xynthia qui a concerné une partie importante de la façade atlantique les 27 et 28 février 2010. Cet évènement reconnu catastrophe naturelle par arrêté interministériel en date du 11 mars 2010 a notamment conduit les pouvoirs publics à accélérer et intensifier l'élaboration des PPR Littoraux. Le Croisic est concernée par le PPRL de la presqu'île Guérandaise - Saint Nazaire prescrit par arrêté préfectoral en date du 14 février 2011. Ce PPRL traite des risques de submersion marine et d'érosion côtière.

#### **Descriptif sommaire du risque :**

La tempête Xynthia est née d'une dépression atmosphérique située sur l'Atlantique à des latitudes très basses. Cette dépression a évolué en tempête et touché les côtes atlantiques françaises dans la nuit du 27 au 28 février, au maximum de son creusement (centre dépressionnaire à 969 hPa), avant de poursuivre sa route vers le Nord de la France.

Du point de vue météorologique, la tempête Xynthia, de taille et d'intensité, peu communes, n'a cependant pas atteint le caractère exceptionnel des tempêtes de décembre 1999 et 2009. Les rafales maximales relevées en plaine ont été de 160 km/h sur le littoral et 120 km/h à 130 km/h dans l'intérieur des terres.

Néanmoins, le centre de basses pressions et les forts vents, associés à Xynthia ont provoqué une élévation du niveau de la mer (surcote) rarement atteinte selon les observations réalisées. Comme Xynthia est arrivée sur les côtes françaises au moment de la pleine mer d'une marée d'équinoxe à fort coefficient, la coïncidence des deux phénomènes a provoqué d'importantes inondations dans les zones littorales.

Sur le littoral régional, les niveaux marins observés durant la tempête Xynthia ont dépassé d'au moins 10 à 50 cm les niveaux marins extrêmes d'occurrence centennale définis par le Service Hydrologique et Océanographique de la Marine (SHOM). Compte tenu de cette hétérogénéité des niveaux atteints, la cote de référence a été fixée de manière homogène à 4,20 m IGN 69 à laquelle sera ajoutée, dans le cadre de l'étude PPRL, l'élévation du niveau de la mer liée au réchauffement climatique.

Sur la commune du Croisic, lors de la tempête Xynthia, de nombreuses habitations ont été inondées dans le secteur du port.

## 5 - Le risque technologique et industriel

Sur le territoire communal, aucun établissement agricole ou industriel n'est classé au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

De même, la base de données BASOL, établie par le ministère en charge de l'environnement, ne recense pas de sites ni de sols pollués ou potentiellement pollués qui appelleraient une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif.

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.

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 Ciguet	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
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	1 et 2



			service de toute capacité de stockage)	
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 CROISICAI (SA)	Rue du Flot	Activité terminée	Traitement et revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de verniss 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
LEROUX 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





**Anciens sites industriels & activités de service potentiellement polluants**



Source : BRGM - BASIAS

SAGE ENVIRONNEMENT  
ANGERS - BEAUCOUZE



### *Enseignements*

- Des nuisances sonores essentiellement engendrées par le trafic automobile sur les axes de la RD 45 et de la RN 171
- Une pollution des eaux liée aux rejets d'effluents domestiques qui contribue à dégrader des milieux souvent très sensibles (marais, littoral)
- Des ruissellements non maîtrisés d'eaux pluviales chargées de salissures vers les communes situées en position aval et les exutoires en mer, altérant ainsi les marais salants, les zones conchylicoles et l'estran
- Une pollution plus diffuse liée à l'agriculture, mais qui joue un rôle non négligeable dans l'eutrophisation des eaux littorales
- Pas de risque naturel majeur sur la commune, mais des inondations ponctuelles causées par la remontée des eaux de nappe phréatique ou par la conjonction de fortes précipitations et de marées à fort coefficient
- Pas d'établissements agricoles ou industriels sur le territoire, aucun établissement n'est classé au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- De même, la base de données BASOL, établie par le ministère en charge de l'environnement, ne recense pas de sites ni de sols pollués ou potentiellement pollués qui appelleraient une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif.
- Quelques sites industriels et des activités de services susceptibles d'engendrer une pollution des sols

# LA GESTION DES DECHETS ET DES RESSOURCES EN EAU ET EN ENERGIE

## 1 - La gestion des déchets

L'intercommunalité en charge de la gestion des déchets (CAP Atlantique) est soumise aux prescriptions du Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) en vigueur depuis juin 2009, qui a notamment pour priorités :

- La réduction à la source et la prévention des déchets
- La non délocalisation du traitement des déchets produits
- La valorisation maximale des recyclables et de la matière organique.

### Les déchets ménagers

La gestion des déchets ménagers est une compétence de 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.

#### ▪ PAP (Porte à Porte)

Concernant la collecte en PAP, la commune du Croisic est équipée de conteneurs et bacs roulants individuels. Pour les foyers non équipés, des sacs de collecte OM (Ordures Ménagères) sont mis à la disposition des usagers. On notera qu'en période estivale, les collectes sont accentuées sur les communes littorales, dont Le Croisic, avec une tournée supplémentaire pendant 2 mois et un ramassage quotidien chez les professionnels de la restauration.

#### ▪ AV (Volontaire)

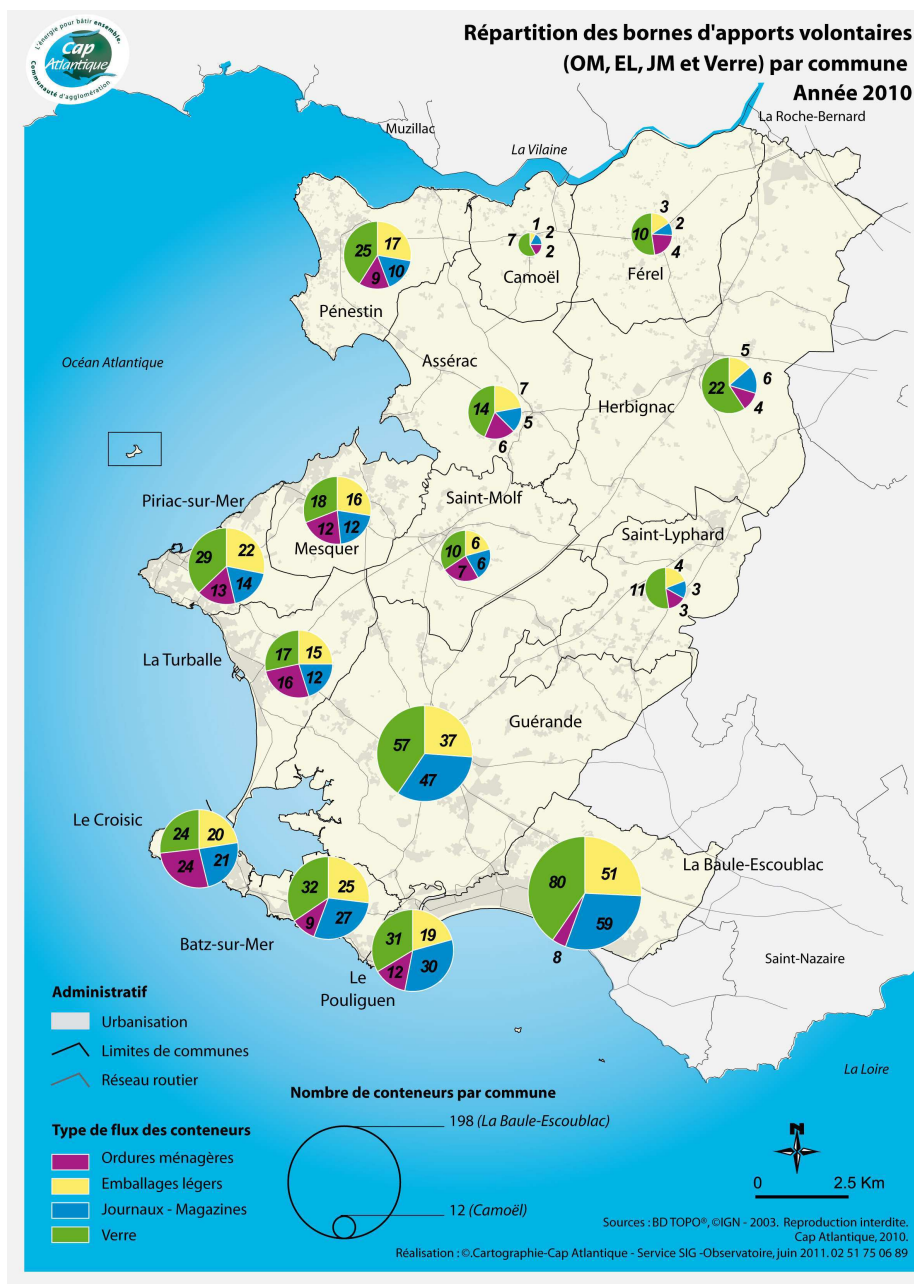
Concernant les Points d'Apport Volontaire du Croisic, la fréquence de collecte varie d'une saison à l'autre. On en dénombre 24 sur la commune.

### Les déchets recyclables

La collecte des recyclables est réalisée en prestation privée par Véolia sur la commune du Croisic. Les matériaux concernés sont les flacons plastiques, les tétabrikettes, les boîtes en acier et aluminium, les cartonnettes et les journaux magazines. Ils sont collectés en sacs pour le PAP et en conteneur au niveau des AV.



*Un point d'apport volontaire à proximité du groupe scolaire*



### ■ PAP (Porte à Porte)

La fréquence de collecte en porte à porte des emballages légers est de 1 fois par semaine sur le Croisic. Cette collecte s'effectue en sacs translucides jaunes de 100 litres. Les sacs sont mis à disposition à la mairie.

La fréquence de collecte en porte à porte des journaux magazines est de 1 fois tous les 15 jours.

### ■ AV (Apport Volontaire)

Il existe aujourd'hui plusieurs conteneurs sur le territoire du Croisic (20 conteneurs « emballages légers », 21 conteneurs « journaux magazines » et 24 conteneurs « verre »). L'ensemble des journaux et magazines collectés en PAP et AV sur le territoire du Cap-Atlantique est transféré à Guérande avant d'être dirigé vers les celluloses de la Loire à Allaire (56) qui les recycle ensuite pour fabriquer des boîtes à œufs.

## 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. Le prestataire privé pour la collecte des encombrants sur la commune du Croisic est Grandjouan-Onyx. La fréquence de collecte est de 5 fois par an sauf en juillet et août.

Les tonnages collectés au Croisic étaient respectivement de 5,010 tonnes en 2009 et de 3,440 tonnes en 2010, soit une évolution de -31,4%.

## Les déchets verts

Cap-Atlantique distribue des composteurs individuels aux particuliers souhaitant composter leurs déchets verts.

## La déchetterie

La commune du Croisic dispose d'une déchetterie sur son territoire, à l'entrée de la commune, où les volumes apportés ont baissés entre 2009 et 2010. Le tableau ci-dessous illustre les tonnages de déchets apportés dans cette déchetterie en 2010.



	Tout venant	Végétaux	Gravats	Ferraille	Cartons	DDM	Huiles végétales	Piles
Commune du Croisic	449,26	762,02	804,18	59,49	49,60	6,67	0,11	0,90

## Le stockage et le recyclage des déchets

Les déchets autres que les déchets végétaux et les boues des stations d'épuration produits sur Cap-Atlantique sont quasi-entièrement traités par stockage ou recyclage à l'extérieur du territoire.

Les déchets issus de la collecte sélective sont expédiés aussi hors du territoire de Cap-Atlantique.

Les journaux et les magazines récupérés sont expédiés à Allaire (56) et utilisés comme matière première pour la fabrication de plateaux à oeufs. Le verre est acheminé en Gironde sur le site de Saint-Gobain.

## 2 - La production et la distribution d'eau potable

## **L'approvisionnement en eau potable**

L'approvisionnement en eau potable (AEP) du territoire de Cap-Atlantique, et donc de la commune du Croisic, est actuellement assuré à 80% par la retenue du barrage d'Arzal situé sur la Vilaine à 8 km en amont de l'Océan. Cette importante réserve d'eau douce de 50 millions de m<sup>3</sup> alimente en eau potable un million d'habitants sur trois départements (Ille-et-Vilaine, Morbihan et surtout Loire-Atlantique), grâce à l'unité de production d'eau de Férel (SEPIG) qui traite actuellement près de 17 millions de m<sup>3</sup> d'eau par an.

En complément, l'étang de Sandun à Guérande, produit environ 15 à 20 % du volume total d'eau douce mobilisé par Cap-Atlantique, surtout en hiver.

En réserve de secours, une ressource extérieure à Cap Atlantique, la nappe souterraine calcaire de Campbon (située à mi-chemin entre Saint-Nazaire et Nantes), qui traite quelques 5,5 millions de m<sup>3</sup> d'eau par an (destinée pour l'essentiel à l'agglomération nazairienne), peut être utilisée par l'usine de Férel en cas de manque d'eau ou de pollution de l'eau de la Vilaine.

## La protection de la ressource

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.

A noter que l'étang de Sandun (Guérande) devrait lui aussi à l'horizon 2013 bénéficier de périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné.

## La distribution de l'eau potable

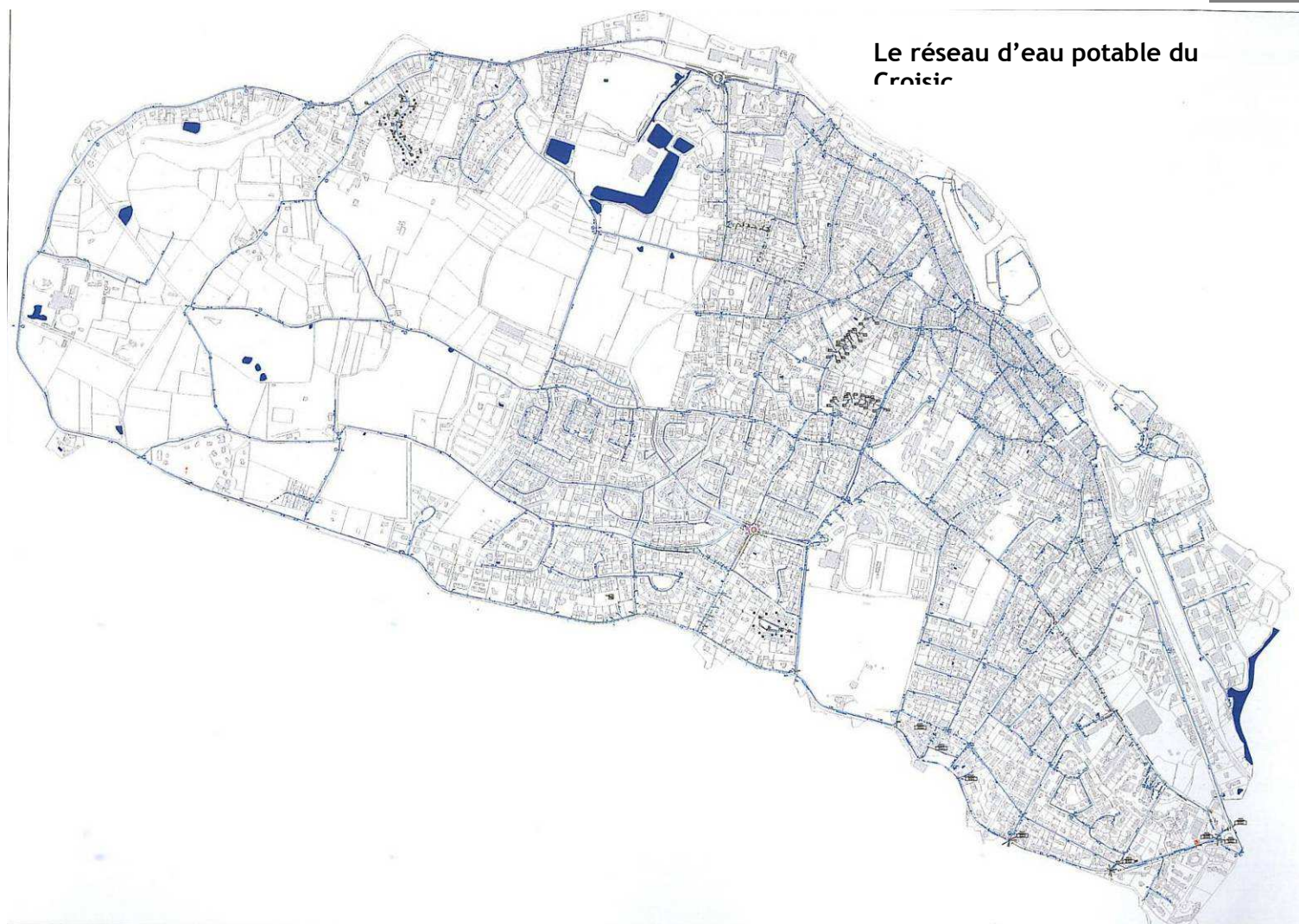
Cap Atlantique est divisé en trois unités de distribution : la région Bauloise, la région de Piriac et la région d'Herbignac. La commune du Croisic dépend de l'unité de distribution de la région Bauloise, tout comme Batz-sur-mer, le Pouliguen, la Baule et Guérande. La gestion de l'eau potable revient au SEPIG (Syndicat d'Eau de la Presqu'île Guérandaïse).

La consommation en eau potable sur le Croisic était de 360 296 m<sup>3</sup> en 2007 et de 389 902 m<sup>3</sup> en 2008. Cette augmentation est liée à l'augmentation des abonnés soit 4698 en 2007 et 4733 en 2008. 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.

La surveillance du réseau est assurée par la DDASS et la SEPIG. Celui-ci est suffisant malgré l'augmentation de la consommation en eau potable. La qualité de l'eau distribuée est bonne puisque sur 143 analyses bactériologiques réalisées, 100 % étaient conformes, et sur 145 analyses physico-chimiques réalisées, 100 % étaient aussi conformes.







## 3 - Les eaux pluviales et l'assainissement

### 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 : 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

*Source : Cap Atlantique et SAUR*

La gestion des eaux usées, compétence relevant de la commune, est déléguée à la SAUR. La collecte des eaux usées est assurée sur l'essentiel du territoire croisicais comme le souligne la carte ci-après sur le zonage d'assainissement collectif et non collectif. 93% des installations sont raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Le réseau d'eaux usées a fait l'objet d'une étude diagnostique en 2007. Celle-ci n'a pas révélé de problèmes particuliers.

Le réseau de collecte, qui comprend 12 postes de refoulement, transfère les eaux usées vers la station d'épuration de Livery située à Guérande.

L'ancienne station d'épuration de Livery avait été conçue en 1976 pour traiter 125 000 équivalent-habitants et traite les eaux usées du Croisic, Batz-sur-Mer, la Baule, le Pouliguen, Pornichet et St-André-des-eaux. Depuis le début des années 1990, elle se révélait insuffisante pour faire face à l'accroissement de la population en période estivale et du nombre de foyers raccordés au réseau collectif d'assainissement.

La nouvelle station d'épuration de Livery-Guérande a été mise en service en 2007. Ses nouvelles capacités de traitement sont de 180 000 équivalent-habitants en période estivale et de 95 000 équivalent-habitants en période hivernale.

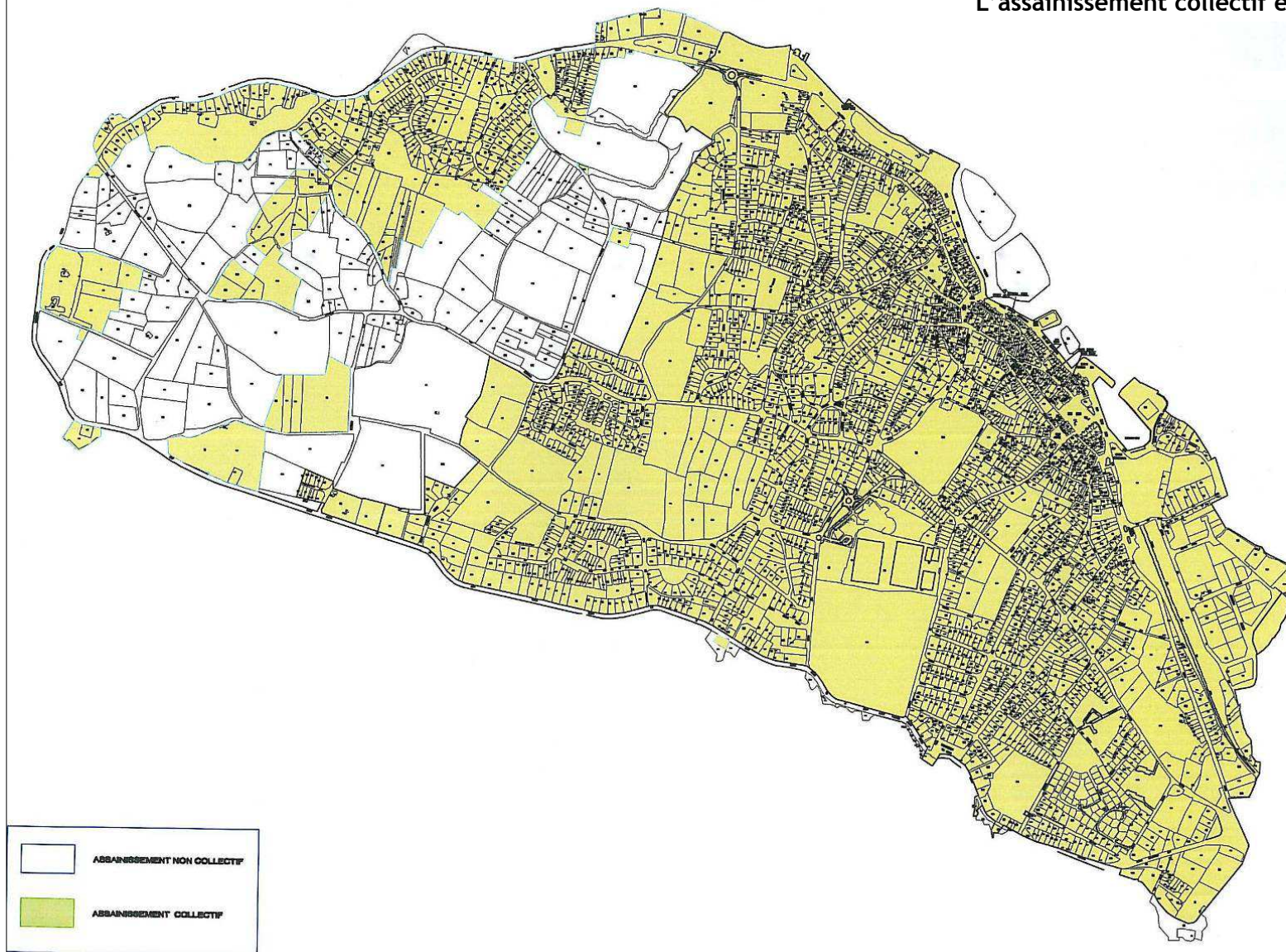
#### ▪ Assainissement individuel

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 à ne pas être raccordés au réseau collectif ne sont pas nombreux. Citons pour exemple le hameau de Pélamer qui est toujours en assainissement autonome.

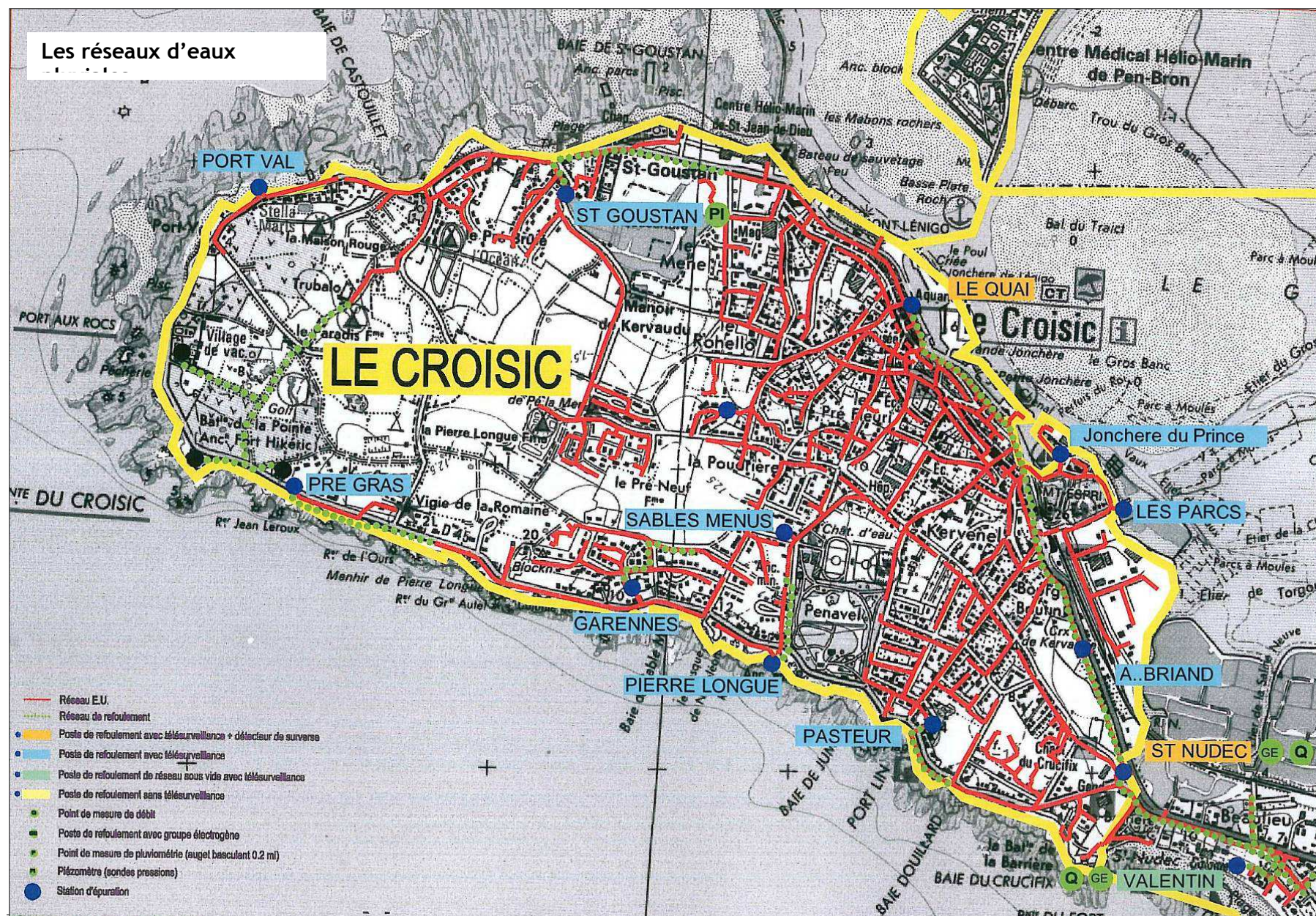
Sur l'ensemble du territoire du Croisic, environ 400 installations présentent des problèmes de non conformité (pour l'essentiel) et/ou de non raccordement au réseau collectif.



L'assainissement collectif et









## 4 - La consommation et les ressources en énergies

### La consommation d'énergies

*Source : Observatoire de l'Energie - 2006*

Les données énergétiques à l'échelle du Croisic ne sont pas disponibles puisqu'aucune étude ou synthèse n'a été réalisée à l'échelle de la commune ni à l'échelle du territoire du SCOT de la Communauté d'Agglomération de la Presqu'île de Guérande-Atlantique.

En 2002, les produits pétroliers représentaient 54 % de la consommation d'énergie totale de la région. Le gaz représentait 18%. La part de l'électricité atteignait 20 % des consommations totales. Le bois et le charbon ne représentaient que 6 % de l'énergie totale consommée.

Le pétrole reste l'énergie la plus consommée mais sa part relative diminue au profit du gaz et de l'électricité. Le charbon dont l'usage est plus contraignant et plus polluant est de plus en plus délaissé. Pour l'ensemble des énergies, la part de la consommation régionale consacrée au résidentiel et tertiaire est la plus importante (41 %).

En 2002, la région se distingue par l'usage important d'énergie dans les transports (37 %) et l'agriculture (4 %). L'industrie, quant à elle, utilise 18 % de l'ensemble des énergies consommées.

### Les énergies renouvelables

La production d'énergies renouvelables progresse peu à peu en Pays de Loire, elle est passée de 14 GWh en 2003 à 35 GWh en 2004.

La région est pauvre en énergie primaire, mais dispose d'un réel potentiel au niveau du développement de l'éolien et des énergies marines renouvelables grâce à sa situation géographique.

Quatre sources d'énergies renouvelables principales sont mobilisables localement : la géothermie, le solaire (thermique ou photovoltaïque), le bois-énergie et l'éolien.

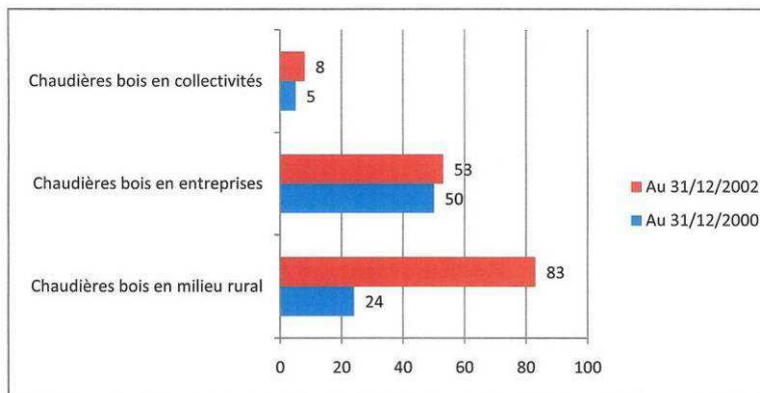
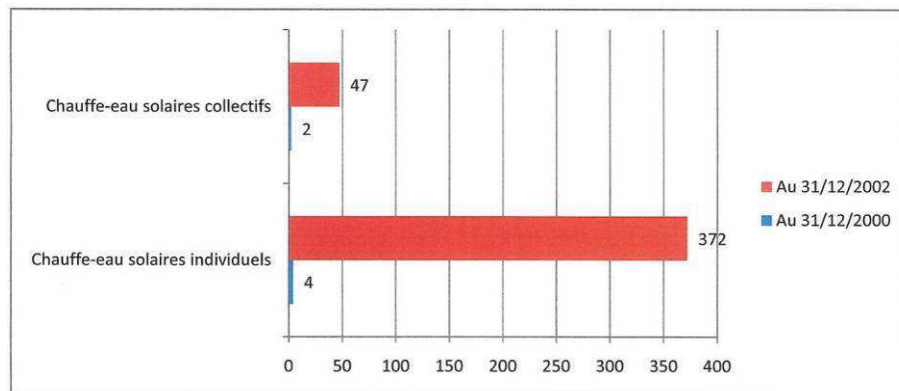
A l'échelle des Pays-de-la-Loire, on peut observer une explosion des installations utilisant les énergies renouvelables, notamment pour les particuliers.

#### ▪ La géothermie

Plusieurs installations de géothermie sont recensées sur le territoire communal. Au moins 2 forages géothermiques ont été réalisés sur le Croisic, notamment à la Pierre Longue.

### ▪ L'énergie solaire

Les graphiques ci-dessous présentent l'évolution du nombre de chauffe-eau solaires installés entre 2000 et 2002 (subventionnés par l'ADEME) sur le territoire des Pays-de-la-Loire.



### ▪ Le bois énergie

L'évolution du parc de chaudières à bois en Pays-de-la-Loire entre 2000 et 2002 est illustrée ci-contre.

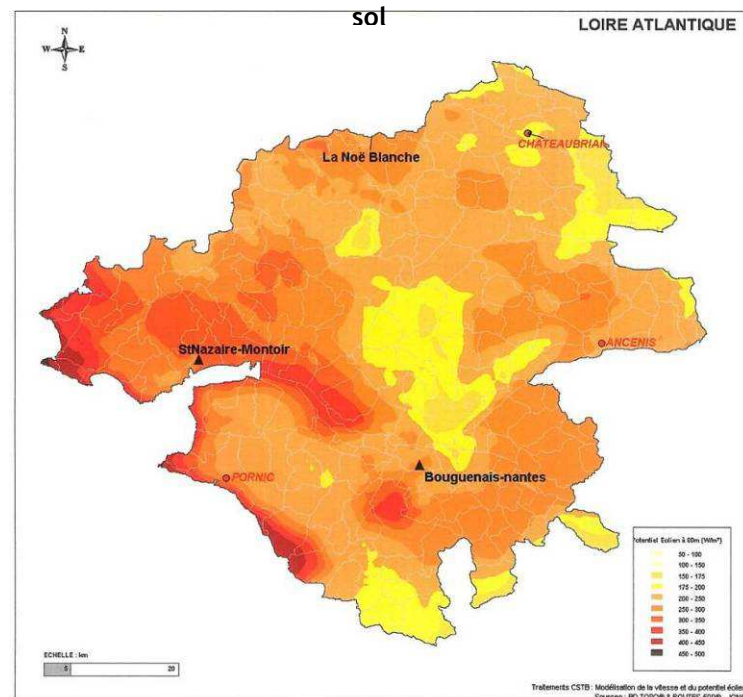
### ▪ L'énergie éolienne

Un pôle de compétence éolien regroupant les services de l'État concernés (DIREN, DDE, DDAF, DDASS, DIRE), l'ADEME, le Conseil Général et l'Association Fédérative des Maires de Loire-Atlantique a par ailleurs été mis en place par le Préfet de Loire-Atlantique en mai 2003.

La côte atlantique génère en effet des vents assez forts pour permettre la production d'électricité éolienne, notamment sur la Presqu'île du Croisic.

Or, jusqu'à aujourd'hui, aucun projet éolien ne s'est concrétisé sur Cap Atlantique. Aucune zone de développement éolien (ZDE) n'y a été instituée à ce jour. Notons que ces ZDE permettent aux développeurs de bénéficier de l'obligation d'achat de l'électricité par EDF.

### Potentiel éolien à hauteur de 60 m au-dessus du sol





▪ **Les énergies marines renouvelables**

L'océan Atlantique offre un réel potentiel de développement de différents types d'énergies renouvelables : les hydroliennes (turbines sous-marines utilisant l'énergie cinétique des courants marins), les éoliennes offshore, les parcs houlomoteurs, l'énergie thermique de la mer, etc.

A ce titre, un prototype de flotteur destiné à récupérer l'énergie de la houle va être expérimenté au large de la pointe du Croisic par des chercheurs de l'École Centrale de Nantes installés au Croisic.

***Enseignements***

- Un réseau d'eaux pluviales présent dans la commune ; des améliorations en cours
- Une collecte des eaux usées assurée sur l'essentiel du territoire croisicais ; quelques sites ne sont pas raccordés au réseau collectif
- Une station d'épuration moderne qui assure le traitement des eaux usées
- Une eau potable de bonne qualité
- Une quarantaine de points d'apport volontaires des déchets répartis sur l'ensemble de la commune
- Des collectes de déchets accentuées en période estivale
- Une situation géographique qui offre un réel potentiel de développement de l'éolien et des énergies marines renouvelables



# Ville du Croisic

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



## 2b-Justifications des choix retenus

## **Deuxième partie – JUSTIFICATIONS**

### **I – Explication des choix retenus pour établir le PADD**

---

- A) Explication au regard des enseignements du diagnostic
- B) Explication au regard des projets en cours et de la vision de l'équipe municipale pour l'avenir du territoire
- C) Explication au regard des prescriptions supra communales : la DTA ; la loi littoral (articles L 146-1 et suivants du code de l'urbanisme)

### **II – Les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement**

---

- A) Motifs de la délimitation des zones
- B) Motifs de la définition des règles dans les différentes zones
- C) Motifs des prescriptions retenues pour l'élaboration des orientations d'aménagement

### **III - INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT**

**Pour mémoire : l'incidence du PLU sur l'environnement est largement développée dans l'évaluation environnementale**

---



## 1- EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Les orientations du PADD ont été établies sur les bases suivantes :

- La prise en compte des enseignements du diagnostic
- La prise en compte des projets en cours et de la vision de l'équipe municipale pour l'avenir du territoire
- La prise en compte des prescriptions supra communales

### A - La prise en compte des enseignements du diagnostic dans le PADD

Le tableau ci-dessous fait apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic par thème et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD.

<p>Organisation territoriale - Patrimoine - Formes urbaines – Espaces verts</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un territoire constitué à partir du Xème siècle du noyau historique de la ville (le port du Croisic), puis développé à partir du centre ancien et autour des anciens hameaux (Rohello, Saint Goustan, Bourg Boutin)</li> <li>➤ Des monuments et bâtiments remarquables qui constituent de précieux témoignages historiques, architecturaux et urbains du passé (les hôtels particuliers, les anciennes maisons d'armateurs, les villas balnéaires, etc.) ; un riche patrimoine aujourd'hui bien conservé et revalorisé en grande partie au titre de la ZPPAUP</li> <li>➤ Le centre-ville qui constitue le cœur de la cité avec les quais où se concentrent l'activité commerciale, comprenant le port de pêche, les bâtiments de la criée et le port de plaisance</li> <li>➤ Les faubourgs résidentiels autour du centre-ville et de la gare qui rendent difficilement identifiables les limites avec le centre ancien</li> <li>➤ Un tissu principalement résidentiel en prolongement du centre-ville et des faubourgs, offrant une qualité esthétique et paysagère très inégale, sans identité marquée</li> <li>➤ Des espaces paysagers aménagés comme lieux de promenade et globalement de grande qualité paysagère</li> <li>➤ Des espaces naturels abondants et diversifiés (« la coupure verte », les côtes, le Traict)</li> </ul>	<p>Le PADD a pour objectif de protéger le patrimoine en favorisant les réhabilitations de qualité sur le bâti ancien dans les bourgs et les hameaux et de mettre en valeur les éléments de patrimoine remarquable</p> <p><b><i>Protéger et mettre en valeur le paysage et les espaces naturels</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préserver le paysage côtier</li> <li>▪ Mettre en valeur les espaces situés au sein de la coupure d'urbanisation</li> <li>▪ Conforter les espaces verts dans leur vocation et dans leurs limites actuelles</li> </ul> <p><b><i>Préserver et valoriser le patrimoine urbain et architectural</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conforter la protection des éléments du patrimoine remarquable, des Monuments Historiques et des sites, par une mise en valeur des espaces publics et la définition de nouvelles fonctions</li> </ul>
---	---	---

<p>Environnement - Paysage</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une ville maritime dont le climat est fortement influencé par l'océan (températures douces, forte exposition aux vents...)</li> <li>▪ Une ville très riche en habitats et en espèces rares, remarquables ou protégées, ce qui explique les nombreux périmètres de protection réglementaire qui couvrent la majeure partie du territoire communal: sites Natura 2000, ZICO, Ramsar...</li> <li>▪ Une fragilité des milieux naturels, notamment des zones humides, qui devra être prise en compte dans les projets d'aménagement</li> <li>▪ 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)</li> <li>▪ Des nuisances sonores essentiellement engendrées par le trafic automobile sur les axes de la RD 45 et de la RN 171</li> <li>▪ Une pollution des eaux liée aux rejets d'effluents domestiques qui contribue à dégrader des milieux souvent très sensibles (marais, littoral)</li> <li>▪ Une pollution plus diffuse liée à l'agriculture, mais qui joue un rôle non négligeable dans l'eutrophisation des eaux littorales</li> <li>▪ Pas de risque naturel majeur sur la commune, mais des inondations ponctuelles causées par la remontée des eaux de nappe phréatique ou par la conjonction de fortes précipitations et de marées à fort coefficient</li> <li>▪ Une collecte des eaux usées assurée sur l'essentiel du territoire ; quelques sites non raccordés au réseau collectif</li> <li>▪ Un réseau d'eaux pluviales présent dans la commune ; des améliorations en cours</li> <li>▪ Une station d'épuration moderne qui assure le traitement des eaux usées</li> <li>▪ Une eau potable de bonne qualité</li> <li>▪ Une quarantaine de points d'apport volontaires des déchets répartis sur l'ensemble de la commune</li> <li>▪ Des collectes de déchets accentuées en période estivale</li> </ul>	<p><b><i>Protéger l'environnement et la biodiversité</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poursuivre les actions en faveur de la préservation de la faune et de la flore</li> </ul> <p><b><i>Favoriser une évolution qualitative et durable du territoire</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Assurer une gestion qualitative de l'eau afin d'assurer une meilleure protection des milieux sensibles ; en particulier de la qualité des eaux du Traict</li> <li>▪ Réduire la consommation d'énergie et des rejets de gaz à effet de serre et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables</li> <li>▪ Une évolution sensible vers un nouveau mode de développement économe en consommation d'espace</li> <li>▪ Valoriser les espaces naturels de la coupure d'urbanisation de la presqu'île dans le cadre d'un projet paysager et environnemental d'ensemble ; mettre en valeur la trame verte et la trame bleue</li> </ul>
--------------------------------	---	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une situation géographique qui offre un réel potentiel de développement de l'éolien et des énergies marines renouvelables</li> <li>▪ Pas d'établissement agricole ou industriel sur le territoire, aucun établissement classé au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ou classé SEVESO</li> <li>▪ Quelques sites industriels et des activités de services susceptibles d'engendrer une pollution des sols</li> </ul>	
Population - Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Après une période d'augmentation modérée de la population dans les années 1970/1980, la population connaît depuis 1990 un fléchissement régulier lié au solde naturel négatif non compensé par le solde migratoire</li> <li>▪ Une très nette tendance au vieillissement de la population depuis 1990, engendré par l'arrivée de nombreux retraités et une carence en logements accessibles aux jeunes ménages</li> <li>▪ Une augmentation sensible des ménages de petite taille, et une diminution du nombre moyen de personnes par famille qui semble aujourd'hui se stabiliser autour de deux personnes</li> <li>▪ Une faible représentation de la population active (environ 1/3)</li> <li>▪ Une part importante et majoritaire d'actifs résidents (60%)</li> <li>▪ Une augmentation régulière du nombre de logements, assez peu de logements vacants</li> <li>▪ Une proportion importante de grands logements</li> <li>▪ Un parc de logement équilibré qui constitue une offre assez large et diversifiée</li> <li>▪ Un rythme de construction qui s'est accéléré depuis 1990 (90 log/an), mais en ralentissement ces dernières années (55 log/an)</li> <li>▪ Des prix du foncier et de l'immobilier élevés, avec une forte progression des prix des terrains au cours de ces dernières années, des logements individuels et des appartements anciens</li> <li>▪ Un parc de logements sociaux globalement insuffisant avec un taux de rotation faible ; des besoins spécifiques générés par les nombreux emplois saisonniers pendant l'été</li> </ul>	<p><b><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></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Encourager la construction de logements permanents à proximité du centre-ville et des équipements</li> <li>▪ Favoriser la construction de nouveaux logements de taille moyenne et à prix modérés sous la forme d'appartements ou de maisons de ville, en développant le dispositif de l'accession aidée à la propriété</li> <li>▪ Renforcer la part de l'habitat social en programmant la construction de logements sociaux supplémentaires d'ici 2020 sous la forme de petites opérations bien intégrées dans leur environnement</li> <li>▪ Renforcer l'offre en logements des travailleurs saisonniers</li> </ul> <p><b><i>Permettre une évolution qualitative des quartiers d'habitations individuelles</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préserver la qualité urbaine et paysagère des quartiers tout en prenant en compte les nécessaires évolutions en fonction des besoins des habitants</li> </ul> <p><b><i>Favoriser l'économie résidentielle</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développer le tissu commercial</li> <li>▪ Développer de nouveaux services et de nouvelles structures liés aux besoins de certaines catégories de population</li> </ul>



<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Equipements</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des équipements dont la renommée dépasse l'échelle du Croisic et qui influent sur l'image de la ville</li> <li>▪ Un bon niveau d'équipements au regard de la population permanente, notamment en équipements sociaux ; une augmentation à venir des besoins spécifiques liés aux personnes âgées</li> <li>▪ Une offre relativement faible sur la commune en matière de petite enfance ; la construction d'un multi-accueil au niveau de l'entrée de ville est à l'étude</li> <li>▪ Des effectifs scolaires en baisse au cours des années 2000 ; une capacité d'accueil importante</li> <li>▪ Plusieurs projets à venir, dont l'extension du foyer logement de l'hôpital</li> <li>▪ Plusieurs équipements municipaux installés dans les bâtiments appartenant à la ville et inadaptés ou en mauvais état, parfois totalement inoccupés : une stratégie de valorisation patrimoniale à définir</li> <li>▪ Des problèmes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite</li> </ul>	<p><b><i>Conforter et diversifier l'offre en équipements et développer la vie culturelle</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Culture et vie associative</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- réaménager la salle Jeanne d'Arc en préservant la façade, afin d'y développer des fonctions ou des animations qui participent à l'animation des quais et à l'attractivité du centre-ville</li> <li>- restauration de la maison Chapleau et transformation en maison d'artiste</li> <li>- construction d'un nouvel équipement : le Forum</li> <li>- renforcer la vie culturelle et les animations</li> <li>- affirmer le rôle de lieu culturel et événementiel de l'ancienne criée</li> </ul> </li> <li>▪ <u>Petite enfance</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- développer l'offre en matière d'accueil de la jeunesse</li> </ul> </li> <li>▪ <u>Santé</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- répondre aux besoins des personnes âgées</li> <li>- soutenir le projet de création d'une maison médicale</li> </ul> </li> <li>▪ <u>Conforter le rôle du Croisic comme ville sportive</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- conforter le pôle d'équipements sportifs grâce à la réalisation d'un nouveau terrain multi-sports ouvert à tous</li> </ul> </li> </ul>
--	---	---

<p><b>Circulation - Déplacements</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des voies structurantes (route de côte, entrée de ville) régulièrement engorgées durant la saison estivale</li> <li>▪ Un projet de liaison Nord-Sud qui permettrait de détourner tout ou une partie du trafic de la route de côte</li> <li>▪ Un réseau secondaire mal hiérarchisé et peu adapté à des flux importants (sinuosité, gabarit réduit, nombreux carrefours à trois branches, etc.)</li> <li>▪ Une offre en stationnement concentrée au niveau du port et du centre-ville : 900 places environ</li> <li>▪ Un territoire bien relié aux grandes métropoles grâce au TGV qui met Le Croisic à une heure de Nantes et à un peu plus de trois heures de Paris</li> <li>▪ Des fréquences de trains et des vitesses limitées du fait d'une voie unique à partir de Saint-Nazaire</li> <li>▪ Des liaisons en autocar assurées plusieurs fois par jour entre Le Croisic et Saint-Nazaire, mais néanmoins insuffisantes pour assurer une alternative à l'automobile et peu empruntées</li> <li>▪ Un territoire dont la taille est propice aux circulations douces, notamment les déplacements à vélo, mais où la place de la voiture reste prédominante</li> <li>▪ Un maillage partiel de liaisons douces à compléter</li> <li>▪ Des liaisons vers les îles à développer</li> </ul>	<p><b><i>Faciliter les modes de déplacements alternatifs à la voiture</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Donner la priorité aux modes doux en matière de déplacements et réduire la place de la voiture</li> <li>▪ Délester la RD 45 d'une partie de son trafic automobile en période estivale par la réalisation d'une liaison Nord-Sud, afin de sécuriser et de développer les circulations douces sur le tour de côte</li> <li>▪ Améliorer les liaisons en transports en commune, notamment vers les pôles urbains et les équipements scolaires des communes voisines</li> <li>▪ Aménager des cheminements pour les personnes à mobilité réduite sur certains axes prioritaires</li> </ul>
--	---	---

<p>Activités économiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une structure économique solide, qui repose en grande partie sur les services et le commerce</li> <li>▪ La pêche et le tourisme, deux domaines majeurs dans l'activité économique de la presqu'île</li> <li>▪ La pêche, une activité ancrée dans le patrimoine croisicais, amenée à évoluer au cours des prochaines années</li> <li>▪ Un pôle touristique très fréquenté présentant un grand potentiel de développement</li> <li>▪ Une activité commerciale et artisanale bien implantée</li> </ul>	<p><b>Le tourisme et le commerce</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conforter la revalorisation du centre-ville et des quais : revalorisation paysagères des devantures commerciales, requalification de la Jonchère</li> <li>▪ Développer l'activité touristique sur l'ensemble de l'année, fidéliser la fréquentation touristique en captant les visiteurs de passage</li> </ul> <p><b>Les activités maritimes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Assurer un développement maîtrisé de la capacité d'accueil du port de plaisance et conforter les activités liées à la plaisance</li> <li>▪ Accompagner l'évolution et la mutation des activités de pêche</li> <li>▪ Accompagner l'évolution et la mutation des activités de conchyliculture</li> </ul> <p><b>L'artisanat</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Favoriser l'installation de nouvelles activités au sein de la zone artisanale dans le cadre d'une revalorisation et d'une densification du site</li> </ul> <p><b>Les activités tertiaires de bureaux et de recherche</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Favoriser l'installation d'activités qualitatives pour le cadre de vie et l'image de la commune</li> </ul>
------------------------------	--	--



## **B- La prise en compte des projets en cours et la vision de l'équipe municipale pour l'avenir du territoire**

---

### **La vision de l'équipe municipale pour l'avenir du territoire**

Cette vision se décline en quatre axes :

#### **1- Préserver et mettre en valeur les richesses naturelles et patrimoniales du territoire**

---

- Le paysage et les espaces naturels : le paysage côtier, les abords du Traict, les espaces verts emblématiques comme le parc de Penn Avel, le Mont Esprit et le Mont Lénigo.
- Le patrimoine urbain et architectural, notamment le cœur historique de la cité.

#### **2- Favoriser l'évolution vers une petite ville intergénérationnelle, vivante et animée**

---

- L'objectif est de maintenir une vie et une animation permanente avec l'arrivée de jeunes, notamment les jeunes actifs, et de contrecarrer la tendance au vieillissement de la population et à la « muséification » du centre historique. Cela suppose de programmer, au cours des années à venir, la construction de logements plus particulièrement destinés aux résidents permanents, en particulier aux jeunes ménages, notamment les actifs travaillant au Croisic qui ne trouvent pas de logements adaptés à leurs besoins et à leurs possibilités financières.

Deux sites seront privilégiés pour accueillir ces nouveaux logements :

- Les faubourgs, autour du cœur de ville, là où existent quelques disponibilités foncières intéressantes à proximité des commerces et des services.
- Un site situé en frange Ouest de l'urbanisation, qui est réservé depuis une quinzaine d'années pour accueillir une nouvelle urbanisation. Dans un souci d'économie de la consommation de l'espace, une partie seulement de ce site sera destinée à être urbanisée dans le cadre du PLU, le reste sera conservé comme une réserve pour les générations futures.

Les sites qui seront urbanisés le seront sous la forme d'un éco-quartier, avec des constructions économes en énergie et ayant recours aux énergies renouvelables, un traitement écologique des eaux pluviales, le choix de végétaux destinés à préserver la biodiversité, une place importante donnée aux circulations douces.

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

---

- Développer l'activité touristique sur l'ensemble de l'année, fidéliser la fréquentation touristique en captant les visiteurs de passage. L'objectif n'est pas d'augmenter la fréquentation touristique de la presqu'île, mais d'améliorer l'accueil des visiteurs, de développer un tourisme de qualité et de conforter les retombées économiques.
- Réaménager la zone artisanale dans le cadre d'une revalorisation et d'une augmentation de la capacité d'accueil du site. Cette requalification tiendra compte des besoins des conchyliculteurs, pour développer et moderniser leur activité. Elle se traduira par une amélioration qualitative du paysage aux abords de la voie ferrée et du Traict.
- En complément du maintien et de la confortation des activités traditionnelles liées à la mer : la pêche avec le maintien de la criée, la conchyliculture, la plaisance, les chantiers, l'accastillage, favoriser le développement des activités d'innovation et de recherche autour des énergies renouvelables, comme cela est engagé avec l'installation d'un bureau de recherches sur la houlométrie sur le site de Penn Avel.

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

---

- L'adoption d'un nouveau parti d'urbanisme moins consommateur d'espace et qui s'inscrit dans une vision durable de l'avenir du territoire : économie de consommation de l'espace, affirmation de la coupure d'urbanisation
  - La mise en place de différentes actions en faveur de la préservation de l'environnement
- La préservation des paysages et des zones qui présentent un intérêt écologique particulier, notamment les zones Natura 2000 et les milieux humides
- Sur les quartiers existants sont mises en place des règles d'urbanisme qui permettent une évolution vers un mode de fonctionnement plus écologique : traitement et réutilisation des eaux pluviales, économies d'énergies et utilisation des énergies renouvelables, plantations favorables à la biodiversité et à la lutte contre la pollution, tri sélectif et recyclage des déchets, isolation des façades et des toitures par différentes techniques
- Le développement des circulations douces (vélo), le renforcement du pôle gare, de l'intermodalité vélo/train et des modes de déplacements alternatifs à l'automobile
- Le renforcement de l'urbanité en se fondant sur l'identité sociale et culturelle du Croisic:
- En affirmant le rôle du centre autour du centre traditionnel et du pôle gare
  - La protection du patrimoine et le développement de la vie culturelle
  - La préservation de la qualité et du cadre de vie dans les différents quartiers
  - La poursuite des actions en faveur d'un développement modéré avec la construction de logements destinés à assurer la mixité sociale et intergénérationnelle
- De plus, sur les principaux sites de développement, seront appliqués les concepts d'éco-quartier, ce qui se traduit notamment par des formes urbaines plus compactes donc moins consommatrices d'espaces. Ces formes plus compactes devront toutefois respecter les gabarits des constructions environnantes afin de garantir une bonne intégration des projets dans leur environnement urbain ou naturel.

- Sur la vaste zone naturelle couvrant toute la partie Ouest de la commune (coupure verte), développement d'un projet paysager et environnemental d'ensemble. Les fonctions à caractère sportif ou touristique existantes seront intégrées dans le projet d'ensemble dans la mesure où elles ne compromettent pas la qualité et la préservation des milieux naturels (ou au moins à l'intérieur de la zone d'intervention du Conseil Général au titre des ENS).

L'objectif est de les compléter par un nouveau projet :

- L'aménagement du site aquacole, comme lieu d'accueil des visiteurs en développant le thème de l'aquaculture ou celui des métiers de la mer

Pour valoriser ces différents éléments de programme actuellement dispersés, l'objectif est de développer une trame verte qui assure la mise en valeur des paysages et des éléments de patrimoine remarquables ainsi qu'une protection renforcée des éléments naturels, notamment des milieux les plus sensibles sur le plan de la faune et de la flore. Les itinéraires piétons et vélos seront réorganisés et développés afin de valoriser, pour les promeneurs et les visiteurs, cet espace naturel d'une extraordinaire qualité paysagère et environnementale.

#### **Rappel des objectifs fixés dans la délibération du conseil municipal ayant prescrit l'élaboration du PLU**

- Faciliter et accompagner la mixité sociale en favorisant notamment l'accès au logement pour les jeunes
- Protéger l'environnement notamment les espaces naturels et le patrimoine dans le cadre d'une démarche de développement durable (économie d'énergie)
- Développer un tourisme de qualité tout en conservant la vocation maritime du Croisic, tant vers les métiers de la pêche qu'envers la plaisance qui sont en mutation et en évolution. La démarche devant aboutir au surclassement de la commune.
- Dynamiser et diversifier le commerce local, maintenir l'artisanat traditionnel
- Gestion et maîtrise des flux de circulation
- Intégration P.M.R. (Personnes à Mobilité Réduite) dans les espaces publics et les E.R.P (Etablissements Recevant du Public)

#### **La prise en compte des projets et des études en cours :**

Ont été pris en compte et intégrés dans la définition des choix du PADD, les études et les principaux projets à l'étude ou en cours de réalisation

- Le maintien de la criée et de son fonctionnement
- La mise en œuvre du plan de mise en accessibilité de la voirie et de l'espace public pour les personnes à mobilité réduite, ainsi que la mise en accessibilité du cinéma
- Le réaménagement du square Maréchal de Lattre de Tassigny
- Le renforcement de la vie culturelle et des animations : les arts de la rue sur les quais ainsi que l'organisation d'une manifestation d'envergure chaque année
- La création d'une maison médicale
- La revalorisation du centre ville ancien
  - o Aides aux particuliers pour la restauration des façades
  - o La création d'un nouveau poste de police municipale
  - o La réhabilitation de la rue Augustin Maillard et la création d'une liaison piétonne reliant le port à l'hôtel de ville
  - o La création d'une maison d'artiste dans la maison Chapeau accueillant une exposition permanente et des expositions temporaires
  - o La réhabilitation de la salle Jeanne d'Arc afin d'en faire un espace culturel et de rencontres
- La création d'un nouveau centre technique municipal dans la zone artisanale
- La création d'une aire naturelle de stationnement en entrée de ville



### Justification de la prise en compte des besoins en logements

#### ► Sur le plan quantitatif :

Le maintien et l'accueil de jeunes actifs dans la commune représentent un enjeu fort pour l'avenir du Croisic, afin de maintenir une mixité générationnelle et de stopper la diminution des effectifs scolaires ; la diversification du parc de logements constitue à ce titre une priorité pour la Municipalité. Plusieurs opérations programmées ou déjà en cours de réalisation, portant sur des petits logements type T2 ou T3, s'inscrivent dans cet objectif.

#### Rappel des objectifs fixés par le PLH

Afin de garantir une véritable offre accessible financièrement à des jeunes ménages, la construction de nouveaux logements locatifs sociaux est également prévue et programmée dans le cadre du PLH, même si ce type de logements ne répond qu'à une certaine catégorie de demandes. Mais d'autres leviers peuvent favoriser le développement d'une offre répondant aux besoins de jeunes ménages souhaitant rester vivre ou s'installer dans la commune : le dispositif de l'accession aidée à la propriété constitue à ce titre un outil intéressant.

- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Cap Atlantique, arrêté au début de l'année 2007, a fixé comme objectifs sur la période 2007-2013 le renforcement du parc de résidences principales - notamment sous forme de logements accessibles aux jeunes actifs- et la rationalisation de l'utilisation du foncier urbanisable disponible sur l'ensemble du territoire intercommunal. Les objectifs de production annuelle fixés pour la commune du Croisic jusqu'en 2013, qui ne concernent que les résidences principales, sont de 41 logements (dont 8 en locatif social et 8 en accession aidée),

#### Les objectifs retenus dans le cadre du PLU : la perspective de construction de 160 logements sur 10 à 15 ans

Aujourd'hui le parc de résidences principales de la commune peut être estimé à un peu plus de 2 340 logements. L'hypothèse retenue dans le cadre du PLU est la construction d'environ 160 logements sur une période de 10 à 15 ans. Cela aboutirait, au total, à un parc de 2 500 résidences principales.

Cela correspond à une moyenne de construction d'environ 15 logements par an. Sur ces quinze logements, selon les objectifs du PLU, une part devrait être des logements sociaux (environ 8 logements).

Dans l'hypothèse d'une stabilisation du nombre de personnes par logement autour de 2 (Il s'agit en effet d'un taux déjà très bas et l'évolution des causes structurelles de la diminution du nombre de personnes par ménage (vieillesse de la population, décohabitation) font que ce taux devrait se stabiliser, cela aboutirait à une population d'environ 5 000 habitants en 2020/2025.

Pour ces estimations, les hypothèses suivantes ont été prises en compte :

- la part des logements vacants resterait stable : autour de 6 %
- la disparition de logements par démolition ou changement d'affectation serait négligeable

Rappel du rythme de construction de la période précédente

- les estimations de Cap Atlantique sur la période 2005-2008 font état de 45 à 50 logements construits par an.
- Selon l'INSEE, entre 2005 et 2008, au Croisic, le taux moyen annuel de construction neuve pour 1 000 habitants était de 13,47 (source : Cap Atlantique), dont 85 à 90% destinés à la résidence principale ; cela fait environ un rythme de 55 nouveaux logements par an, dont 47 en résidence principale.

Les principaux sites programmés dans le cadre du PLU pour accueillir la construction de logements sont :

- les zones AU : les 4 zones inscrites au PLU ont une capacité qui permettent d'accueillir largement 160 logements, il est donc envisagé de conserver une partie de ces zones pour les besoins à long terme : espaces réservés pour les générations futures
- les quartiers de faubourg situés autour du centre ville, bénéficient d'un certain nombre d'opportunités permettant d'accueillir facilement un cinquantaine de logements
- une part de logements serait aussi construite en diffus : environ 5 logements par an

► Sur le plan qualitatif :

L'objectif retenu est de faire en sorte qu'une partie importante des nouveaux logements construits soit de nature à rééquilibrer l'offre par rapport à des besoins aujourd'hui non satisfaits ou insuffisamment satisfaits :

- jeunes, jeunes actifs, jeunes ménages, notamment primo-accédants
- personnes aux revenus moyens ou modestes
- personnes en difficulté
- personnes handicapées
- personnes âgées

Etant donné qu'une part importante des nouveaux logements construits le seront dans le cadre d'opérations d'ensemble, la municipalité mettra en œuvre les outils qui sont à sa disposition pour que ces objectifs soient atteints et donc qu'ils soient pris en compte par les futurs opérateurs. D'ores et déjà dans le cadre du PLU, un certain nombre d'outils a été mis en place (orientation particulière d'aménagement et de programmation, secteurs de mixité sociale).

## C- Explication des choix retenus dans le PADD au regard des prescriptions supra communales

---

A titre d'information il est rappelé que, contrairement au POS, le rapport de présentation du PLU n'a pas à justifier la compatibilité avec les prescriptions supra communales et notamment la loi littoral (article R 123-2 du code de l'urbanisme), le PLU est censé être compatible avec les prescriptions supra communales, et c'est à celui qui met en cause ce principe de compatibilité d'en apporter la preuve (principe posé par la loi SRU de renversement de la charge de la preuve). Néanmoins, même si cela n'est pas obligatoire, les paragraphes suivants visent à expliquer la manière dont les prescriptions supra communales ont été prises en compte dans l'élaboration du PLU en général et du PADD en particulier.

### - Justification au titre de la loi littoral : l'ensemble du territoire est couvert par le champ d'application de la loi littoral

Les articles L 146-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, issus de la loi du 3 janvier 1986, dite Loi Littoral, fixent un certain nombre de prescriptions spécifiques applicables aux Plans Locaux d'Urbanisme des communes littorales, dont la commune du Croisic fait partie.

L'article L 146-1 du Code de l'Urbanisme précise que les directives territoriales d'aménagement précisent les modalités d'application de ces dispositions, ce qui est le cas en l'espèce, puisque la commune du Croisic est couverte par la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire approuvée par le décret 2006-588 du 19 juillet 2006.

Prise en compte des dispositions de la loi littoral, notamment telles qu'elles ont été transcrites par la DTA pour le territoire du Croisic.

### 1° - La capacité d'accueil (l'analyse de la capacité d'accueil a pris en compte les critères présentés dans le DOG du SCOT, pages 38 et 39)

La capacité d'accueil du territoire communal au regard de la capacité de ce territoire à supporter le projet sans dommages irréversibles :

Les conséquences des choix effectués dans le cadre du PLU au regard de la capacité d'accueil du territoire, seront significatives uniquement au niveau des habitants permanents.

- En termes d'habitants permanents : l'objectif est d'atteindre le seuil de 5 000 habitants permanents à l'horizon 2020, sans dépasser ce chiffre. Le chiffre de 5 000 habitants reste nettement inférieur au seuil de population atteint pendant la période estivale. Cette augmentation démographique maîtrisée n'entraînera pas de dommage irréversible pour le territoire.

Cette évolution est compatible avec la capacité d'accueil du territoire

- Cette évolution pourra se faire en consommant le minimum d'espace car une partie des constructions nouvelles se feront dans les zones urbaines existantes, le reste se fera en extension urbaine mais avec des formes urbaines très compactes en évitant l'étalement urbain.
- Elle ne nécessite pas d'équipements d'infrastructures nouveaux ; les équipements scolaires, sportifs, culturels pourront facilement répondre aux besoins générés par ces nouveaux habitants
- Les réseaux, notamment d'assainissement sont suffisants pour répondre aux besoins

Elle n'aura pas de conséquences négatives sur l'environnement mais, au contraire, devrait avoir des conséquences positives

- Les nouvelles zones à urbaniser devront appliquer des critères environnementaux stricts afin de minimiser l'impact sur l'environnement
- Elle devrait se traduire par une diminution du trafic automobile lié aux déplacements des actifs travaillant au Croisic qui, au lieu de devoir habiter dans d'autres communes, parfois éloignées, faute de pouvoir se loger sur place, pourront habiter au Croisic



- Elle devrait permettre de conserver un bon niveau de services aux habitants permanents ; services publics et privés, commerces de proximité et éviter ainsi d'augmenter les déplacements liés à la vie quotidienne.
- En termes de résidents secondaires : il n'est pas prévu d'augmentation de la capacité d'accueil de résidents secondaires : l'objectif est de faire en sorte que les constructions nouvelles soient orientées vers les résidents permanents, notamment les jeunes actifs. Même si juridiquement la commune n'a pas les moyens d'empêcher l'arrivée de résidents secondaires, elle a déterminé des sites de projet et des typologies de logements qui sont particulièrement orientés vers les résidents permanents.
- En termes de visiteurs : l'objectif n'est pas d'accueillir davantage de visiteurs, mais de les accueillir mieux et de développer des pratiques touristiques plus soucieuses de la protection de l'environnement, notamment en matière de déplacement, diminution de la part de la voiture au profit d'autres moyens de déplacements. Il n'est pas prévu de nouveaux équipements ou infrastructures destinés à augmenter la fréquentation touristique mais plutôt des améliorations de l'existant afin de maintenir l'attractivité du Croisic en tant que pôle touristique de la presqu'île avec ses atouts et ses spécificités :
  - amélioration du pôle gare, développement de l'intermodalité
  - création du parking et du pôle vélo en entrée de ville
  - amélioration du port et poursuite de l'amélioration des eaux, développement des animations
  - renouvellement des sites tels que l'océarium et la ferme marine
  - amélioration et mise aux normes des campings dans leur emprise actuelle
  - confortation et diversification du parc hôtelier
- En termes d'emploi et de développement économique :
  - artisanat : le projet d'aménagement de la zone artisanale prévoit une amélioration du fonctionnement de la zone et de sa capacité d'accueil mais cela devrait rester modeste compte tenu de la quantité de foncier disponible
  - tourisme : l'objectif est une évolution plus qualitative que quantitative
  - commerce : il n'y a pas de perspectives de développement mais plutôt de maintien d'un commerce de proximité
  - tertiaire, recherche : l'objectif est de promouvoir et d'encourager les activités de recherche et de développement liées à la mer et aux énergies marines,
- Impacts sur la qualité des milieux marins, notamment sur les eaux du Traict et les milieux conchylicoles :
  - La construction de nouveaux logements destinés en priorité aux résidents permanents correspond à un développement modéré compatible avec la ressource locale notamment en eau et en énergie dans la mesure où il sera largement fait appel aux énergies renouvelables
  - Par ailleurs, différents aménagements sont prévus dans le cadre du PLU ainsi que des actions d'accompagnement pour diminuer et traiter les rejets d'eaux pluviales dans le Traict que ce soit sur le port et les quais ou dans la zone artisanale
- En termes d'accueil de plaisanciers : il n'est pas envisagé d'extension du port de plaisance, simplement une éventuelle réorganisation du port dans l'emprise actuelle ce qui se traduira par une légère augmentation de sa capacité mais dans des proportions qui resteront modestes. Cette réorganisation devra se traduire par une amélioration de la gestion du port sur le plan environnemental.

- En termes d'évolution économique et sociale du territoire. Le PLU vise à faire en sorte que le développement de l'activité touristique et des résidences secondaires ne se fasse pas au détriment des activités plus classiques comme les activités artisanales ou paramédicales, ou encore les activités liées à la présence de la mer : pêche et conchyliculture. Pour la construction de logements il met l'accent sur la construction de logements permanents destinés en priorité aux jeunes actifs. En termes d'évolution sociologique, l'objectif est de conserver l'image et les caractéristiques d'une station familiale et accessible à une large catégorie de population. Le PLU ne devrait pas avoir pour conséquences de modifier la sociologie des résidents secondaires et des visiteurs qui restera caractérisée par un public large, tant en termes de profil socio professionnel que de classes d'âge. Pour les résidents principaux, l'accent est mis sur l'accueil de jeunes ménages, l'objectif visé est de rétablir un meilleur équilibre entre les classes d'âge.
- En termes financiers, la capacité d'accueil touristique induite par le PLU n'aura que très peu de conséquences financières pour le budget communal car les évolutions sont très faibles et elles se produiront pour l'essentiel à l'intérieur de zones urbanisées, déjà équipées, il n'y aura donc pas de nouveaux réseaux à programmer. Par ailleurs les équipements existants sont suffisants pour répondre aux besoins liés à la fréquentation touristique du territoire et le niveau d'accueil et d'animation sera amélioré avec un certain nombre d'équipements prévus dans le PLU dans les domaines de l'accueil (parking d'entrée de ville) de la vie culturelle et de l'animation touristique.

Les indicateurs de suivi couvrant les champs du développement durable (le suivi du respect des objectifs du développement durable sera parallèlement effectué dans le cadre du suivi du SCOT)

- le nombre de voyageurs entrants et sortants à la gare
- les comptages routiers sur les voies départementales
- le nombre de places de stationnement créées
- le nombre de places de stationnement vélo créées et la distance linéaire de sentes et cheminements doux créés
- les permis de construire accordés en distinguant résidences principales et résidences secondaires
- l'évolution de l'offre d'hébergement touristique : nombre de lits en hôtellerie et parahôtellerie et nombre d'emplacements de camping
- les affectations de logements (selon la taxe foncière)
- la densité de construction dans les différentes zones U
- les consommations d'eau potable
- le volume d'eau usée rejeté dans le réseau unitaire et le taux de raccordement au réseau unitaire
- la qualité des eaux : pleine mer et dans le Traict
- la qualité de l'air
- les volumes de déchets collectés et la part du tri sélectif

## **2° - Les projets pouvant être qualifiés d'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage : caractère limité de l'extension et principe de continuité.**

L'ensemble du territoire est situé en espace proche du rivage. L'urbanisation qui est prévue est de caractère limité et située en continuité de l'urbanisation, sans porter atteinte à la coupure d'urbanisation délimitée au titre de la loi littoral.

Ces projets d'urbanisation sont identifiés dans le PLU. Quatre sites de projets sont identifiés pour accueillir les futurs projets d'urbanisation, ils sont tous d'une taille relativement modeste et situés en continuité immédiate de l'urbanisation existante. Seul l'un d'entre eux fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement. En effet, les trois autres secteurs ne sont pas ouverts à l'urbanisation et constituent des réserves foncières pour les générations futures.

Ces sites étaient déjà classés en zone d'urbanisation future (zone NA) dans le POS, dont trois situés en partie Nord-Ouest du territoire et l'un en partie Sud-Ouest. :

Superficie totale des zones d'extension : 10,2 ha, seule la zone AUr est ouverte à l'urbanisation (3,8 ha)

22 % par rapport à la taille de la commune

3,9 % par rapport aux zones urbanisées

L'article L 146-4 du Code de l'Urbanisme précise que « l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage [...] doit être 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 ».

Les sites identifiés ne sont pas destinés à accueillir des activités exigeant la présence immédiate de l'eau. La justification et la motivation du choix de ces sites sont liées à des critères liés à la configuration des lieux.

#### ***La justification de l'inscription, dans le PLU, de sites destinés à accueillir de futures constructions de logements sur la base de critères liés à la configuration des lieux.***

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Croisic fixe comme l'un des objectifs prioritaires, pour les années à venir, la nécessité de prévoir la construction de logements, pour résidents permanents et, en particulier, pour les jeunes ménages et les jeunes actifs.

Le diagnostic a en effet mis en évidence les phénomènes suivants qui influent fortement sur l'évolution de la commune et qui constituent des enjeux forts pour les années à venir :

- Une tendance au vieillissement de la population due notamment au manque d'installation de jeunes ménages alors qu'il existe une demande, notamment de la part de ménages exerçant une activité sur le territoire ou à proximité, mais qui ne trouvent pas de logements adaptés à leurs besoins et à leurs possibilités financières. En conséquence, ils ont tendance à aller habiter dans des communes éloignées ce qui augmente les déplacements ; or ceux-ci se font en grande majorité en voiture.
- Cette demande porte en partie sur des logements locatifs sociaux, en logements collectifs, mais en grande majorité sur des maisons de type maison de ville ou maison de village, en accession à la propriété.

Face à cette situation, la municipalité considère que l'un des enjeux les plus importants pour les années à venir est, dans le cadre du PLU, de prévoir des potentialités pour la construction de logements adaptés à cette demande mais à un rythme maîtrisé et adapté à la réalité des besoins et aux caractéristiques du territoire.

#### ***Le choix des sites de projet***

En premier lieu, l'analyse a porté sur l'identification des potentialités en renouvellement urbain, à l'intérieur des zones urbanisées existantes, mais ce potentiel est considéré comme faible et insuffisant pour les raisons suivantes :



- Parmi les zones urbanisées, on distingue :
  - o Le centre ville historique déjà très dense et dont le caractère patrimonial justifie plutôt une protection de l'architecture et des formes urbaines traditionnelles
  - o Les quartiers récents d'habitat individuel ou collectif : ce sont des quartiers aux formes urbaines généralement fortement structurées, avec un bâti récent, en bon état et qui se prêtent peu à des opérations de renouvellement urbain
  - o Seuls les faubourgs autour du centre historique présentent quelques opportunités en termes de renouvellement urbain, mais ce sont des opportunités assez diffuses, qui en nombre de logements restent assez faibles, et dont la probabilité effective de réalisation reste assez aléatoire car elles reposent essentiellement sur des initiatives privées.

Afin de répondre à l'ensemble des besoins, il apparaît donc nécessaire de prévoir des sites potentiels d'extension de l'urbanisation, tout en s'appuyant sur les principes suivants :

- des sites d'une taille adaptée à la demande actuelle et future et aux prévisions d'évolution démographique, donc d'une taille limitée
- ne pas porter atteinte à la protection des zones naturelles, notamment de la coupure verte, et la volonté de faire en sorte que les urbanisations nouvelles soient en continuité de l'urbanisation existante, et le mieux intégrées possibles par rapport à l'urbanisation actuelle, sous la forme de petites opérations bien réparties sur différents secteurs du territoire
- l'identification de sites qui soient de taille suffisante pour que la municipalité puisse engager des opérations d'ensemble en fixant aux futurs opérateurs des critères de qualité architecturale et paysagère, de mixité sociale et de qualité environnementale.

L'identification de ces futurs sites s'appuie sur la prise en compte des caractéristiques d'un territoire, celui de la commune du Croisic où les contraintes sont fortes et les marges de manœuvre relativement limitées. En effet, le territoire du Croisic est d'une taille relativement modeste et presque entièrement entouré d'eau. Par ailleurs, l'occupation actuelle des espaces fait que les possibilités de choix sont extrêmement limitées :

- près des deux tiers du territoire sont déjà urbanisés avec un mode d'urbanisation qui se prête assez peu à une forme de densification permettant d'accueillir des constructions nouvelles
- environ un tiers du territoire est couvert par la coupure d'urbanisation identifiée au titre de la Loi Littoral et comportant des espaces naturels qui présentent de fortes qualités paysagères et écologiques et qui justifient une protection affirmée.

Reste un certain nombre de sites potentiels qui avaient déjà été identifiés dans le POS actuel comme des sites d'extension de l'urbanisation, et qui tiennent compte des caractéristiques du territoire communal :

- ils sont situés en continuité des zones urbanisées existantes et facilement desservis par les équipements d'infrastructures situés à proximité
- ils ne remettent pas en cause la protection des bois et des espaces naturels, en particulier de la coupure d'urbanisation.

- Les quatre sites sont situés en partie Nord-Ouest et en partie Sud-Ouest du territoire, ils sont tous situés en continuité de l'urbanisation existante et respectent la coupure d'urbanisation

Ils constituent la partie non urbanisée d'une vaste zone NA qui avait été instaurée dans le POS et qui avait l'objet de la zone d'urbanisation dite « PAE Atlantique ».

En conséquence, dans le PLU, ces quatre sites sont repris et classés en zone AU. Sur ces sites, le PLU instaure deux principes nouveaux :

- ils seront destinés à une ouverture progressive de l'urbanisation étalée par phases sur une période de 10 à 15 ans
- ces zones font l'objet d'une orientation d'aménagement qui vise une urbanisation assez compacte, économe en consommation de l'espace, tout en s'orientant vers des formes urbaines et des typologies de logements adaptées à la demande prioritaire visée : maisons de villages destinées notamment à de jeunes actifs.

Au total, ces zones ont une capacité d'accueil d'environ 160 nouveaux logements à l'horizon 2025, ce qui est conforme aux perspectives démographiques retenues dans le PLU et traduit concrètement l'objectif de favoriser l'accueil de jeunes et de jeunes actifs, et de renforcer la mixité sociale conformément aux orientations fixées dans le PLH intercommunal.

Par ailleurs, il n'est pas prévu de création de nouveau terrain de camping, ni d'extension des campings existants.

### ***Analyse de l'impact de l'urbanisation sur la nature***

- Le site situé au Sud-Ouest du territoire : il est bordé de trois côtés par des zones urbanisées et par un camping. Il s'agit d'un site aujourd'hui à l'état naturel de prairie mais sans arbres et n'abritant aucune espèce végétale remarquable. En ce qui concerne la faune, il n'a pas été identifié d'espèce particulière, en tout état de cause elle est en continuité avec la coupure d'urbanisation. Si l'urbanisation du site venait à déranger certaines espèces, elles seraient susceptibles de se déplacer sur la coupure verte attenante.
- Les deux sites situés au Nord-Ouest du territoire font partie d'une bande entre la zone urbanisée à l'Est et la coupure verte située à l'Ouest. Si l'urbanisation de ces deux sites venait à déranger certaines espèces, elles seront susceptibles de se déplacer sur la coupure verte attenante.

La partie ouverte à l'urbanisation, elle est destinée à accueillir un programme de logements diversifiés et un équipement médico social

Plusieurs principes sont fixés pour l'aménagement de cette zone, qui devra être conçue dans l'esprit et selon les principes d'un éco-quartier :

- Une certaine compacité des formes urbaines
- Une diversité de typologies de logements
- La création d'une bande de protection paysagère avec la coupure d'urbanisation
- L'intégration dans la conception même du projet d'aménagement d'ensemble, d'un dispositif de recueil et de traitement des eaux pluviales qui soit de nature à éviter tout rejet dans les zones humides situées à proximité.

Ces principes font l'objet d'orientations d'aménagement qui ont un caractère opposable. Le ou les futurs projets d'aménagement ou de construction, devront impérativement les prendre en compte afin de pouvoir être autorisés.

Les conséquences sur l'environnement seront minimisées par le fait que ces urbanisations seront conçues dans l'esprit d'un éco-quartier. Par ailleurs, ces conséquences seront compensées par le renforcement de la protection de la coupure avec une protection stricte des zones humides et des sites considérés comme les plus sensibles sur le plan de la faune et de la flore.

### **3° La protection de la bande des 100 mètres, en dehors des espaces urbanisés**

En dehors des espaces urbanisés, l'ensemble des espaces situés dans la bande de 100 mètres, mesurée au delà de la limite des plus hautes eaux est classé en zone N : Na ou N strict. Cette bande des 100 mètres correspond à l'ensemble du tour de côte situé approximativement entre la route de la Maison Rouge jusqu'au site de la Pierre Longue, à l'exception de quelques petits secteurs qui sont déjà urbanisés. Cette zone est protégée par un espace paysagé au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Les secteurs N spécifiques correspondent à une prise en compte de l'existant avec simplement une possibilité d'extension modérée

#### 4° La protection des espaces remarquables :

L'ensemble des espaces remarquables sont protégés :

- la mer, le Traict, la côte et les espaces côtiers (pelouses sommitales) classement en zone Na
- les espaces naturels : Penn Avel, Mont Esprit, Mont Lénigo, la coupure d'urbanisation
- les arbres remarquables, les zones humides et les espaces de prairie. Seule une petite zone repérée comme humide ne fait pas l'objet d'une mesure de protection particulière car il s'agit d'un petit étier qui a été busé et qui passe en souterrain dans une zone URb.

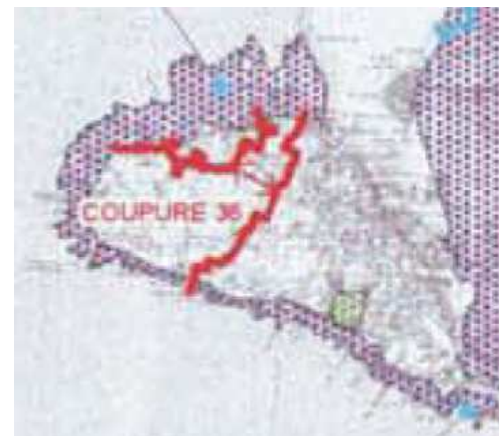
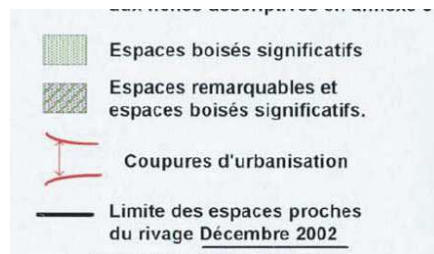
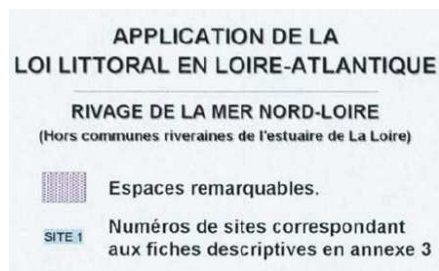
#### 5° La coupure d'urbanisation

La coupure d'urbanisation est classée en zone N, avec des secteurs spécifiques correspondant aux différents modes d'occupation existant. Le règlement de ces secteurs spécifiques prend en compte l'existant avec seulement le principe d'une extension modérée en continuité de l'existant en respectant les règles de hauteur et d'emprise au sol fixées par le règlement.

#### 6° Le classement en espaces boisés classés des parcs et ensembles boisés les plus significatifs de la commune

Pour le territoire couvert par la DTA de l'Estuaire de la Loire, les parcs et ensembles boisés considérés comme les plus significatifs au titre de l'article L 146-6, sont identifiés par la DTA.

Pour le territoire de la commune du Croisic, le parc de Penn Avel est le seul élément recensé au titre de l'article L 146-6 ; en conséquence, il est classé en espace boisé classé dans le PLU, à l'exception des emprises du bâti existant.





A titre d'information, il est précisé qu'en plus du parc de Penn Avel, d'autres espaces naturels entièrement ou partiellement boisés seront protégés dans le PLU. Ces espaces seront notamment les deux monts : le Mont-Esprit et le Mont-Lénigo, le parc de Port aux Rocs et les espaces naturels de la coupure verte, notamment ceux qui sont identifiés au titre des Espaces Naturels Sensibles. Ils seront protégés :

- soit au titre des espaces boisés classés, mais uniquement pour les espaces déjà boisés ou qui sont destinés à le devenir
- soit au titre des espaces paysagers remarquable stricts, pour des espaces naturels non boisés : prairies, pelouses, landes, zones humides. Dans ces espaces paysagers remarquables stricts, les constructions seront interdites, les espaces devront conserver un caractère naturel de pleine terre. Seuls pourront être autorisés de manière ponctuelle les aménagements et constructions légères destinés à l'accueil des promeneurs : kiosques, sanitaires...

### Justification au titre de la DTA

- Les espaces naturels, sites et paysages « d'intérêt exceptionnel » et à fort intérêt patrimonial sont effectivement reportés et délimités dans le PLU : Mont-Esprit, Mont-Lénigo, parc de Penn Avel
- Le PLU décline de manière concrète le principe d'un développement équilibré du territoire :
  - o Maîtrise de l'étalement urbain :
    1. zones AUr avec une orientation d'aménagement qui définit un mode d'urbanisation compact peu consommateur d'espace
    2. zones AU strict
    3. identification des potentialités de construction en zone U : (zone UB notamment)
  - o protection des espaces naturels (zone N, espaces paysagers)
- Renforcement de la fonction de centralité en tenant compte de la présence de la gare : zone UCV
- Réutilisation des espaces disponibles pour l'habitat (faubourgs autour du centre)

L'enveloppe urbaine a été définie en s'appuyant sur la prise en compte du bâti existant et de la présence de réseaux, et en prenant en compte la coupure verte, telle qu'elle a été délimitée dans la DTA et reprise dans le SCOT

### Justification au titre du SCOT

Le PLU est compatible avec l'ensemble des orientations inscrites dans le SCOT, et notamment dans le document d'orientations générales :

- Il renforce l'attractivité du territoire avec la volonté de pérenniser et de valoriser les éléments de l'identité du territoire du Croisic comme les activités primaires, la pêche, la conchyliculture, le patrimoine. Il prend en compte l'objectif de renforcement du pôle d'activités de pêche et de conchyliculture (Page 37 du DOG).
- Il a pour ambition d'amplifier les facteurs de dynamisme d'un développement économique spécifique qui s'appuie sur une évolution des modes de vie : l'économie résidentielle : artisanat, commerce de proximité, activités de services. Il a pour vocation de promouvoir une activité touristique de qualité, pérenne et régulière tout au long de l'année et qui s'appuie sur les spécificités naturelles et culturelles du territoire. Il intègre le principe de développement d'un parc artisanal ayant vocation à intégrer l'éco-construction et des activités liées au tourisme et/ou à la mer (page 50 du DOG)
- Le PLU prend des mesures en faveur de la confortation des linéaires commerciaux existants à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (Page 59)
- Maîtrise de la croissance démographique, mesures prises contre le vieillissement et diversification démographique

- Développement d'une offre de logements tournée vers les résidences principales. Le PLU prend en compte les préconisations du SCOT en matière de construction de logements tant sur le plan quantitatif que qualitatif. L'OAP définie pour la zone AUr, en liaison avec l'Architecte des Bâtiments de France, vise la production de formes urbaines compactes, économes en consommation de l'espace. Il prend en compte les principes de densité du bâti fixés dans le SCOT (page 88 et 89) tout en respectant les caractéristiques des formes urbaines du Croisic ainsi que l'objectif de favoriser une bonne intégration urbaine et paysagère des constructions nouvelles (page 90 à 95 : organisation paysagère des nouvelles zones à urbaniser). La programmation vise à diversifier l'offre : logements sociaux et accession aidée à la propriété ; notamment pour les jeunes actifs.
- Développement d'une offre en déplacements alternative à la voiture et/ou du covoiturage. Le PLU applique le principe de l'intermodalité visé page 41 du DOG en misant sur le renforcement de l'intermodalité train/vélo. Il prévoit un site de covoiturage à l'entrée du Croisic et une requalification des grands axes au profit notamment du vélo ainsi que la création de parcs de stationnement pour les deux roues.
- Il intègre dans le parti d'aménagement (PADD) un objectif de protection et de mise en valeur de la trame verte et de la trame bleue telle qu'elle est figurée sur la carte de la page 13 du DOG, ainsi que des espaces de biodiversité majeure (Page 15). Il prend notamment des mesures en faveur de l'amélioration de la qualité des eaux du Traict, par un contrôle rigoureux des eaux usées et une maîtrise du ruissellement des eaux pluviales. L'inventaire des zones humides a été pris en compte et des mesures de protection ont été intégrées dans le document pour assurer leur protection. Le PLU prend aussi des mesures pour lutter contre les espaces invasives. Les espaces considérés comme remarquables au titre de la loi littoral et identifiés comme tels dans le SCOT (page 21° sont protégés le parc de Penn Avel, les Mont Esprit, Mont Lénigo...)
- Conformément aux préconisations du SCOT (pages 23 et 24), la coupure d'urbanisation est définie et affirmée dans le PADD, elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.
- Le PLU applique de manière stricte le principe selon lequel l'extension de l'urbanisation doit se faire dans l'enveloppe urbaine dans un objectif d'optimisation du tissu urbain (zones URb notamment) ou en hameaux nouveaux en continuité de l'urbanisation existantes : zone AUr et zones AU, avec une réelle volonté de mixité fonctionnelle et /ou sociale. Il est rappelé que l'ensemble du territoire est considéré comme espace proche du rivage, l'urbanisation est donc limitée et respecte les critères fixés par la loi littoral. Les principes définis pour l'aménagement de la zone AUr (dans le cadre de l'OAP) sont conformes aux préconisations du SCOT (page 33 du DOG). Le PLU prend en compte le principe de densification du pôle gare élargi, dans un principe de mixité fonctionnelle : logements, équipements, activités (renforcement de la zone artisanale et conchyliculture)
- Le PLU intègre la prise en compte du risque de submersion marine. Il prend des mesures en faveur de l'amélioration de la performance énergétique et de l'utilisation des énergies renouvelables.

Ces orientations sont pleinement intégrées dans le PADD et elles trouvent une traduction réglementaire précise au travers des orientations d'aménagement, ainsi que du zonage et du règlement.

### **Justification au titre du SDAGE et du SAGE**

Les zones humides sont identifiées dans le rapport de présentation sur la base de l'inventaire réalisé par CAP Atlantique.

Elles font l'objet de mesures de protection, soit au titre de la zone N, soit au titre d'espaces paysagers spécifiques avec des prescriptions réglementaires particulières (article 1 du règlement)

### **Justification au titre du PLH**

Le PLU prévoit un rythme de construction de logements en général et de logements sociaux en particulier de manière conforme aux objectifs définis dans le cadre du PLH pour la commune du Croisic.

### **Justification au titre des risques de submersion marine**

Dans l'attente de l'approbation du futur PPR, le PLU a intégré à titre d'information les dispositions figurant dans l'arrêté du Préfet de Loire Atlantique du 15 avril 2011, cet arrêté figure en annexe du PLU dans les informations utiles, il a été complété par les éléments figurant dans le porter à connaissance complémentaire du Préfet. Ces dispositions sont mentionnées à titre de rappel dans le règlement, dans les « dispositions applicables en toutes zones ».

### **Justification au titre des servitudes d'utilité publique**

Les dispositions du PLU (zonage, règlement) sont compatibles avec l'ensemble des servitudes d'utilité publique qui sont mentionnées en annexe du dossier.

### **Justification au titre du régime juridique du Domaine Public Maritime**

L'espace correspondant au DPM fait l'objet d'un classement spécifique Na ou UP, doté d'un règlement qui prend en compte les spécificités en termes d'occupation du sol du DPM (article 1 et 2 du règlement).



## II – Les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement

### A- Motifs de la délimitation des zones

#### Présentation des zones du PLU

UAE	UAE UA Ea	Activités Economiques Activités économiques liées à la conchyliculture
UCV	Centre-ville	
UB	UBa UBb	Nouveaux secteurs plus denses : faubourgs et Port Lin Secteurs moins denses Mont Esprit, entrée de ville sud entre la voie ferrée et l'avenue Aristide Briand
UE	Grandes emprises d'équipement collectif	
UR	Ura Urb	Quartiers résidentiels
UP	UP UPa UPb	Zone portuaire
AU	AU AUr	Zones futures d'urbanisation strictes Zone future d'urbanisation constructible dans le cadre d'un projet d'ensemble

# Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

N	N	Zones naturelles
	Secteurs de taille et de capacité limitées spécialisés :	
	Na	Corniche naturelle, Penn Avel
	Nb	Mont Esprit, Mont Lénigo
	Nd	Villages de vacances et campings
	Ne	Ancien marais de St Goustan
	Nf	Parking paysager
	Ng	Golf
	Nh	Hôtellerie et parahôtellerie
	Nj	Habitations
	Nk	Centre équestre et ferme du Paradis

Traduction des orientations du PADD sur le règlement graphique	
Orientations du PADD	Traduction sur le plan de zonage
<p><b>I. Préserver et mettre en valeur les richesses naturelles et patrimoniales du territoire</b></p> <p><b>a) Protéger et mettre en valeur le paysage et les espaces naturels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Préserver le paysage côtier</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ L'ensemble de la côte croisicaise, mais aussi vers l'intérieur des terres au niveau de la coupure d'urbanisation</li> <li>➢ Valoriser les abords du Traict.</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Mettre en valeur les espaces situés au sein de la « coupure d'urbanisation »</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Améliorer la qualité des transitions entre les espaces naturels et les espaces urbanisés actuels et futurs (les franges)</li> <li>➢ Mettre en œuvre des principes de gestion écologique des espaces naturels (landes, prairies) conformément aux principes définis dans le Plan de Gestion réalisé par le Conseil Général au titre de sa politique des espaces naturels sensibles (étude réalisée par le bureau d'études Biotope).</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Conforter les espaces verts dans leurs vocations et dans leurs limites actuelles</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Mettre en valeur les accès au site de Penn Avel, en renforçant ses liens avec Port-Lin et le sentier côtier</li> <li>➢ Préserver les aménagements paysagers du Mont-Esprit et du Mont-Lénigo.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>b) Préserver et valoriser le patrimoine urbain et architectural</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Conforter la protection des éléments du patrimoine remarquable, des Monuments Historiques et des Sites, par une mise en valeur des espaces publics et la définition de nouvelles fonctions.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Poursuivre les actions de revalorisation du centre historique engagées dans le cadre du projet « Cœur de Ville », après la réhabilitation de la rue Augustin Maillard et l'aménagement d'une liaison piétonne entre le port et l'Hôtel de Ville, l'objectif est de faire bénéficier l'espace de la Grande Jonchère et la place Dinan d'un traitement paysager de qualité et de poursuivre l'aménagement des quais</li> </ul> </li> </ul> <p><b>II. Favoriser l'évolution vers une petite ville intergénérationnelle, vivante et animée</b></p> <p><b>a) Accompagner la diversité sociale et générationnelle en apportant une réponse équilibrée aux besoins en logements pour les années à venir, notamment pour favoriser l'arrivée et le maintien de jeunes ménages</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Encourager la construction de logements permanents à proximité du centre-ville et des équipements</li> <li>➢ Favoriser la construction de nouveaux logements de taille moyenne et à prix modérés sous la forme d'appartements ou de maisons de ville, en développant le dispositif de l'accession aidée à la propriété</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Classement en zone Na de l'ensemble de la corniche naturelle, des pelouses sommitales et des abords du Traict</li> <li>- Classement en zone N de la coupure verte</li> <li>- Identification des éléments paysagers remarquables au titre de l'article L 123-1 5 7° du CU : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identification de l'ensemble de la corniche naturelle en espace paysager évolutif au titre de l'article L146-6 du CU</li> <li>- Identification des zones humides et des cours d'eau</li> <li>- Identification des espaces paysagers évolutifs</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Identification de Penn Avel en zone N, doublé d'une trame EBC</b></p> <p><b>Mise en place d'espaces paysagers évolutifs sur les Monts</b></p> <p><b>Mise en place de secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du CU :</b>  <b>Dans les faubourgs du centre-ville</b></p>





Traduction des orientations du PADD sur le règlement graphique	
<p><b>III. Inscrire Le Croisic dans un développement économique qui s'appuie sur les particularités de son territoire</b></p> <p><b>a) Le tourisme et le commerce</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conforter la revalorisation du centre-ville et des quais : revalorisation paysagère des devantures commerciales, requalification de la Grande Jonchère. <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Valoriser le site aquacole et envisager une ouverture au public, à travers un développement économique des activités aquacoles et plus largement des métiers de la mer</li> </ul> </li> </ul> <p><b>b) Les activités maritimes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La plaisance : <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Assurer un développement maîtrisé de la capacité d'accueil du port de plaisance</li> <li>➢ Conforter les activités liées à la plaisance : chantiers, accastillage.</li> </ul> </li> <li>▪ Accompagner l'évolution et la mutation des activités de pêche <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Conforter l'existence de la Criée et affirmer son rôle en maintenant le port de débarquement et le point de vente</li> <li>➢ Conforter le port de pêche et les activités liées à la pêche : chantiers, entretien des bateaux...</li> </ul> </li> <li>▪ Accompagner l'évolution et la mutation des activités de conchyliculture <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Permettre le développement des activités conchyliques actuelles.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>c) L'artisanat</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Favoriser 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"> <li>➢ Définir un projet de requalification qui tienne compte des besoins des conchyliculteurs : la zone la plus proche du Traict sera réservée à cette activité</li> <li>➢ Permettre le maintien et le développement de l'artisanat traditionnel (lié aux secteurs du bâtiment, de la construction plaisance, etc...).</li> </ul> </li> <li>▪ Aménagement d'un nouveau centre technique municipal dans un bâtiment de la zone artisanale.</li> </ul>	<p>Délimitation de la Grande Jonchère en zone Nf pour la réalisation d'un parking paysager</p> <p>Délimitation de la Petite Jonchère en zone N, naturelle</p> <p>Délimitation de l'ancien marais de St Goustan en zone Ne, naturelle</p> <p>Délimitation des zones humides en espace paysager remarquables</p> <p>Délimitation d'une zone UP, portuaire</p> <p>Délimitation d'une zone UAE, activités économiques</p> <p>Délimitation d'une zone UAEa pour les activités conchyliques</p> <p>Mise en place d'un emplacement réservé au titre de l'article L.121-1-5 8° du CU pour l'extension du CTM</p>

## La délimitation des zones naturelles N

<p><b>IV. Promouvoir un mode de développement soucieux de la préservation de l'environnement qui traduit concrètement la prise en compte des principes du développement durable</b></p> <p><b>a) Protéger l'environnement et la biodiversité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Poursuivre les actions en faveur de la préservation de la faune et la flore</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Conserver les différents habitats existants (haies bocagères, prairies, zones humides, boisements...) afin de préserver leur valeur écologique, notamment leur fonction de corridor biologique</li> </ul> </li> </ul> <p><b>b) Favoriser une évolution qualitative et durable du territoire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Une évolution sensible vers un nouveau mode de développement économe en consommation d'espace</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Priorité donnée aux opportunités qui peuvent être présentes à l'intérieur des zones urbaines, dans les faubourgs notamment pour accueillir de petits projets de constructions de logements</li> <li>➤ Les autres sites de projet sont de taille limitée et en continuité immédiate des zones urbaines existantes</li> <li>➤ Les principaux projets seront conçus selon les principes de l'« éco-quartier »</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Valoriser les espaces naturels de la « coupure d'urbanisation » de la presqu'île dans le cadre d'un projet paysager et environnemental d'ensemble ; mettre en valeur la trame verte et la trame bleue</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Réaliser un espace ouvert qui met en valeur la richesse floristique du territoire</li> <li>➤ dans le cadre d'une démarche écologique, environnementale et paysagère ; intégrer dans ce projet les activités actuelles : l'Océarium, le centre équestre, le golf, la ferme escargot, les hôtels, les résidences hôtelières, les campings, le site aquacole</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Délimitation de zones N, avec sous-secteurs spécifiques</b></p> <p><b>Délimitation d'espaces paysagers au titre de l'article L.123-1-5 7° du CU pour la préservation des zones humides, des espaces de landes, de prairies...</b></p> <p><b>Délimitation d'espaces paysagers évolutifs au titre de l'article L.123-1-5 7° du CU pour les autres espaces</b></p> <p><b>Délimitation en EBC au titre de l'article L.130-1 du CU des espaces boisés existants</b></p> <p><b>Mise en place de zones AU réservées à l'urbanisation sur le long terme dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble.</b></p>
---	--

Le plan de zonage classe la corniche naturelle, l'entrée du Traict, l'ensemble de la coupure verte ainsi que le parc de Penn Avel et les Monts Lénigo et Esprit en zone N, et superpose des Espaces Boisés Classés et des espaces paysagers stricts ou des espaces paysagers évolutifs sur la plus grande partie de sa superficie.

Les zones naturelles sont très présentes au Croisic puisqu'elles occupent plus de 33% de la superficie de la presqu'île.

- La **zone N** a été délimitée de manière à couvrir la coupure d'urbanisation, le parc, les monts et les zones naturelles diffuses. Toute construction y est interdite. Sont simplement définis dans cette vaste zone N des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels certaines formes de construction nouvelle ou d'extension de constructions existantes sont autorisées mais de manière strictement encadrée, notamment par le biais de l'emprise au sol et de la hauteur. Sont ainsi définis :
  - Un secteur Na qui correspond à la corniche naturelle, à la préservation de l'entrée du Traict et au parc de Penn Avel
  - Un secteur Nb : destiné aux monts Lénigo et Esprit
  - Un secteur Nd : correspondant aux différents villages de vacances et campings existants implantés dans la coupure verte à l'ouest du territoire
  - Un secteur Ne : intégrant l'ancien marais de St Goustan et les bâtiments de Penn Avel
  - Un secteur Nf : dévolu au parking paysager d'entrée de ville et à la Grande Jonchère

- Un secteur Ng : lié au golf du Croisic
- Un secteur Nh : destiné à recevoir les installations hôtelières et para hôtelières (Port aux Rocs, ...)
- Un secteur Nj : qui correspond aux habitations
- Un secteur Nk : lié au centre équestre et à la ferme du Paradis

Le classement en zone N de nombreuses mares et milieux humides permet par ailleurs de protéger le réseau hydrographique dont les rejets se dirigent vers l'estran.

### La délimitation des zones à urbaniser

Les zones qui sont conservées en zone AU (à urbaniser) sont des zones de taille réduite, formant des enclaves entre des zones urbanisées ou correspondant aux secteurs de la zone 1NAc du POS qui n'ont pas été ouverts à l'urbanisation. Les zones AU du PLU ont été réduites par rapport à l'ancienne zone 1NAc du POS notamment au Nord en limite de l'ancien marais de Saint-Goustan classée en zone naturelle N au PLU. Les autres limites des zones AU sont strictement les mêmes que celles délimitées dans le POS.

Elles ont été choisies de manière à ce que leur urbanisation ne mette pas en péril la coupure verte de la presqu'île. Par ailleurs, la majeure partie des zones est conservée en zone AU stricte, ce qui offre trois avantages :

- Etaler l'urbanisation dans le temps sur une période de 10 à 15 ans afin de répondre progressivement aux besoins notamment aux besoins en logements,
- Conserver un usage naturel, en protégeant ces espaces du mitage,
- Lors de l'ouverture à l'urbanisation, par une modification ou une révision du PLU, des prescriptions environnementales pourront être imposées aux futurs aménageurs.

Les **zones AU** sont des zones à urbaniser, actuellement non constructibles. Leur ouverture à l'urbanisation sera décidée ultérieurement par une délibération du conseil municipal dans le cadre des procédures en vigueur. Seront alors décidées les conditions et les modalités de l'urbanisation de ces zones. A ce stade, elles sont totalement inconstructibles et pourront continuer à être affectées à leur usage naturel.

La **zone AUr** est une zone à urbaniser à dominante résidentielle avec la possibilité de réaliser un éco-quartier avec de l'habitat groupé

Les constructions sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble. Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec d'éventuelles opérations contiguës à l'intérieur de la zone. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble. Dans le cadre de ce schéma d'ensemble, les mesures devront aussi être prises pour assurer la qualité environnementale et paysagère de l'urbanisation qui sera réalisée. Ces principes de qualité environnementale et paysagère sont définis dans l'orientation particulière d'aménagement.

### Les zones urbaines

La délimitation des zones urbaines a été faite selon un travail assez fin d'analyse des formes urbaines des différents quartiers, de la place du végétal, de l'équilibre entre le bâti et le non bâti, de la morphologie du bâti (notamment des emprises et des hauteurs) et de la plus ou moins grande aptitude des différents quartiers à évoluer vers une certaine forme de densification.



Le découpage en zones reflète l'équilibre entre :

- D'une part, l'objectif de permettre une utilisation du potentiel à l'intérieur des zones urbanisées afin de répondre aux besoins actuels ou futurs d'extension du bâti et de construction de nouveaux logements
- D'autre part, la volonté de prendre en compte les souhaits et les aspirations des habitants quant à l'évolution de leurs quartiers et la protection du cadre de vie, ce qui conduit à ne pas admettre une forme de densification excessive qui se traduirait par un bouleversement des formes urbaines et une détérioration de la qualité du cadre de vie.

En conséquence, les zones urbaines ont été découpées de la manière suivante :

- 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. Les limites de la zone UCV reprennent en grande partie celles de la zone UA du POS, elle a toutefois été réduite, un ensemble résidentiel situé avenue de Saint-Goustan a été classé en zone URa résidentiel ainsi que la Grande Jonchère qui a été classée en zone Nf, parking paysager.  
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 la ZPPAUP.
- La **zone UB** comprend deux secteurs :
  - o Un secteur UBa plus dense qui correspond 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 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> 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 accueillent 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. La densité est assez élevée, le règlement s'appuie sur la prise en compte des formes urbaines existantes, il permet au tissu urbain d'évoluer, là où restent des parcelles libres ou du bâti en mauvais état ou peu dense, tout en respectant les formes et les gabarits traditionnels et en protégeant les fonds de parcelle.
  - o Un secteur UBb moins dense qui correspond au quartier résidentiel du Mont-Esprit et en entrée de ville : ces quartiers comprennent essentiellement des maisons.
- La **zone UR** correspond aux quartiers résidentiels composés de maisons avec jardins ou de petits immeubles d'habitations. Elle couvre une partie importante du territoire urbanisé. Ce sont des quartiers déjà bâtis et fortement constitués, le découpage de la zone s'appuie sur la prise en compte des formes urbaines existantes. C'est ainsi que sont identifiés deux secteurs :
  - o Un secteur URa qui correspond aux quartiers de maisons ou d'immeubles collectifs avec une densité moyenne. Les constructions sont édifiées sur une ou deux limites séparatives ou en retrait, généralement dans une bande de 25 mètres maximum par rapport à l'alignement. Les fonds de parcelle sont aménagés en jardins d'agrément, ce qui constitue des cœurs d'îlots verts assez homogènes. Le règlement prend en compte ces caractéristiques en laissant une certaine souplesse d'évolution, tout en encadrant les extensions et les constructions nouvelles de manière à protéger ce qui fait la qualité de vie de ces quartiers à laquelle les habitants sont attachés.
  - o Le secteur URb correspond aux quartiers d'habitations individuelles ou d'immeubles collectifs les moins denses. Ces quartiers sont généralement situés en périphérie de la corniche et de la coupure verte. Il n'est pas souhaitable qu'ils évoluent vers une certaine forme de densification. Le règlement vise à protéger l'équilibre entre le bâti et le non bâti, à protéger les espaces verts et les jardins tout en permettant une évolution modérée du bâti.

- La **zone UE** correspond aux grands équipements collectifs publics ou privés (l'hôpital, 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.
- La **zone UP** correspond à une zone destinée à recevoir des équipements nautiques et terrestres du port ainsi que les activités industrielles liées à ce type d'occupations. Elle englobe l'ensemble du domaine public portuaire. Elle comprend :
  - le **secteur UPa** réservé aux activités de pêche et à la Capitainerie du Port de Plaisance.
  - le **secteur UPb** réservé aux activités de construction et d'entretien naval.

Le règlement de la zone permet le maintien de l'activité portuaire existante tout en favorisant une évolution qualitative et durable
- La **zone UAE** correspond à la zone d'activités économique et artisanale située à l'entrée est de la presqu'île, elle comprend également l'emprise technique ferroviaire de la SNCF. Un secteur UAEa est identifié pour accueillir des activités uniquement liées à la culture marine aux abords du Traict. Le règlement permet un maintien des activités existantes implantées dans la zone, tout en favorisant une évolution qualitative et durable du secteur tant sur les constructions que sur l'environnement extérieur.

**Tableau de correspondance des anciennes zones POS avec les nouvelles zones du PLU**

POS	PLU	
UA	UCV URa Nf UP	Centre-ville Quartiers résidentiels Parking paysager Zone portuaire
UBa	UBa UBb URa URb UE	Secteurs plus denses : faubourgs et Port Lin Entrée de ville Quartiers résidentiels Equipements
UBb	UBa URa URb	Secteurs plus denses : faubourgs et Port Lin Quartiers résidentiels
UBc	UBa URa	Secteurs plus denses : Port Lin Quartiers résidentiels

# Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

UBd	UBb	Secteurs moins denses : Mont Esprit
UE	UE	Emprises des grands équipements collectifs
UF UFa	UAE UA Ea	Zones d'activités économiques
UPa UPb	UPb UPa	Zone portuaire: - le secteur UPa réservé aux activités de pêche et à la Capitainerie du Port de Plaisance. - le secteur UPb réservé aux activités de construction et d'entretien naval.
UY	UAE	Zone ferroviaire intégrée dans la zone d'activités économiques
1NAa	Nf	Parking paysager
1NAc	AU AUr URa N	Zone à urbaniser Zone à urbaniser Quartier résidentiel Zone naturelle
NDa	Na Nj Nh	Zones naturelles protégées Corniche naturelle, Penn Avel Habitations Hôtellerie, parahôtellerie
NDb	Nb	Zones naturelles protégées Mont Esprit, Mont Lénigo
NDc	Na	Zones naturelles protégées

# Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

NDu	N Ng Nj Nk	Zones naturelles protégées Coupure d'urbanisation Golf Habitations Centre équestre, ferme du Paradis
NDu1	Nd Nj Nh	Zones naturelles protégées Villages de vacance et campings Habitations Hôtellerie, parahôtellerie
NDu2	Ne	Zones naturelles protégées Ancien marais de St Goustan et locaux Penn Avel



## Tableau des superficies des zones

Les superficies du tableau sont indiquées en hectares

Les zones	POS	PLU
TOTAL ZONES URBAINES	218,95	258,3
AUr		3,8
TOTAL ZONES AU	57,35	10,2

Les zones	POS	PLU
N		150
Espaces boisés classés	23	15
Espaces paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme	-	160

Le tableau récapitulatif des superficies indique l'évolution générale des zones et des secteurs entre le POS approuvé et le projet de PLU. Il s'agit d'un véritable indicateur de l'évolution du territoire. L'évolution entre le POS et le projet de PLU montre que la commune s'inscrit dans la philosophie des politiques publiques en matière d'aménagement notamment par les lois SRU et Grenelles 1 et 2 avec en particulier la réduction de la consommation de l'espace et le maintien des espaces naturels.

### Une augmentation moyenne des zones urbaines

En 12 ans, la commune a classé environ 40 hectares supplémentaires en zone urbaine, ce qui montre que la commune n'a ouvert aucune nouvelle zone à l'urbanisation non prévue au POS.

### Une réduction conséquente des zones ouvertes à l'urbanisation

Contrairement au POS, le projet de PLU réduit sensiblement les zones ouvertes à l'urbanisation. Une partie d'entre elles sont reclassées en zones naturelle N

### **Une protection des espaces paysagers**

Les éléments paysagers remarquables de la commune ont été identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme afin d'assurer leur préservation.

Deux catégories d'espaces paysagers ont été créés :

- Les espaces paysagers stricts : Espaces ruraux et urbains qui sont représentatifs de la qualité paysagère du territoire communal. Toute construction y est interdite à l'exception des constructions légères : abris, kiosques...
- Les espaces paysagers évolutifs ou « éléments de paysage remarquables » : Espaces ruraux ou urbains dont l'impact paysager est fort et significatif au niveau du territoire communal et qui contribuent à renforcer une trame verte dans le secteur rural, dans les différents quartiers et dans les cœurs d'îlots. Les constructions autorisées en application des articles 1 et 2 du règlement de la zone peuvent être admises, dans le respect des 14 articles du règlement de la zone, et à condition que des précautions particulières soient prises pour favoriser leur intégration dans le site et porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité paysagère du site et des paysages. Parmi ces espaces, sont figurés à part ceux qui sont soumis à l'application de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme, mais ils ne peuvent accueillir que les modes d'occupation du sol autorisés par l'article R 146-2 du code de l'urbanisme.

## **B- Les motifs de la définition des règles applicables dans les différentes zones du PLU**

---

Le règlement est rédigé conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les principes généraux qui ont présidé à l'écriture du règlement visent à mettre en œuvre les différentes orientations du PADD et les orientations particulières d'aménagement.

Par souci de clarté et pour répondre aux objectifs communs à l'ensemble du territoire communal, l'écriture générale du règlement est conçue selon une trame commune, plusieurs dispositions et règles se retrouvent dans tout ou partie des zones. La présentation des dispositions réglementaires est faite en deux temps. Dans un premier temps sont exposées les dispositions communes aux différentes zones répondant à la mise en application d'objectifs transversaux du PADD et dans un deuxième temps sont présentées les dispositions particulières des différentes zones.

### **//-3-1 Les dispositions communes aux différentes zones**

#### **JUSTIFICATION DES ARTICLES 1 ET 2 - OCCUPATION DU SOL INTERDITE OU AUTORISEE SOUS CONDITIONS**

Par rapport à ces articles, on distingue deux catégories de zones :

- les zones à dominante de logements, mais qui restent ouvertes à la mixité des fonctions
- les zones spécialisées réservées à des fonctions assez précises.

#### **Les zones à dominante de logements : UCV, UB, UR**

L'écriture de ces deux articles est commune pour la plupart des zones à dominante de logement, elle traduit le principe du maintien de la mixité des fonctions à l'échelle du territoire communal.

Des catégories assez larges de constructions sont autorisées dans la plupart des zones urbaines, toutefois des restrictions sont prévues afin de prévenir toutes installations ou constructions susceptibles de générer des dangers pour les habitants, c'est le cas pour l'industrie et les entrepôts dans les quartiers d'habitation.

Afin de limiter les risques de nuisances dans les quartiers d'habitation, les constructions à usage commercial ou artisanal sont limitées à 300 m².

Un dispositif est mis en place pour la protection des locaux commerciaux et artisanaux en centre ville (zone UCV)

De même, est mis en place un dispositif de mixité sociale qui garantit la construction de logements sociaux. Il existe 4 secteurs de mixité sociale sur les principaux sites de projets.

### **Les zones spécialisées**

Certaines zones sont plus spécialisées, c'est le cas des zones UE et UP, et des secteurs en zone N : secteurs spécifiques n'autorisant que les installations strictement nécessaires à l'activité et à la gestion de certains sites.

Les antennes relais sont interdites, sauf dans les zones d'activités afin d'éviter la surexposition des habitants aux rayonnements.

### **JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble des zones.

Les règles visent deux objectifs :

- s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours
- s'assurer que les accès soient étudiés en fonction de l'importance du projet dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.

Il est rappelé que :

- pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état permettant le passage des engins de lutte contre l'incendie.
- la constructibilité des terrains doit tenir compte des caractéristiques des voies qui les desservent, ainsi que du nombre, de la dimension et de la localisation des accès dont ils disposent : une norme de 5 mètres minimum est fixée pour les voies destinées à être ouvertes à la circulation.

Ces règles sont justifiées pour assurer la qualité de vie dans les quartiers et la sécurité sur les voies privées. Elles sont aussi destinées à assurer la prise en compte des circulations douces dans les opérations de construction ou d'aménagement d'une certaine importance.

Au delà d'une certaine taille d'opération, il impose la création de voies de circulations douces, notamment vélos.

### **JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU POTABLE, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux. De plus, il précise les règles applicables pour la desserte des futures constructions par les réseaux. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées. En cela, l'article 4 prévient les risques sanitaires et répond à l'enjeu d'amélioration de la qualité des eaux du Traict.

*Eaux pluviales :*

L'article 4 privilégie, pour le traitement des eaux pluviales, les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux, on recherchera alors un débit de fuite conforme aux prescriptions du règlement communal d'assainissement. Cette règle permet de diminuer fortement le risque d'inondation par la création de bassins tampon, de toitures végétalisées ou de tout autre dispositif d'écrêtage des crues. Le débit de fuite est une préconisation du SDAGE. L'article 4 veille également à ce que les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries soient traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou le rejet dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds. L'incidence de l'article 4 va dans le sens d'un respect de la ressource en eau et d'une bonne prise en compte environnementale concernant l'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées.

*Déchets :*

L'article 4 impose la création d'espaces ou de locaux d'entreposage des containers de déchets, pour les opérations qui portent sur plusieurs logements.

#### **JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle de taille minimum de terrain dans le PLU et cela pour trois raisons :

- 1- l'efficacité d'une telle règle est très relative, en termes de protection de la structure parcellaire car si elle empêche de diviser pour vendre un terrain à bâtir, en revanche elle n'empêche pas de construire et de diviser ensuite
- 2- en vertu des dispositions actuelles du code de l'urbanisme, si une telle règle est instituée, elle doit être justifiée par des critères tenant :
  - soit à l'absence de réseau d'assainissement collectif
  - soit à la protection de l'urbanisation traditionnelle
  - soit à la préservation de l'intérêt paysager de la zone

Or ces critères ne sont pas suffisamment avérés sur les zones urbaines concernant le territoire du Croisic pour justifier le maintien d'un article 5.

- 3- cette règle n'apparaît pas nécessaire compte tenu des caractéristiques des différentes zones :
  - en zone UCV, les tailles de parcelles sont très variables, la zone est entièrement construite et elle est soumise aux règles de protection de la ZPPAUP
  - en zone UB, les tailles de parcelles sont très variables et cette zone doit pouvoir accueillir des constructions nouvelles en conformité avec les gabarits existants dans la zone, c'est une zone qui a un certain potentiel en termes de renouvellement urbain, potentiel qui doit être utilisé pour limiter l'étalement urbain en périphérie, conformément aux principes du développement durable
  - en zone UR, les parcelles sont déjà de tailles relativement modestes, elles sont quasiment toutes bâties et le potentiel en termes de découpage parcellaire est très faible, il n'y a donc pas de risques de divisions excessives risquant de bouleverser les formes urbaines.



- dans les autres zones, qui sont des zones spécialisées avec une vocation assez précise, le problème de la division ne se pose pas

Par ailleurs, d'une manière générale, pour chaque zone, les différents articles du règlement : emprise au sol, hauteur, règles d'implantation, espaces libres et plantations, COS, ont été utilisés pour traduire les orientations fixées par le PADD.

#### **JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans les zones urbaines les plus denses, l'implantation à l'alignement est autorisée, conformément à l'implantation traditionnelle des constructions, de manière à poursuivre le front bâti. Toutefois la continuité peut aussi être assurée par un mur ou un porche, ce qui laisse un peu plus de souplesse.

En cas de retrait, les distances sont fixées à 6 mètres ou 3 mètres selon la présence ou non d'ouvertures, ce qui permet :

- d'assurer un bon niveau de confort dans les habitations (lumière, ensoleillement) en évitant les vis-à-vis trop proches,
- de créer un écran végétal en front de rue
- de créer un paysage urbain plus aéré et plus végétal
- d'éloigner les constructions des vis-à-vis situés à l'alignement opposé.

De plus cette marge de retrait favorise le stationnement des véhicules à l'intérieur des propriétés.

#### **JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Dans la quasi totalité des zones, le PLU autorise la construction en mitoyenneté, cela correspond à la réalité des formes urbaines couramment employées au Croisic, dans la plupart des quartiers anciens ou plus récents, existent en effet de nombreuses constructions implantées en mitoyenneté.

Cela répond de plus à des critères environnementaux dans la mesure où :

- cela permet de construire des maisons de ville ou de village, sur des parcelles de taille modérée ce qui se traduit par une économie de consommation de l'espace
- cela permet de limiter les pignons non mitoyens, sources de déperdition thermique.

En cas de retrait, le règlement fixe une distance de retrait suffisante entre les bâtiments, nécessaire à l'éclairage et la ventilation des logements.

Dans les quartiers d'habitations individuelles, l'objectif des règles d'implantation est aussi de protéger les jardins.

#### **JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Ces règles sont destinées à permettre l'éclairage et la ventilation naturelle des bâtiments.

Afin d'assurer la protection des cœurs d'îlots verts, dans les quartiers d'habitations individuelles ont été définies des marges de retrait plus importantes au-delà d'une bande de 30 m définie depuis l'espace public.

#### **Assouplissement pour les travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

Le règlement précise aux articles 6 et 7 que, pour les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante, une marge de dépassement de 15 cm est autorisée. Cette disposition est intéressante dans la mesure où il apparaît dans le diagnostic que le potentiel d'économie d'énergie concerne principalement la réhabilitation du bâti ancien (années 70 à 80), relativement déperditif. Dans ce cadre, l'isolation par l'extérieur est privilégiée pour la mise aux normes des bâtiments les plus vétustes (pour le collectif notamment) car elle limite les ponts thermiques et garde l'inertie des parois.

#### **JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol est modulée par zone selon deux séries de critères :

- Dans les zones de centre ville, les faubourgs et les zones d'équipements ou d'activités économiques : une emprise au sol assez importante, 50 % à 70%, afin de prendre en compte l'existant et de favoriser une certaine forme de densification
- Dans les autres zones : quartiers d'habitations, une proportion moins importante à 50 % afin de ménager une plus grande surface de pleine terre perméable permettant de limiter le ruissellement et de favoriser l'infiltration.

#### **JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

En général, elles sont limitées de 3,5 à 9 mètres dans les quartiers résidentiels. Les hauteurs sont modérées, elles tiennent compte des gabarits existants actuellement sur la ville et n'auront pas d'impact sur le vol des oiseaux, notamment des oiseaux migrateurs. Elles sont néanmoins suffisantes pour permettre les opérations de renouvellement urbain sur les sites qui se présentent comme des opportunités.

#### **JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTÉGER**

Une grande partie du territoire est couvert par la ZPPAUP, en conséquence l'article 11 est très simple sur l'ensemble de ces zones afin de ne pas faire double emploi avec le règlement de ce document et d'éviter de créer des contradictions.

Par ailleurs, l'article 11 a été rédigé pour permettre la réalisation d'architecture bioclimatique. Ainsi pourront être aménagés des toitures végétalisées intégrées des dispositifs permettant de produire de l'énergie renouvelable.

- «Les toitures peuvent être de type terrasse, à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine. Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures »
- «Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en *façade* ou sur toiture. »

En ce qui concerne les clôtures, les règles ont été assouplies afin de tenir compte des souhaits de nombreux habitants et des difficultés rencontrées au cours des dernières années du fait de règles trop strictes.

#### **JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Compte tenu de la situation du Croisic, le taux de motorisation des ménages et de la place importante de la voiture dans les modes de vie, ainsi que du niveau relatif de la desserte de la commune en transports en commun, les normes de place de stationnement imposées aux futurs constructeurs restent à peu près au niveau des normes habituelles.

Par ailleurs, l'obligation de réserver des espaces pour les stationnements de vélos et de 2 roues répond à l'enjeu de valorisation des modes de transport doux.

#### **JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 13 : PROPORTION D'ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

La proportion d'espaces libres traités en espaces de pleine terre pour les espaces non construits varie de 30 à 60 % selon les quartiers.

Sont par ailleurs autorisées les toitures terrasses végétalisées, ce qui joue aussi un rôle important pour retenir les eaux pluviales.

La proportion d'arbres à haute tige à planter a été fixée à un arbre pour 200 m<sup>2</sup>. La règle précédente d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> n'est pas réaliste car cela créerait un couvert végétal trop dense pour un jardin d'agrément.

Par ailleurs, des règles précises ont été fixées pour la protection des espaces identifiés comme espaces paysagers protégés au titre de l'article L 123-1-7 : contrôle des coupes et abattages d'arbres, maintien d'un caractère naturel...

#### **ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans les zones UB, UR et AUR, un COS a été fixé afin de maîtriser le développement de l'urbanisation de ces zones. Le COS a été calculé en cohérence avec les règles d'emprise au sol et de hauteur. Le fait de fixer un COS permet de donner une certaine souplesse en termes d'emprise au sol et de hauteur, tout en maîtrisant les gabarits et les formes urbaines.

#### **Dispositions spécifiques à certaines zones**

##### **Zone UCV – Centre ville**

*Zone du POS correspondante : UA*

	PLU	Justifications
--	-----	----------------

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

<b>Art. 6</b>	Alignement ou retrait Si retrait : 2,5 m minimum ou entre 0 et 2,5 m si continuité urbaine	<i>L'objectif est de poursuivre les alignements sur rue soit par l'implantation du bâti, soit par des murs. Toutefois une certaine souplesse est prévue afin ne pas imposer la réalisation de logements en rez-de-chaussée sur rue, ce qui n'est pas très favorable à des conditions de vie agréable.</i>
<b>Art. 10</b>	13 m au point le plus haut Entre 13 et 16 m si continuité urbaine	<i>Cette hauteur est conforme au gabarit des hauteurs traditionnelles dans le centre-ville du Croisic. Elle est suffisante pour permettre au bâti existant d'évoluer dans le respect du paysage urbain environnant. Elle permet des décrochements et une harmonisation entre les constructions nouvelles et le bâti existant</i>
<b>Art. 13</b>	20% d'espaces plantés (pleine terre ou dalle)	<i>Cette règle permettra de conserver une certaine aération et la présence de végétation dans le centre-ville.</i>

### Zone Uba - Couronne autour du centre ville

	PLU	Justifications
<b>Art. 6</b>	Alignement ou retrait Si retrait : 2,5 m minimum ou entre 0 et 2,5 m si continuité urbaine	<i>L'objectif est de poursuivre les alignements sur rue soit par l'implantation du bâti, soit par des murs. Toutefois une certaine souplesse est prévue afin ne pas imposer la réalisation de logements en rez-de-chaussée sur rue, ce qui n'est pas très favorable à des conditions de vie agréable.</i>
<b>Art. 7</b>	Limites séparatives latérales : sur limites ou en retrait Limites de fond de parcelle : en retrait Si retrait : H à l'égout avec un minimum de 6 m ou 1/3 H avec un minimum de 3 m	<i>Cette règle est conforme au tissu traditionnel des faubourgs où il existe de nombreux immeubles ou maisons de ville implantées en limite séparative. Par contre, les fonds de parcelle étant généralement contigus avec des zones pavillonnaires, il est justifié d'imposer un retrait pour assurer la protection du voisinage</i>
<b>Art. 10</b>	12 m au point le plus haut	<i>Cette hauteur est conforme au gabarit des hauteurs traditionnelles. Elle est suffisante pour permettre au bâti existant d'évoluer dans le respect du paysage urbain environnant. Elle permet des décrochements et une harmonisation entre les constructions nouvelles et le bâti existant</i>

### Zone UBb



## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

	PLU	Justifications
<b>Art. 6</b>	Alignement ou retrait Si retrait : 2,5 m minimum ou entre 0 et 2,5 m si continuité urbaine	<i>L'objectif est de poursuivre les alignements sur rue soit par l'implantation du bâti, soit par des murs. Toutefois une certaine souplesse est prévue afin ne pas imposer la réalisation de logements en rez-de-chaussée sur rue, ce qui n'est pas très favorable à des conditions de vie agréables.</i>
<b>Art. 7</b>	Limites séparatives latérales : sur limites ou en retrait Limites de fond de parcelle : en retrait Si retrait : H à l'égout avec un minimum de 6 m ou 1/3 H avec un minimum de 3 m	<i>Cette règle est conforme à ces quartiers où il existe de nombreux immeubles ou maisons de ville implantées en limite séparative.</i>
<b>Art. 10</b>	12 m au point le plus haut	<i>Cette hauteur est conforme au gabarit des hauteurs traditionnelles dans les faubourgs. Elle est suffisante pour permettre au bâti existant d'évoluer dans le respect du paysage urbain environnant. Elle permet des décrochements et une harmonisation entre les constructions nouvelles et le bâti existant.</i>

	PLU	Justifications
<b>Art. 6</b>	Alignement ou retrait avec un minimum de 2,5 m	<i>Cette règle est conforme à la diversité des formes urbaines que l'on rencontre actuellement dans la zone</i>
<b>Art. 13</b>	20% d'espaces plantés (pleine terre ou dalle)	<i>Ces quartiers comprennent une proportion importante d'espaces verts, pelouses, espaces paysagers qu'il est important de préserver</i>

### Zone UR – Quartiers résidentiel d'habitations individuelles ou de petits immeubles collectifs

	PLU	Justifications
<b>Art. 7</b>		<i>Ces règles ont été définies en prenant en compte les caractéristiques de cette zone.</i>

<b>Art. 8</b>		
<b>Art. 9</b>	50 %	<i>Cette règle est destinée à préserver le caractère végétal de ces quartiers de maisons grâce à la présence de jardins d'agrément largement plantés. Elle est modulée pour tenir compte des caractéristiques particulières de chaque quartier.</i>
<b>Art. 13</b>	30% à 60 % en aménagement paysager végétal de pleine terre hors stationnement 1 arbre de haute tige obligatoire pour 200 m² de terrain	<i>Cette règle est destinée à préserver le caractère végétal de ces quartiers et la présence d'espace libre de pleine terre. Elle est modulée pour tenir compte des caractéristiques particulières de chaque quartier.</i>

**Zones UE** : ce sont des zones spécialisées pour certaines fonctions :

- **La zone UE** est une zone réservée aux équipements collectifs, les règles sont assez souples car ce sont des installations qui répondent à des besoins d'intérêt général. Les principaux articles du règlement sont l'emprise au sol (70 %) et la hauteur (12 mètres) qui ont été définis en tenant compte des besoins spécifiques de ce type de construction : école, gymnase.. tout en maîtrisant le volume et le gabarit des équipements et de favoriser leur intégration dans le paysage urbain.
- **Les zones UAE** sont des zones réservées à l'accueil et au développement des bâtiments à destination d'activités économiques. Les principaux articles du règlement sont l'emprise au sol (50 %) et la hauteur (12 mètres) qui ont été définis en tenant compte des besoins spécifiques des entreprises industrielles, commerciales ou artisanales, tout en affirmant la volonté de conserver des espaces libres de pleine terre et des espaces verts paysagés,
- **La zone UP** : spécialisée dans les fonctions portuaires : pêche et plaisance

**Zones AU** : les zones AU dites « strictes » sont des zones fermées à l'urbanisation, aucune construction n'y est autorisée, le règlement est donc vide. Il sera élaboré et introduit dans le PLU par le biais d'une modification ou d'une révision du PLU, dès lors qu'un programme et un projet auront été définis. Le règlement traduira les orientations du projet retenu.

**Zone AUr** : zone ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'un schéma d'ensemble.

Le règlement reprend les dispositions de la zone de référence qui correspondent aux formes urbaines souhaitées pour chacun des sites de projet.

**Zone N** : cette zone est protégée pour des raisons de paysage ou de qualité environnementale.

La zone N stricte est totalement inconstructible.

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, le règlement fixe simplement une règle d'emprise au sol et de hauteur.

La hauteur est fixée à 6 mètres sur l'ensemble des secteurs afin de garantir la préservation des vues et des paysages.

En Na : il n'est pas fixé d'emprise au sol, en effet cette zone correspond au domaine public maritime, les constructions autorisées sont extrêmement limitées (ce sont uniquement les ouvrages ou installations liées à la gestion du DPM), la notion d'emprise au sol n'aurait pas de sens sur ce type d'espace.

Dans les autres secteurs, les possibilités de construire ont été définies de manière spécifique pour chaque secteur en fonction de la démarche suivante :

- analyse précise des constructions existantes par secteur
- pour chaque secteur, définition précise des possibilités de construire :
  - o -soit en limitant les constructions nouvelles par la définition d'une surface de plancher maximum constructible,
  - o soit en autorisant une extension limitée en limitant l'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement.

### **Les éléments identifiés et protégés au titre de l'article L 123-1-5 7°**

Les espaces remarquables identifiés et protégés au titre de l'article L 123-1-5 7 du code de l'urbanisme sont de deux ordres :

- des éléments bâtis, qui sont en dehors du périmètre de la ZPPAUP, de ce fait ils sont peu nombreux. Une fontaine/puits est identifiée sur le plan de zonage
- des ensembles bâtis en dehors du périmètre de la ZPPAUP situés dans les faubourgs
- des murs de clôture remarquables
- des espaces naturels existants boisés ou non. Leur délimitation a été faite en s'appuyant sur le diagnostic paysager qui a identifié un certain nombre d'espaces à protéger soit en fonction de l'occupation actuelle du sol : espaces de prairies, alignements d'arbres zones humides ...ou bien de leur impact dans le paysage,

Les éléments bâtis font l'objet d'une interdiction de démolir au titre de l'article 2 du règlement.

Les prescriptions concernant les espaces paysagés sont de deux ordres :

- Les espaces paysagés « stricts », font l'objet d'une protection affirmée : toute construction y est interdite, ce sont les espaces naturels existants les plus intéressants, car ils sont généralement boisés avec des arbres de qualité, ou ils correspondent à des milieux naturels sensibles

#### Exemples

- les zones humides, les cours d'eau
- les pelouses sommitales
- les prairies

- certains espaces boisés
- Les espaces paysagés évolutifs sont plus souples : certaines constructions sont autorisées mais avec des conditions particulières de protection ou de conservation des éléments qui contribuent à la qualité paysagère du site. Choix de localisation sur le site qui protège les éléments remarquables de paysage. Protection des éléments végétaux les plus intéressants.

Exemples :

- Les Monts
- La corniche naturelle
- Les landes
- Le tour de côte afin de permettre les constructions liées au domaine maritime

### **Les Espaces Boisés Classés**

Tous les espaces boisés remarquables existants sur le territoire communal font l'objet d'un espace boisé classé afin de garantir leur protection et leur pérennité.

Ils recouvrent :

- Les espaces boisés de Port aux Rocs
- Le parc de Penn Avel
- Des espaces boisés de grandes propriétés dans le centre-ville et le quartier du Mont Esprit
- Des espaces boisés dans l'emprise de l'hôpital, sur des emprises publiques aux abords de l'école
- Aux abords du Traict

Le classement en espace boisé classé garantit de manière stricte leur maintien et leur pérennité.

### **Les emplacements réservés pour mixité sociale instaurant une servitude au titre de l'article L.123-2b) du code de l'urbanisme**

Conformément aux orientations du PADD, plusieurs secteurs de mixité sociale ont été créés au titre de l'article L.123-2 b) du code de l'urbanisme, il s'agit des emplacements 1, 2, 8 et 10. Ils ont été créés dans les faubourgs, à proximité du centre-ville, des services et des équipements.

Sur les emplacements 1 et 8, 100% des logements seront des logements sociaux

Sur les emplacements 2 et 10, 100% des logements seront des logements en accession aidée.

### **Les emplacements réservés au titre de l'article L 123-1-5 8° du Code de l'Urbanisme**

Le nombre total d'emplacements réservés est de **10**. Ils sont destinés à permettre la réalisation future d'équipements, d'aménagements de voirie et cheminements piétons. Ils sont instaurés au bénéfice de la Ville du Croisic. Le POS comprenait 7 emplacements réservés.



Les emplacements réservés n°1,3 chemin du Lingorzé et avenue de Port Val, 4, 14 rue de l'église et 2 rue des Lauriers, 5,6,9,11 du POS sont supprimés car ils ont été réalisés ou abandonnés, car ils ne sont plus en adéquation avec les projets en cours notamment ceux réservés pour l'ancienne zone 1NA du POS.

Les emplacements réservés 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 12,13 concernent la création ou l'extension de voirie, d'équipements ou de stationnement ou encore la création d'espace vert.

## **C- Motifs des orientations d'aménagement**

---

### **Orientation n °1 : Centre ville**

Cette orientation d'aménagement répond aux motifs suivants :

- Elle permettra de protéger et mettre en valeur le patrimoine historique ; monuments, hôtels particuliers, maisons, ouvrages portuaires,
- De conforter le centre ville dans son rôle de pôle d'animation urbaine : lieu de vie et de convivialité, pôle de service et de commerces pour les résidents permanents et secondaires, lieu de la vie culturelle avec le cinéma, l'ancienne criée (expositions) et les futurs projets à venir : Salle Jeanne d'Arc, maison Chapleau
- De poursuivre dans le sens de l'amélioration de la qualité esthétique de l'espace public : places, placettes, terrasses et vitrines et de développer davantage d'espace pour les piétons et les vélos
- De valoriser la fonction de pôle touristique et culturel : lieu de promenade, commerces, restaurants, terrasses, manifestations événementielles
- De maintenir et conforter la vocation portuaire : port de pêche et activités liées à la pêche ; port de plaisance et activités liées à la plaisance
- Dans la couronne située autour du centre ancien, là où des opportunités se présentent, elle permettra de développer de petits programmes de logements permettant d'accueillir de nouveaux habitants, notamment de jeunes ménages et jeunes actifs de manière à revitaliser le centre ville.

### **Orientation n° 2 : Aménager l'entrée de ville et les abords de la gare**

Cette orientation d'aménagement répond aux motifs suivants :

- Améliorer l'accueil des visiteurs et des touristes au rond-point d'entrée de ville et sur le parvis de la gare, depuis la gare vers Port Lin
- Valoriser le paysage d'entrée de ville : les abords du rond-point d'entrée de ville, les cônes de vue vers les marais salants, les espaces publics de part et d'autre du rond-point, devant le petit centre commercial et la future maison médicale
- Protéger l'écrin vert de la chapelle du Crucifix
- Diminuer le trafic automobile vers le centre-ville et sur la route du tour de côte et encourager les modes de déplacement alternatif à la voiture
- Valoriser le domaine de Penn Avel en favorisant sa fréquentation par les piétons

### **Orientation n° 3 : Le site affecté à l'accueil de futurs programmes de logements**

Cette orientation d'aménagement répond aux motifs suivants :

- Développer une offre pour le logement des résidents permanents, notamment des jeunes actifs afin de permettre à de jeunes ménages de s'installer au Croisic et de diminuer les déplacements quotidiens domicile travail
- Diversifier l'offre en logements en créant des logements sociaux

- Economiser la consommation de l'espace en adaptant des formes urbaines compactes et en développant des formes d'habitat intermédiaire
- Mettre en place un mode d'urbanisation qui s'intègre dans le paysage, qui soit respectueux du relief, de la couverture végétale, des zones humides et des vues
- Encourager les circulations douces et les énergies renouvelables
- Soigner les liaisons entre la coupure d'urbanisation et le futur quartier et développer des espaces verts communs intergénérationnels, pour les enfants, les personnes âgées...(OAP)

#### **Orientation n° 4 : Valoriser les espaces naturels qui composent la coupure d'urbanisation**

Cette orientation d'aménagement répond aux motifs suivants :

- Protéger la coupure d'urbanisation, maintenir son caractère de zone naturelle afin de préserver la biodiversité (faune, flore) notamment dans les prairies et les zones humides
- Intégrer les fonctions actuelles qui font partie de l'économie touristique en leur donnant la possibilité de se développer dans leur emprise actuelle, sans extension
- Mettre en place des mesures de protection strictes sur les espaces naturels les plus sensibles
- Développer les liaisons douces à pied et en vélo
- Soigner le traitement des franges avec les zones urbanisées périphériques

#### **Orientation n° 5 : Revaloriser la zone artisanale**

Cette orientation d'aménagement répond aux motifs suivants :

- Valoriser le potentiel de cette zone en termes d'emplois et d'accueil d'entreprises
- Améliorer le paysage notamment les vues depuis l'emprise SNCF et depuis le Traict
- Conforter les activités conchyliques, permettre leur modernisation et leur développement
- Protéger et aménager l'espace à proximité du littoral : poursuivre le sentier de bord de côte
- Améliorer l'espace public, le stationnement
- Améliorer la qualité architecturale, paysagère et environnementale de cette zone

# COMMUNE DU CROISIC



## PLAN LOCAL D'URBANISME Modification simplifiée n° 1

Mise à disposition du public  
du 5 août au 13 septembre 2013 inclus



## Contexte juridique de la modification simplifiée

Une procédure de modification simplifiée du PLU a été introduite dans le code de l'urbanisme (article L 123-13) par les articles 1<sup>er</sup> et 2 de la loi 2009-179 du 17 février 2009 et le décret 2009-722 du 18 juin 2009.

### . Objet de la modification simplifiée :

En application de l'article R. 123-20-1 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée prévue au 7<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 123-13 peut être utilisée pour rectifier une erreur matérielle ; augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ; diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain ; diminuer, dans la limite de 20 % la superficie minimale des terrains constructibles ; supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable ou la pose de toitures végétalisées ; supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise.

### . Les limites de la procédure de modification simplifiée :

Ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7<sup>o</sup> de l'article L. 123-1 : « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Ces modifications ne peuvent pas non plus porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols ou à l'économie générale du PADD du plan local d'urbanisme ; réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; comporter des graves risques de nuisance.

### . Formalités d'une modification simplifiée :

En application de l'article L. 123-13 et de l'article R. 123-20-2 du code de l'urbanisme, il appartient au Maire de prévoir :

- **La publication d'un avis au public** précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
- **L'affichage de l'avis au public** en mairie.

**L'avis est publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.**

- **La mise à disposition du public – pendant une durée d'un mois – du projet de modification simplifiée, de l'exposé de ses motifs, ainsi que d'un registre permettant au public de formuler ses observations.**

Cette mise à disposition d'un délai d'un mois doit intervenir préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

- **L'approbation de la modification simplifiée du PLU intervient par délibération motivée du conseil municipal.**

#### **. La publicité et l'information :**

La délibération approuvant la modification simplifiée fait l'objet de mesures de publicité prévues à l'article R. 123-25 du code de l'urbanisme. L'acte est affiché pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. L'acte est publié au recueil des actes administratifs. Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public en mairie.

## Motifs de la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 29 octobre 2012. L'application du document et de récentes évolutions de projets conduisent à envisager quelques adaptations mineures rentrant dans le cadre de la procédure de modification simplifiée.

La modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme porte sur deux points :

- **Evolution du règlement de la zone artisanale** pour favoriser le développement des entreprises présentes sur le site ou à venir.

L'article 7 de la zone U AE impose en effet un recul important des constructions (4 mètres) par rapport aux limites séparatives. Cette disposition réglementaire contraint l'extension des bâtiments sur des parcelles souvent déjà réduites en superficie et ne permet pas d'utiliser de façon optimale les possibilités données par le règlement applicable sur la zone. De récentes demandes ont montré le caractère restrictif de cette disposition pour le développement des entreprises.

Pour ces raisons, la commune du Croisic décide de modifier l'article U AE 7 réglementant la zone U AE (zone artisanale) en autorisant l'implantation en limite séparative si elle satisfait à certaines prescriptions de sécurité (murs séparatifs coupe-feu, hauteurs faibles).

- **Evolution de l'orientation d'aménagement n° 3 et du règlement de la zone AUr** : Suite à l'abandon du projet médico-social porté par le centre Saint-Jean-de-Dieu, il convient de permettre une utilisation plus large de la zone réservée à cet équipement. Il est proposé d'élargir l'utilisation à des projets d'habitat d'une façon générale, de nature individuelle ou collective. Il est aussi nécessaire de modifier l'article AUr 2 du règlement en conséquence.

La mise à disposition du public du projet de modification simplifiée se déroule du 5 août 2013 jusqu'au 13 septembre 2013 inclus.



## Évolutions apportées au document d'urbanisme

Le règlement du PLU est modifié comme suit :

### Règlement avant modification simplifiée n° 1

#### . ZONE U AE

##### **ARTICLE U AE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La marge minimum de retrait est fixée à la moitié de la hauteur de la construction située en vis-à-vis de la limite, mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère avec un minimum de 4 mètres.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

Toutefois pour les constructions destinées aux entrepôts, commerces, industrie ou artisanat, une distance de 5 mètres pourra être exigée.

#### . ZONE AUr

##### **ARTICLE AUr 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- Les constructions à usage d'habitation, à condition que, sur l'ensemble de la zone soient réalisés au moins 30 % de logements locatifs sociaux.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs notamment dans le domaine médico-social et les installations liées au fonctionnement des services publics
- Les constructions à usage d'hôtellerie ou de para hôtellerie
- Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface et de 2 mètres de hauteur à condition qu'ils soient liés à une construction ou à un aménagement autorisés.

Ces constructions sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone. Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec d'éventuelles opérations contiguës à l'intérieur de la zone. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble, et assurer une urbanisation cohérente et continue de l'ensemble de la zone. Il devra respecter les directives et prescriptions figurant dans les orientations particulières d'aménagement applicables à la zone.



## Règlement après modification simplifiée n° 1

### . ZONE U AE

#### **ARTICLE U AE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La marge minimum de retrait est fixée à la moitié de la hauteur de la construction située en vis-à-vis de la limite, mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère avec un minimum de 4 mètres.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

Pour les constructions destinées aux entrepôts, commerces, industrie ou artisanat, une distance de 5 mètres pourra être exigée.

Toutefois des implantations en limite séparative sont admises si elles satisfont à certaines prescriptions de sécurité (murs séparatifs coupe-feu, hauteurs faibles).

### . ZONE AUr

#### **ARTICLE AUr 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- Les constructions à usage d'habitation collective ou individuelle, à condition que, sur l'ensemble de la zone soient réalisés au moins 30 % de logements locatifs sociaux.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs
- Les constructions à usage d'hôtellerie ou de para hôtellerie
- Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface et de 2 mètres de hauteur à condition qu'ils soient liés à une construction ou à un aménagement autorisés.

Ces constructions sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone. Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec d'éventuelles opérations contiguës à l'intérieur de la zone. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble, et assurer une urbanisation cohérente et continue de l'ensemble de la zone. Il devra respecter les directives et prescriptions figurant dans les orientations particulières d'aménagement applicables à la zone.

## Orientation d'aménagement n° 3 avant modification simplifiée n° 1

### ***III. Pour le site affecté à l'accueil des futurs programmes de logements : accueillir en priorité de jeunes actifs et l'aménager dans l'esprit d'un écoquartier***

#### **Le programme :**

- Environ 40 logements en accession à la propriété destinés en priorité à de jeunes actifs travaillant au sein du bassin d'emploi dans lequel Le Croisic est inclus. Un cahier des charges de cession de terrains devra fixer des clauses permettant de conserver cette vocation, y compris en cas de revente, pendant une durée de dix années minimum.

- Environ 30 logements locatifs sociaux

Auquel viendra s'ajouter un équipement médico-social comprenant environ 25 appartements.

#### **Les principes qui devront être retenus pour la conception générale du projet sont les suivants :**

- L'inscription dans le site en tenant compte de la topographie du site et des éléments paysagers : murs, plantations, haies, chemin creux
- Le maintien des perspectives paysagères depuis la ville (en venant de l'est), vers l'ouest (zone naturelle protégée) notamment depuis la rue de Kervaudu et depuis le chemin du Moulin Bâtard prolongée ; ces axes et le traitement de leurs abords devront permettre de faire entrer la nature dans le futur quartier.
- La création d'une bande de protection en limite de la zone naturelle qui permettra de créer une marge paysagère comprenant un sentier de promenade
- La préservation de la zone humide et des zones soumises au risque de submersion marine.

#### **Les accès, les circulations :**

Les accès et les circulations vers et depuis le site se feront sur la voirie existante : les circulations seront diffusées sur les rues de Kervaudu vers l'est, la rue des Salines vers le nord et le chemin du Moulin Bâtard vers l'est, permettant ainsi de rejoindre soit le centre-ville, soit la route du milieu. A terme, une liaison plus directe pourra être créée dans le cadre de l'aménagement de la zone AU située plus au sud pour rejoindre la route du milieu. Les accès directs sur la rue de Kervaudu seront limités au strict minimum. Les voies ne devront pas être surdimensionnées, les places de parking pourront être regroupées sous la forme de petits parkings de proximité. Un axe continu de circulation douce sera créé du nord au sud, conformément au principe mentionné sur le schéma d'orientation d'aménagement.

#### **Les réseaux : eaux usées, eaux pluviales :**

Les études préalables devront définir les conditions précises sur la manière dont les eaux usées seront collectées et dirigées dans le réseau collectif, en prenant toutes les précautions nécessaires pour que, même en cas d'incident sur un éventuel poste de relèvement à créer, ces eaux usées ne s'écoulent pas dans le milieu naturel (création d'un poste avec bêche de rétention). La mise en oeuvre des mesures définies lors des études préalables devra conditionner l'octroi du permis d'aménager. De même, devront être définies les mesures permettant une gestion des eaux pluviales dans le respect des objectifs fixés par le SAGE et par le SCOT. Cela devra se traduire par une

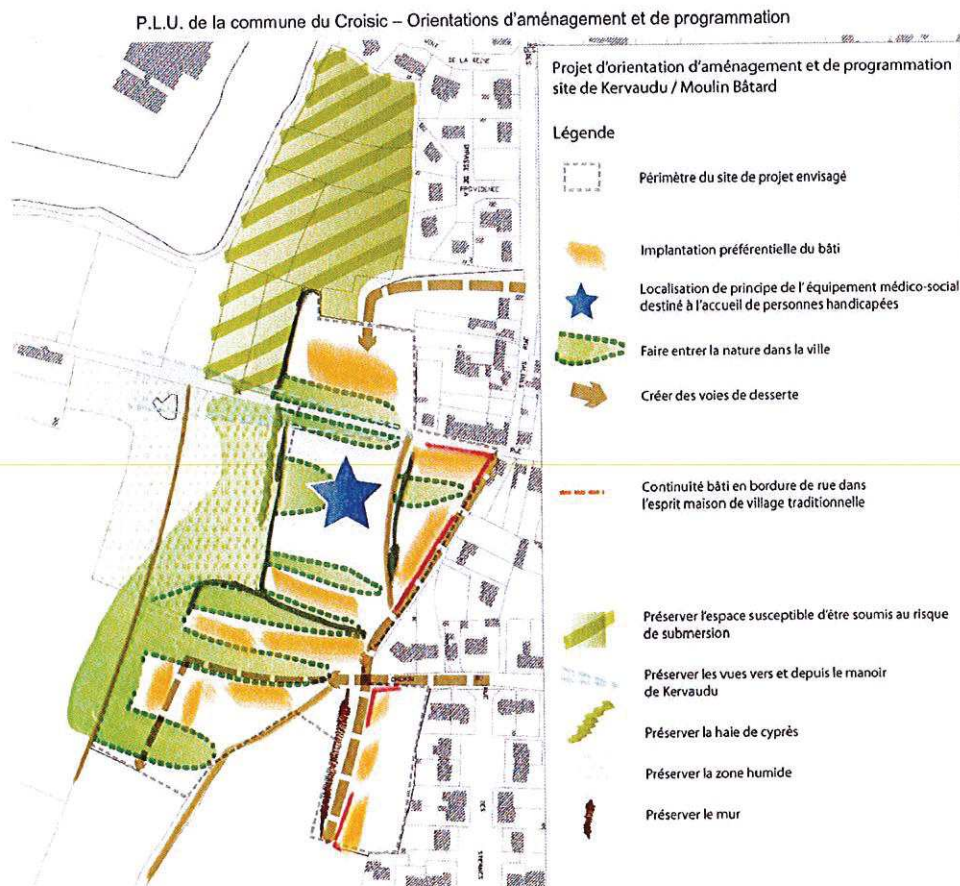


gestion écologique des eaux pluviales en évitant tout rejet dans les zones humides situées à proximité. La mise en oeuvre des mesures définies lors des études préalables devra conditionner l'octroi du permis d'aménager.

### Les formes urbaines :

- La densité moyenne sera d'environ 26 logements à l'hectare.
- Les logements en accession aidée (jeunes actifs) seront des maisons de village accompagnées de petits jardins sur des parcelles d'environ 300 m<sup>2</sup>. Ce seront des maisons groupées par unité de plusieurs maisons (deux ou plus). Elles seront implantées en reprenant les modalités traditionnelles d'implantation des maisons des quartiers anciens situés en périphérie du centre-ville du Croisic : implantation à l'alignement ou en retrait mais en ordre continu, si implantation en retrait : réalisation d'un muret à l'alignement, hauteurs de R+combles ou R+1+combles, toitures à pentes...
- Les logements locatifs sociaux seront réalisés sous la forme d'appartements. Ils seront réalisés dans plusieurs petits immeubles séparés, dont la hauteur n'excédera pas R+1+combles (gabarit comparable aux maisons existantes le long de la rue de Kervaudu), toutefois la hauteur des constructions situées en vis-à-vis de la rue de Kervaudu n'excédera pas R+combles.
- L'équipement socio-médical sera réalisé en plusieurs volumes, sa hauteur n'excédera pas 9 mètres ; les gabarits devront être modulés pour éviter l'effet de masse.

La dimension paysagère du projet devra être affirmée par le traitement des espaces collectifs qui devra être simple et faire appel à des matériaux et des essences d'origine locale, la conception et l'homogénéité des clôtures : muret en pierre ou en maçonnerie enduite doublé d'une haie.



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 29 octobre 2012 – Espace Ville



## Orientation d'aménagement n° 3 après modification simplifiée n° 1

### *III. Pour le site affecté à l'accueil des futurs programmes de logements : accueillir en priorité de jeunes actifs et l'aménager dans l'esprit d'un écoquartier*

#### **Le programme :**

- Environ 40 logements en accession à la propriété destinés en priorité à de jeunes actifs travaillant au sein du bassin d'emploi dans lequel Le Croisic est inclus. Un cahier des charges de cession de terrains devra fixer des clauses permettant de conserver cette vocation, y compris en cas de revente, pendant une durée de dix années minimum.
- Environ 30 logements locatifs sociaux

Auquel viendra s'ajouter environ 40 logements sous forme collective ou des lots à bâtir supplémentaires.

#### **Les principes qui devront être retenus pour la conception générale du projet sont les suivants :**

- L'inscription dans le site en tenant compte de la topographie du site et des éléments paysagers : murs, plantations, haies, chemin creux
- Le maintien des perspectives paysagères depuis la ville (en venant de l'est), vers l'ouest (zone naturelle protégée) notamment depuis la rue de Kervaudu et depuis le chemin du Moulin Bâtard prolongée ; ces axes et le traitement de leurs abords devront permettre de faire entrer la nature dans le futur quartier.
- La création d'une bande de protection en limite de la zone naturelle qui permettra de créer une marge paysagère comprenant un sentier de promenade
- La préservation de la zone humide et des zones soumises au risque de submersion marine.

#### **Les accès, les circulations :**

Les accès et les circulations vers et depuis le site se feront sur la voirie existante : les circulations seront diffusées sur les rues de Kervaudu vers l'est, la rue des Salines vers le nord et le chemin du Moulin Bâtard vers l'est, permettant ainsi de rejoindre soit le centre-ville, soit la route du milieu. A terme, une liaison plus directe pourra être créée dans le cadre de l'aménagement de la zone AU située plus au sud pour rejoindre la route du milieu. Les accès directs sur la rue de Kervaudu seront limités au strict minimum. Les voies ne devront pas être surdimensionnées, les places de parking pourront être regroupées sous la forme de petits parkings de proximité. Un axe continu de circulation douce sera créé du nord au sud, conformément au principe mentionné sur le schéma d'orientation d'aménagement.

#### **Les réseaux : eaux usées, eaux pluviales :**

Les études préalables devront définir les conditions précises sur la manière dont les eaux usées seront collectées et dirigées dans le réseau collectif, en prenant toutes les précautions nécessaires pour que, même en cas d'incident sur un éventuel poste de relèvement à créer, ces eaux usées ne s'écoulent pas dans le milieu naturel (création d'un poste avec bache de rétention). La mise en oeuvre des mesures définies lors des études préalables devra conditionner l'octroi du permis d'aménager. De même, devront être définies les mesures permettant une gestion des eaux pluviales dans le respect des objectifs fixés par le SAGE et par le SCOT. Cela devra se traduire par une gestion écologique des eaux pluviales en évitant tout rejet dans les zones humides situées à

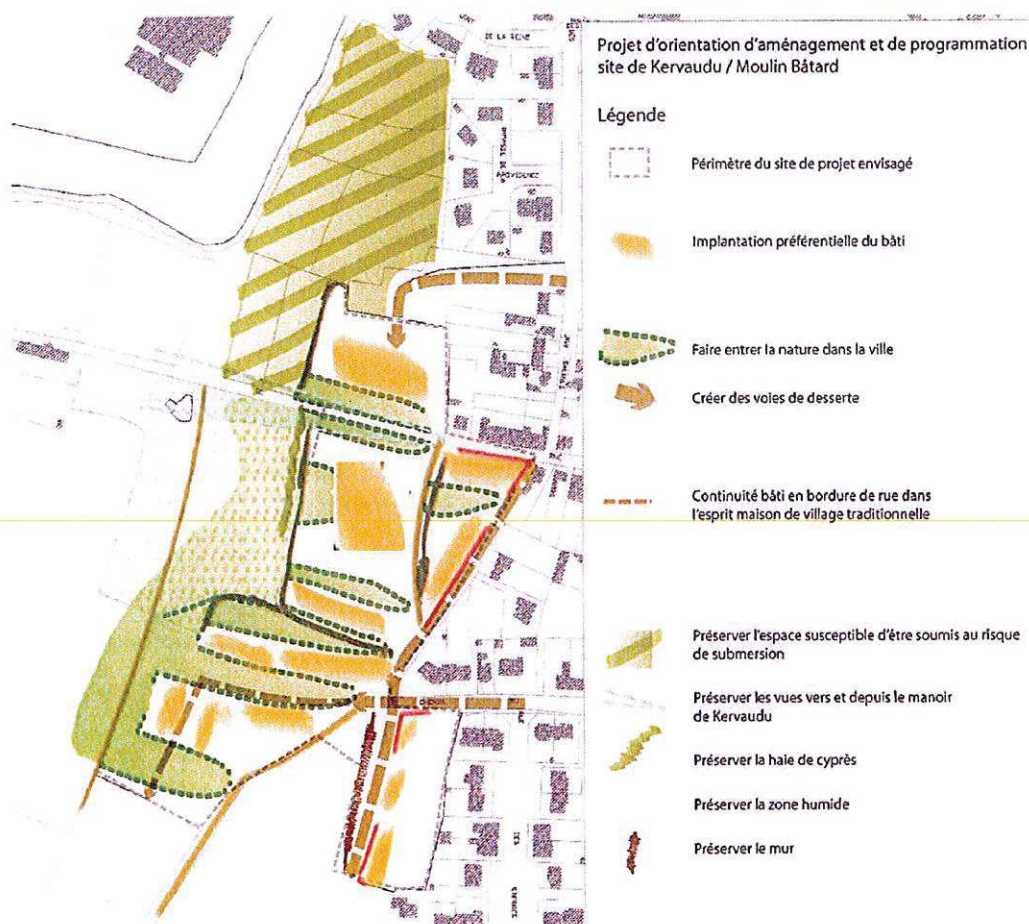


proximité. La mise en oeuvre des mesures définies lors des études préalables devra conditionner l'octroi du permis d'aménager.

### Les formes urbaines :

- La densité moyenne sera d'environ 30 logements à l'hectare.
- Les logements en accession aidée (jeunes actifs) seront des maisons de village accompagnées de petits jardins sur des parcelles d'environ 300 m<sup>2</sup>. Ce seront des maisons groupées par unité de plusieurs maisons (deux ou plus). Elles seront implantées en reprenant les modalités traditionnelles d'implantation des maisons des quartiers anciens situés en périphérie du centre-ville du Croisic : implantation à l'alignement ou en retrait mais en ordre continu, si implantation en retrait : réalisation d'un muret à l'alignement, hauteurs de R+combles ou R+1+combles, toitures à pentes...
- Les logements locatifs sociaux seront réalisés sous la forme d'appartements. Ils seront réalisés dans plusieurs petits immeubles séparés, dont la hauteur n'excédera pas R+1+combles (gabarit comparable aux maisons existantes le long de la rue de Kervaudu), toutefois la hauteur des constructions situées en vis-à-vis de la rue de Kervaudu n'excédera pas R+combles.
- L'habitat collectif sera réalisé en plusieurs volumes, sa hauteur n'excédera pas 6 mètres à l'égout du toit ; les gabarits devront être modulés pour éviter l'effet de masse.

La dimension paysagère du projet devra être affirmée par le traitement des espaces collectifs qui devra être simple et faire appel à des matériaux et des essences d'origine locale, la conception et l'homogénéité des clôtures : muret en pierre ou en maçonnerie enduite doublé d'une haie.





# COMMUNE DU CROISIC



## PLAN LOCAL D'URBANISME Modification simplifiée n° 2

Mise à disposition du public  
du 28 septembre au 30 octobre 2015 inclus



## Contexte juridique de la modification simplifiée

Une procédure de modification simplifiée du PLU a été introduite dans le code de l'urbanisme (article L 123-13) par les articles 1<sup>er</sup> et 2 de la loi 2009-179 du 17 février 2009 et le décret 2009-722 du 18 juin 2009 et modifiée par l'ordonnance du 5 janvier 2012.

### . Objet de la modification simplifiée :

En application des articles L. 123-13-1 et L. 123-13-3 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée pour rectifier une erreur matérielle ; augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ; diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain ; diminuer, dans la limite de 20 % la superficie minimale des terrains constructibles ; supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable ou la pose de toitures végétalisées ; supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise.

### . Les limites de la procédure de modification simplifiée :

Ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L. 123-1 : « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Ces modifications ne peuvent pas non plus porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols ou à l'économie générale du PADD du plan local d'urbanisme ; réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; comporter des graves risques de nuisance.

### . Formalités d'une modification simplifiée :

En application de l'article L. 123-13-1 et de l'article L. 123-13-3 du code de l'urbanisme, il appartient au Maire de prévoir :

- **La publication d'un avis au public** précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
- **L'affichage de l'avis au public** en mairie.

**L'avis est publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.**

- **La mise à disposition du public – pendant une durée d'un mois – du projet de modification simplifiée, de l'exposé de ses motifs, ainsi que d'un registre permettant au public de formuler ses observations.**

Cette mise à disposition d'un délai d'un mois doit intervenir préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

- **L'approbation de la modification simplifiée du PLU intervient par délibération motivée du conseil municipal.**

#### **. La publicité et l'information :**

La délibération approuvant la modification simplifiée fait l'objet de mesures de publicité prévues à l'article R. 123-25 du code de l'urbanisme. L'acte est affiché pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. L'acte est publié au recueil des actes administratifs. Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public en mairie.



## **Motifs de la modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme**

### **Motifs de la modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme**

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 29 octobre 2012 et modifié le 24 septembre 2013. L'application du document et de récentes évolutions de projets conduisent à envisager quelques adaptations mineures rentrant dans le cadre de la procédure de modification simplifiée :

- compatibilité avec le PADD,
- pas d'atteinte aux zones N ou A et aux protections,
- pas de modification des droits à construire : même règles d'emprise au sol et de hauteur des zones UE et Ucv,
- seule la destination des constructions est modifiée

La modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme porte sur deux points :

- Evolution du règlement des clôtures pour plus de clarté et de cohérence avec le règlement de la ZPPAUP. L'article 11-III-a des zones UB, UR, Aur, N, Na, Nd, Ne, Nf, Ng, Nh, Nj et Nk prescrit que la hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 180 cm sous les formes suivantes : mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm recouvert d'un enduit, pouvant être surmonté d'un barreaudage simple ; mur plein en pierre ou enduit ; grille ou grillage éventuellement sur soubassement en maçonnerie de 120 cm.

Ces dispositions sont contradictoires avec ce qui est généralement préconisé dans la ZPPAUP et de façon plus générale dans les communes, à savoir un mur bahut d'une hauteur maximale de 120 cm surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grille, lisse...).

Pour ces raisons, la commune du Croisic souhaite modifier l'article 11-III-a des zones UB, UR, Aur, N, Na, Nd, Ne, Nf, Ng, Nh, Nj et Nk relatif aux clôtures sur rue en retenant les notions de mur-bahut d'1m20 surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grille, brande, lisse...).

- Changement de zonage pour trois parcelles situées dans le secteur de l'hôpital du Croisic (parcelle privée et parcelles cédées à des privés par l'hôpital). Ces trois parcelles incluses dans la zone UE intègrent la zone UCV. Ce changement de zonage se justifie par les éléments suivants : parcelles et bâtiments correspondant à la typologie du centre ville plus qu'à celle de la zone UE ; la création de nouvelles habitations doit être favorisée pour répondre aux obligations de la commune liées au logement.

La mise à disposition du public du projet de modification simplifiée se déroule du 28 septembre 2015 jusqu'au 30 octobre 2015 inclus.

## **Évolutions apportées au document d'urbanisme**

Le règlement du PLU est modifié comme suit :

### **Règlement avant modification simplifiée n° 2**

#### **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

##### **III – Dispositions applicables aux clôtures**

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et à la délibération du 11 juillet 2007, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

##### **a) Les clôtures sur rue**

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,80 m. Dans tous les cas sont interdits les dispositifs d'occultation en matériaux synthétiques, notamment s'ils sont posés sur une clôture existante.

Ne sont autorisés que les dispositifs de clôture suivants :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou matériau teinté dans la masse.
- Un mur plein en pierre ou matériaux enduit s'harmonisant avec le caractère de la construction principale et des constructions environnantes.
- Un grillage ou une grille, pouvant éventuellement être accompagné d'un soubassement en maçonnerie : mur pierre ou béton de 1,20 maximum de hauteur.
- Les dispositifs composés d'éléments naturels : panneaux de bois (châtaignier tressé), brande ou d'éléments synthétiques (PVC)

## **Règlement après modification simplifiée n° 2**

### **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

---

#### **III – Dispositions applicables aux clôtures**

---

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et à la délibération du 11 juillet 2007, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

##### **b) Les clôtures sur rue**

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,80 m. Dans tous les cas sont interdits les dispositifs d'occultation en matériaux synthétiques, notamment s'ils sont posés sur une clôture existante.

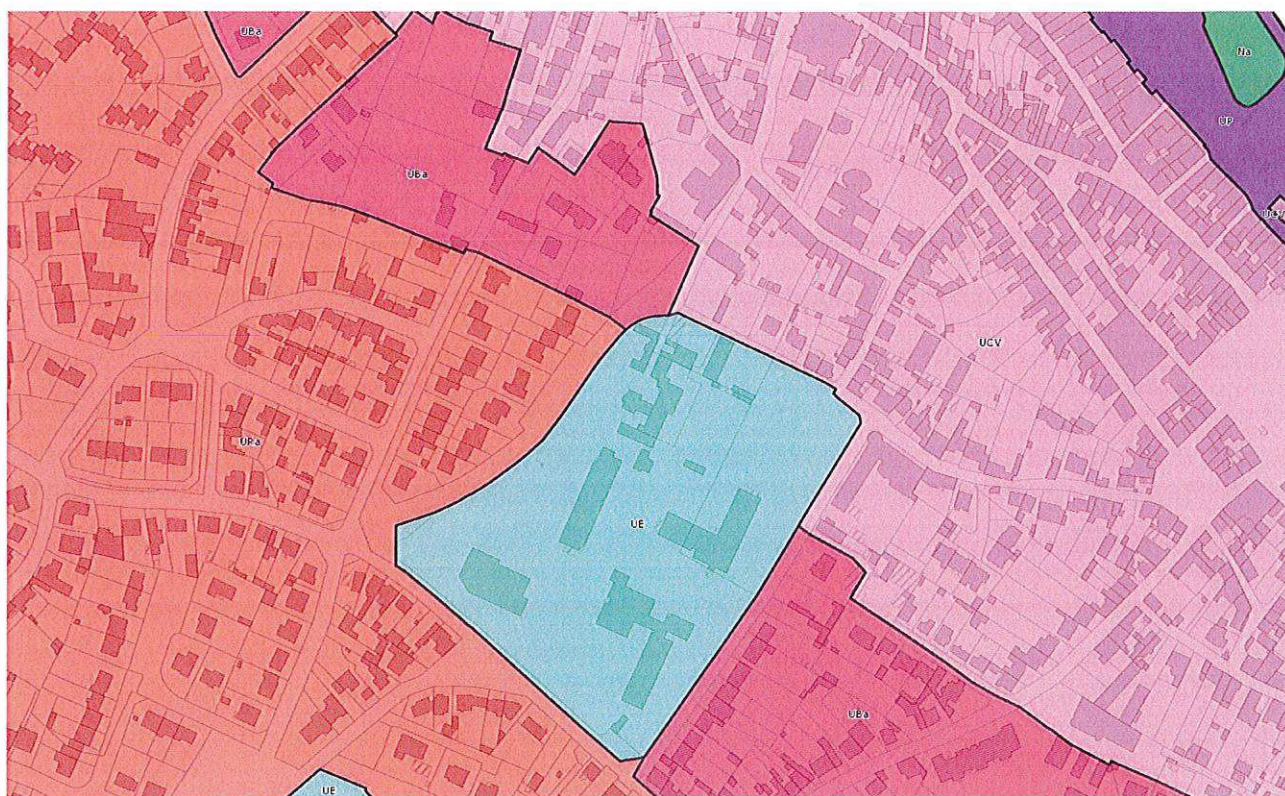
Ne sont autorisés que les dispositifs de clôture suivants :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 120 cm recouvert en pierre ou d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être ou non surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes, de matériau végétal (brande...) ou d'un matériau teinté dans la masse.
- Un mur plein en pierre ou matériau enduit s'harmonisant avec le caractère de la construction principale et des constructions environnantes.
- Un grillage ou une grille doublé d'une haie végétale et pouvant éventuellement être accompagné d'un soubassement en maçonnerie : mur pierre ou béton de 50 cm maximum de hauteur.

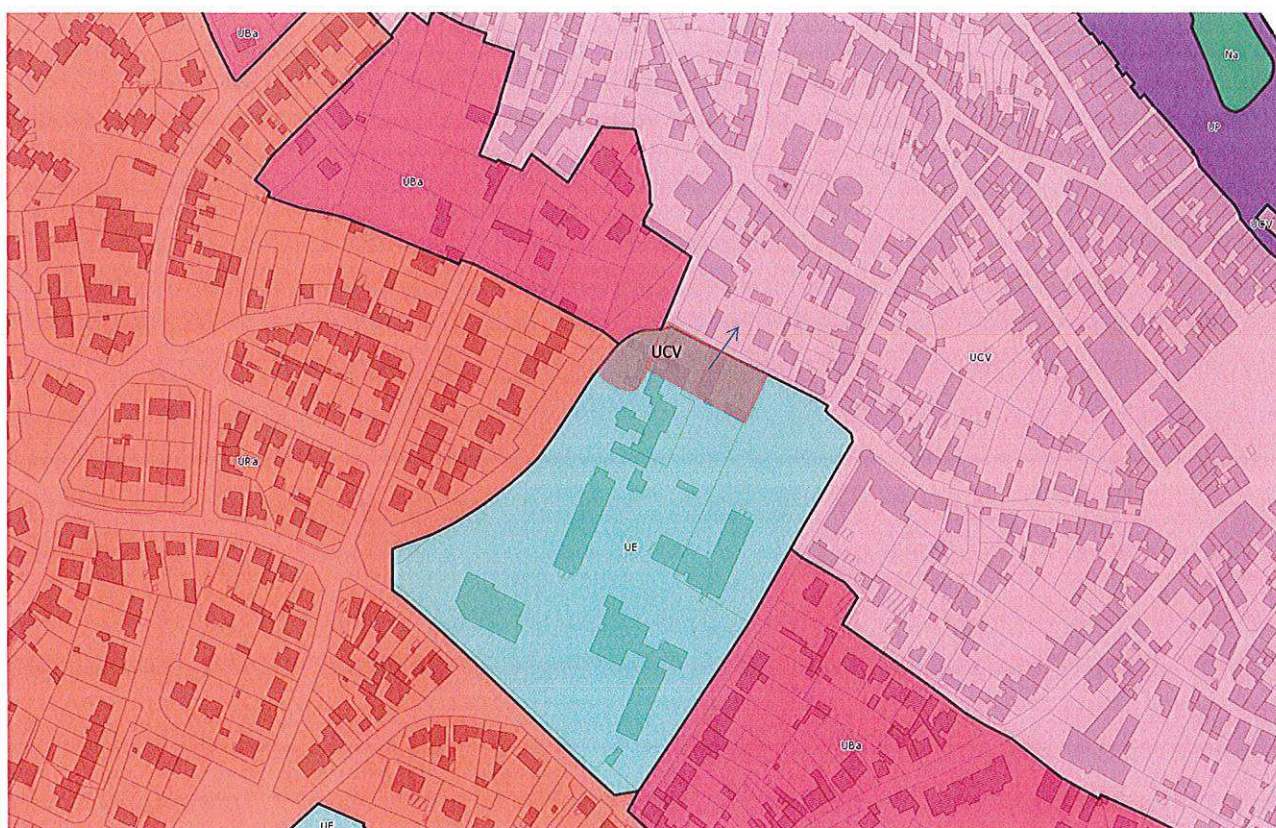
Cette modification est valable pour l'article 11 des zones suivantes : UB, UR, Aur, N, Na, Nd, Ne, Nf, Ng, Nh, Nj et Nk



**Zonage secteur de l'hôpital avant modification simplifiée n° 2**



**Zonage secteur de l'hôpital après modification simplifiée n° 2**







La Baule, le 01 SEP. 2015

**Madame Le Maire**  
**Mairie du Croisic**  
**5 rue Jules Ferry – BP 30**  
**44490 LE CROISIC**

*Affaire suivie par Nolwenn BLANCHARD*  
*S/C Anne-Marie MENAGE*  
*Direction de l'Aménagement Communautaire*

**Envoi en recommandé avec avis de réception**



**Objet : Modification simplifiée n°2 du PLU du Croisic**

Madame Le Maire,

Par correspondance reçue le 05 août 2015, vous avez sollicité CAP ATLANTIQUE, en sa qualité de personne publique associée, sur le projet modification du PLU du Croisic.

Cette modification simplifiée en vertu de l'article L 123-13-3 du code de l'urbanisme vise à réaliser quelques adaptations mineures du PLU approuvé le 29 octobre 2012 :

- évolution du règlement des clôtures pour plus de clarté et de cohérence avec le règlement de la ZZPAUP,
- changement de zonage pour 3 parcelles situées dans le secteur de l'hôpital, désormais intégrées au domaine privé.

Après analyse de votre dossier, il ressort que ce projet de modification n'appelle pas d'observations particulières.

Je vous prie de recevoir, Madame Le Maire, mes salutations distinguées.

**Jean-Claude BAUDRAIS**



**Président de CAP Atlantique**  
**Délégué à l'Aménagement de l'Espace**  
**communautaire et Transport**

OK / Copie MAR



Nantes, le 31 AOUT 2015

Direction générale territoires

Délégation Saint-Nazaire

Service développement local

Référence : S2015-08-8007

Affaire suivie par :  
Amélie BLAIS

Tél. 02 49 70 03 20

Madame Michèle QUELLARD

Maire du Croisic

5 rue Jules Ferry

BP 30

44490 LE CROISIC



**Objet : modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Le Croisic**

Madame le Maire,

Par courrier reçu en date du 5 août dernier, vous avez consulté le Département sur le projet de modification simplifiée n°2 de votre plan local d'urbanisme (PLU). Il a pour objet :

- l'évolution des articles 11 du règlement relatifs aux clôtures afin d'y intégrer des éléments d'ordre architectural et esthétique,
- la modification du zonage de trois parcelles situées en agglomération.

Je vous informe que je n'émet aucune objection à ces évolutions.

Toutefois, à l'occasion de la modification des articles 11 du règlement, je vous propose d'y intégrer le paragraphe suivant : *« conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale, afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur. L'utilisation de certains matériaux ou végétaux pourra être interdit en bordure de route départementale ».*

Je vous remercie par avance de m'adresser les éléments constitutifs de cette modification simplifiée n°2 lorsqu'elle sera exécutoire afin de l'intégrer dans la bibliothèque des documents d'urbanisme de l'ensemble des communes du département, ainsi qu'un exemplaire informatique au format « pdf » si vous en disposez.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du conseil départemental  
Le Vice-président développement des territoires

Bernard GAGNET





Région

**PAYS DE LA LOIRE**



Direction Action Territoriale et Démocratie  
Dossier suivi par Dorothée Clément  
Chef du Pôle Développement Territorial  
Tél : 02 28 20 61 04  
dorothee.clement@paysdelaloire.fr

DATD/NLBV/DC/MJM/2015-08-12403  
Vos Réf. : DP/LD/SP n° 2015-207

**Madame Michèle QUELLARD**  
**Maire du Croisic**  
BP 30  
5, rue Jules Ferry  
44490 LE CROISIC

Nantes, le

**07 AOUT 2015**

Madame la Maire,

Par votre correspondance du 28 juillet 2015, vous avez bien voulu m'adresser le dossier relatif au projet de modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de votre Commune, et je vous en remercie.

Je vous précise en retour que la Région des Pays de la Loire n'a pas d'observation particulière à formuler sur ce dossier.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du Conseil régional  
et par délégation,  
La Directrice de l'Action Territoriale et Démocratie

  
Nathalie LE-BOULCH VILLERS





PLAN LOCAL D'URBANISME  
Modification n° 3  
après consultation des personnes  
publiques associées et enquête publique



## **Motifs de la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme**

### **Motifs de la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme**

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 29 octobre 2012 et modifié les 24 septembre 2013 et 13 novembre 2015. L'application du document et de récentes évolutions de projets conduisent à envisager une actualisation de la liste des emplacements réservés et la fixation d'un seuil de surface de plancher pour imposer la création de logements locatifs sociaux, rentrant dans le cadre de la procédure de modification (article L. 153-41, 2<sup>e</sup> alinéa du code de l'Urbanisme).

Cette modification est :

- compatible avec le PADD
- ne porte pas atteinte aux zones naturelles (N) et aux protections en vigueur.

### **Emplacements réservés :**

Plusieurs emplacements réservés ne se justifient plus, la Commune ayant procédé à leur acquisition par voie amiable ou par exercice du droit de préemption (ER 3, 7, 9, 12 et 13). Deux emplacements réservés sont supprimés car leur mise en œuvre ne se justifie plus (ER 5 et 11). 11 emplacements réservés sont créés soit pour des projets urbains ou paysagers, soit pour du logement social afin de respecter les objectifs imposés par la loi SRU et le PLH.

La numérotation des emplacements réservés existants n'est pas modifiée, les nouveaux emplacements réservés viennent à suivre. La liste est modifiée suivant les observations du public et les réserves et recommandations du commissaire-enquêteur suite à l'enquête publique.

### **Emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme**

- Suppression de l'ER n° 3 : parking de la gare – terrain acheté en 2013 et aménagé par la commune
- Suppression de l'ER n° 5 : extension CTM rue du Pré du Pas – afin de ne pas brider le développement de l'activité économique sur ce terrain, l'emplacement est supprimé
- Suppression de l'ER n° 7 : parking + bassin de rétention rue du Pré du Pas – terrain acheté par la commune en 2016
- Suppression de l'ER n° 9 : équipement culturel rue des Lauriers – propriété acquise par la commune en 2016
- Suppression de l'ER n° 11 : passage vélo rue Pasteur – la création d'une liaison vélo via cette propriété privée n'est plus justifiée compte tenu de l'aménagement du quartier côté rue du Maréchal Foch
- Suppression de l'ER n° 12 : passage vélo avenue Gambetta – terrain acquis en 2013 et aménagé par la commune
- Suppression de l'ER n° 13 : création de voie rue des Salines/Pré Tiffauge – terrain acquis en 2014 et aménagé par la commune

- Création de l'ER n° 14 : pôle associatif dans l'école privée Saint-Goustan, angle rue Jean Gouzo et rue Georges Clémenceau
- Création de l'ER n° 15 : parking et piste cyclable dans l'enceinte de l'hôpital, rue Georges Clémenceau
- Création de l'ER n° 17 : aménagement de voirie, avenue Aristide Briand
- Création de l'ER n° 18 : parking sur la parcelle 6 avenue Aristide Briand
- Création de l'ER n° 19 : jardins collectifs, rue du Pré Tiffauge
- Création de l'ER n° 20 : parking pour la zone artisanale sur la parcelle 2 rue des Pluviers
- Création de l'ER n° 21 : extension du Centre Technique Municipal sur la parcelle 6 rue des Goélands
- Création de l'ER n° 22 : espace paysager, chemin du Pré du Pas
- Création de l'ER n° 24 : agrandissement jardin de l'hôtel de ville, rue de l'église

### **Emplacements réservés au titre de l'article L 154-41-4° du Code de l'Urbanisme**

- Extension de l'ER n° 1 : création de logements locatifs sociaux dans les logements de l'école privée Saint-Goustan, rue Jean Gouzo
- Suppression de l'ER n° 2 : Suite à l'enquête publique, il a été admis que la configuration de la parcelle, sa situation en périmètre AVAP, son caractère partiellement compromettent la réalisation d'un programme cohérent de logements sociaux sur cette parcelle.
- Réduction de l'ER n° 8 : création de logements locatifs sociaux – une des deux propriétés a été achetée par la commune en 2016
- ER n° 10 : réalisation de 100 % de logements locatifs sociaux en lieu et place de logements accession aidée
- Création de l'ER n° 16 : création de 30 % de logements locatifs sociaux dans l'enceinte de l'hôpital, rue Georges Clémenceau (avec réduction du périmètre concerné)
- Création de l'ER n° 23 : création de 30 % de logements locatifs sociaux, rue du Pont de Chat

### **Fixation d'un seuil de surface de plancher pour la création de logements locatifs sociaux et prise en compte de la prescription du SCOT pour les programmes immobiliers**

Dans le cadre du respect des objectifs en matière de logements locatifs sociaux et de la conformité avec le Programme Local de l'Habitat élaboré par Cap Atlantique, il est nécessaire d'améliorer les outils actuels de maîtrise foncière et de pouvoir contraindre les promoteurs et aménageurs à faire du logement social dans les programmes neufs ou de réhabilitation à venir. Il est ainsi proposé de remplacer le seuil actuel de 15 logements qui impose la création d'au moins 20 % de logements sociaux (article UB2) par un seuil de surface de plancher au-delà duquel le maître d'ouvrage est contraint.

La disposition sera appliquée dans les secteurs UCV, UB et UR alors qu'elle n'existe actuellement qu'en secteur UB.

Le seuil de surface de plancher est fixé à 500 m<sup>2</sup> ; au-delà, 20 % de la surface de plancher créée sera réalisée sous la forme de logements locatifs sociaux.

Par ailleurs, à la demande de Cap Atlantique et conformément aux prescriptions du SCOT approuvé, les opérations d'aménagements et de constructions réalisées sous forme de ZAC, lotissements, permis groupés et permis valant division comporteront 30 % de logements sociaux minimum.

## ANNEXES :

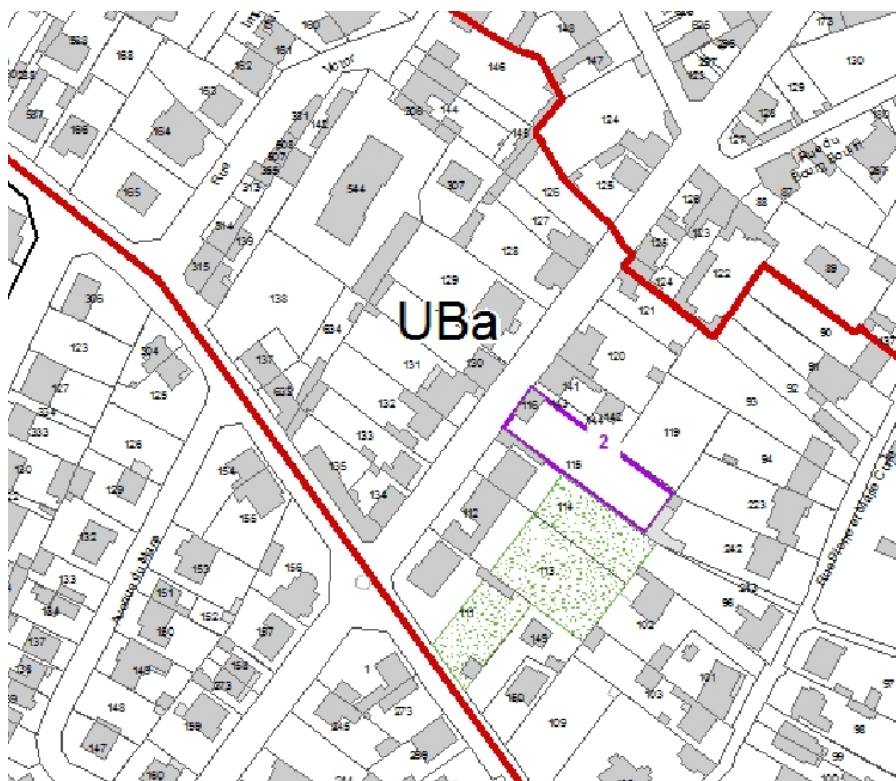
Localisation et justification des emplacements réservés supprimés, conservés, modifiés et créés

Liste des emplacements réservés après la modification de 2018

## Emplacements réservés supprimés

### **ER n° 2 : 27 boulevard Général Leclerc - création de 30 % de logements sociaux**

Compte-tenu de la configuration de la parcelle, du quartier concerné situé en AVAP, de la typologie de l'habitat dans ce secteur balnéaire protégé et du caractère partiellement boisé de la parcelle, la création d'un programme de logements sociaux à cet endroit sera très difficile.



### **ER n° 3 : parking de la gare – terrain acheté et aménagé par la commune**





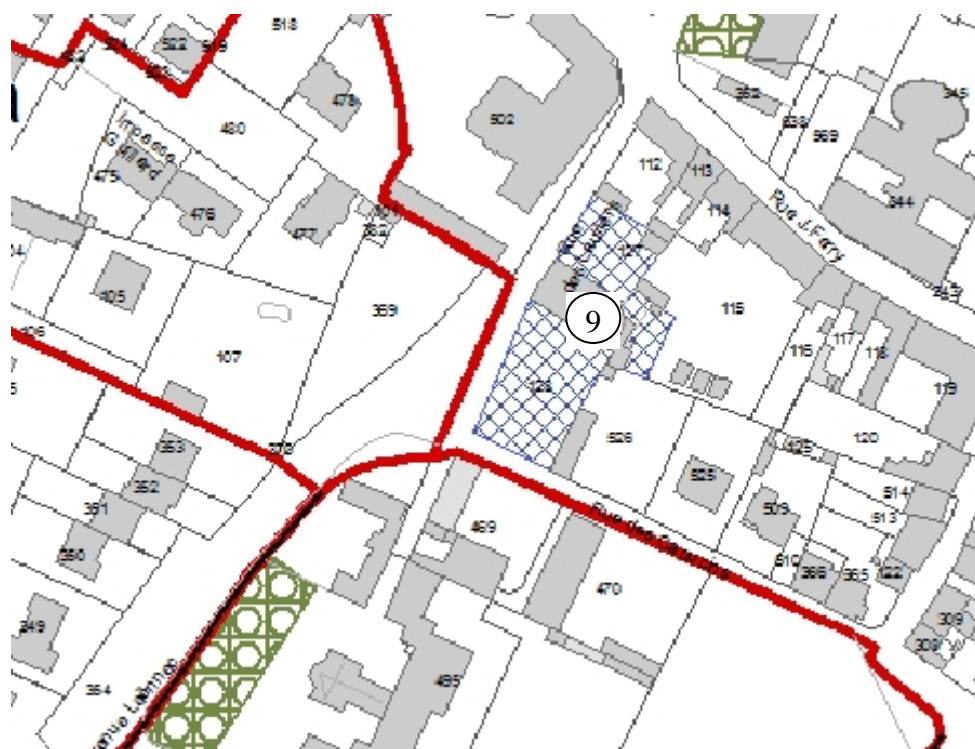
**ER n° 5 : extension CTM rue du Pré du Pas – afin de ne pas brider le développement de l'activité économique sur ce terrain, l'emplacement est supprimé**



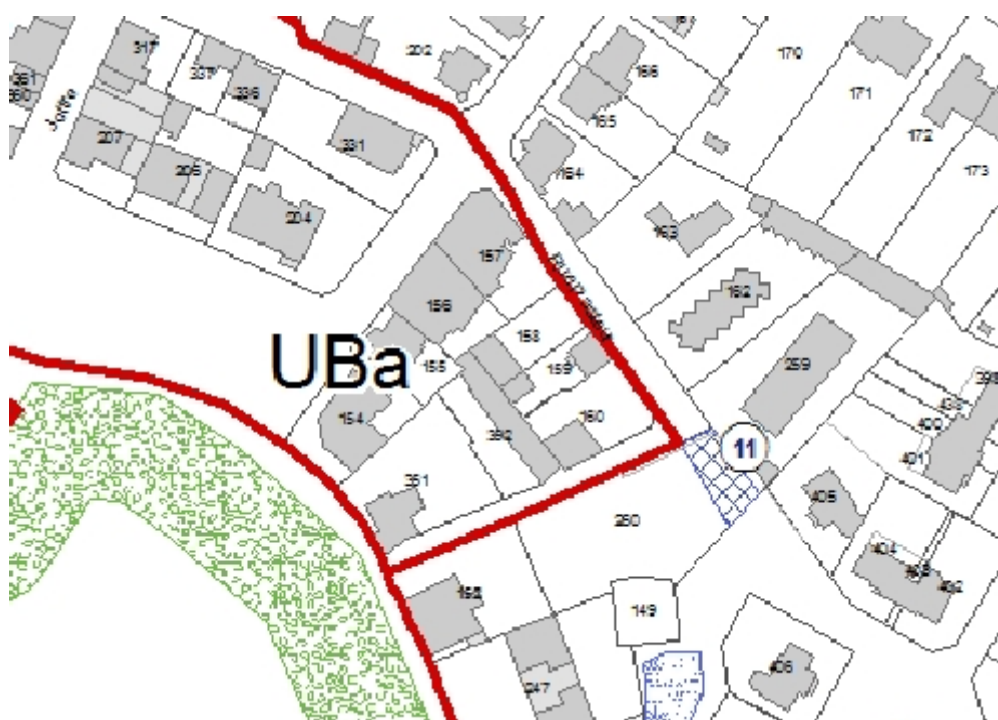
**ER n° 7 : parking + bassin de rétention rue du Pré du Pas – terrain acheté par la commune**



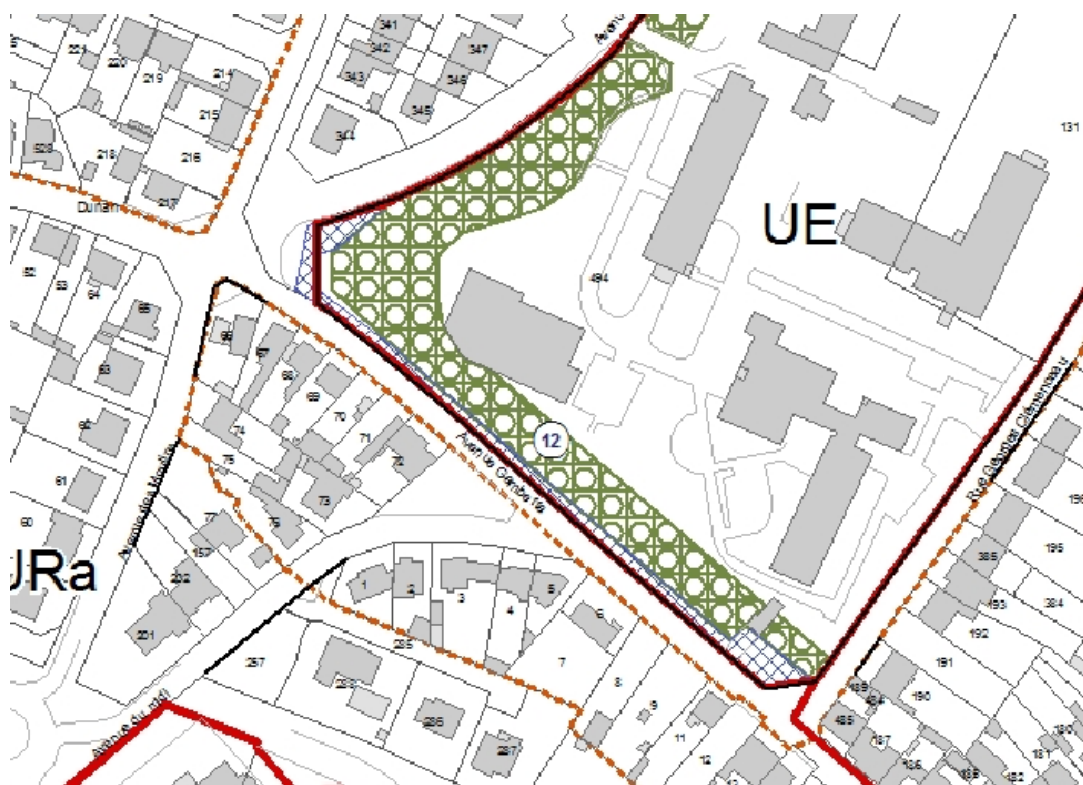
**ER n° 9 : équipement culturel rue des Lauriers – propriété acquise par la commune**



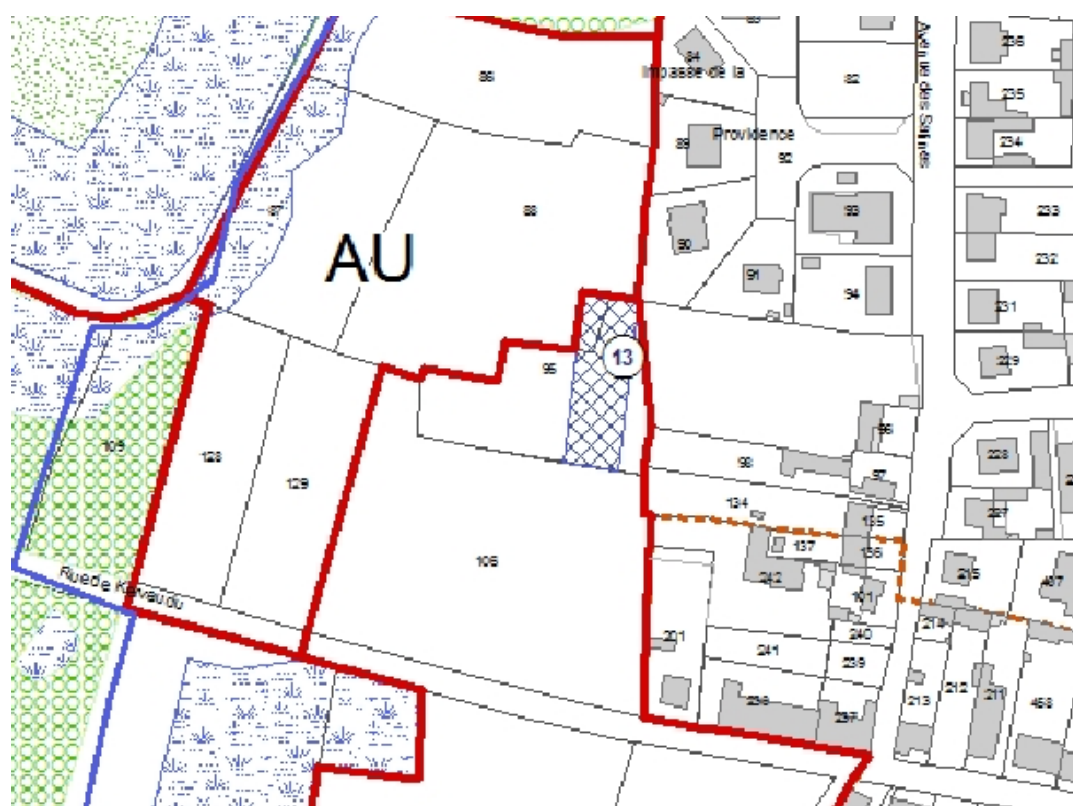
**ER n° 11 : passage vélo rue Pasteur – la création d’une liaison vélo via cette propriété privée n’est plus justifiée compte tenu de l’aménagement du quartier côté rue du Maréchal Foch**



**ER n° 12 : passage vélo avenue Gambetta – terrain acquis et aménagé par la commune**



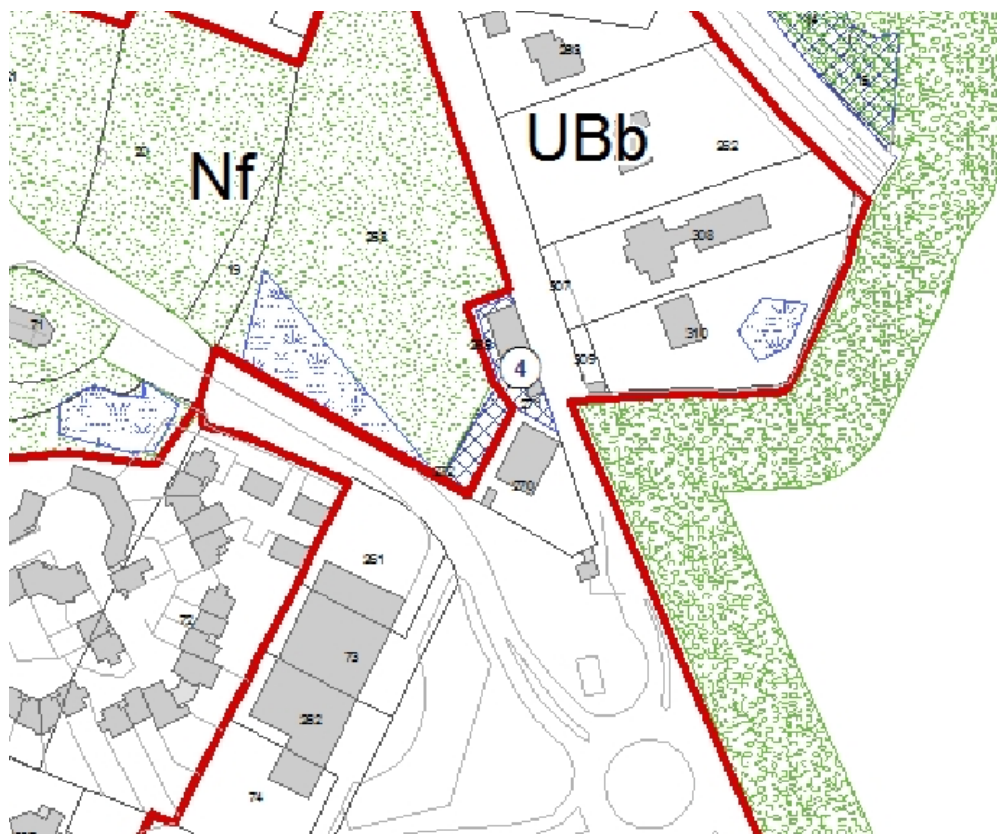
**ER n° 13 : création de voie rue des Salines/Pré Tiffauge – terrain acquis et aménagé par la commune**



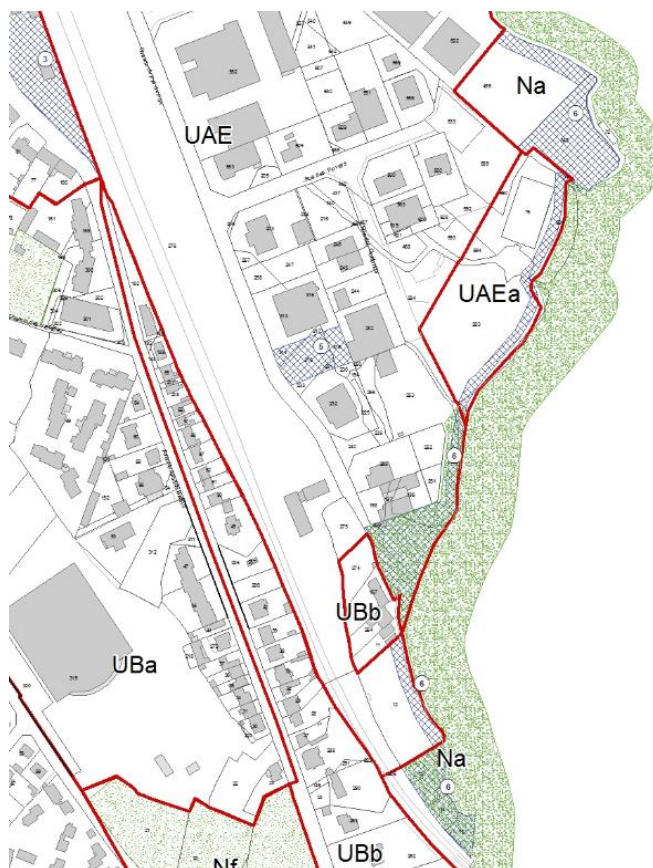


## Emplacements réservés conservés

### **ER n° 4 : avenue Aristide Briand – services liés aux déplacements**



### **ER n° 6 : zone artisanale – espace paysager**





## Emplacements réservés modifiés

**Réduction de l'ER n° 8 – rue de Kervanel : création de logements locatifs sociaux – une des deux propriétés a été achetée par la commune (zonage UBa)**



**Extension de l'ER n° 1 : création de logements locatifs sociaux dans les logements de l'école privée Saint-Goustan, rue Jean Gouzo (zonage UCv)**



**ER n°10 : Angle rue Waldeck-Rousseau – logements locatifs sociaux en lieu et place de logements accession aidée**



Emplacements réservés créés au titre de l'article L 151-41 du code de l'Urbanisme

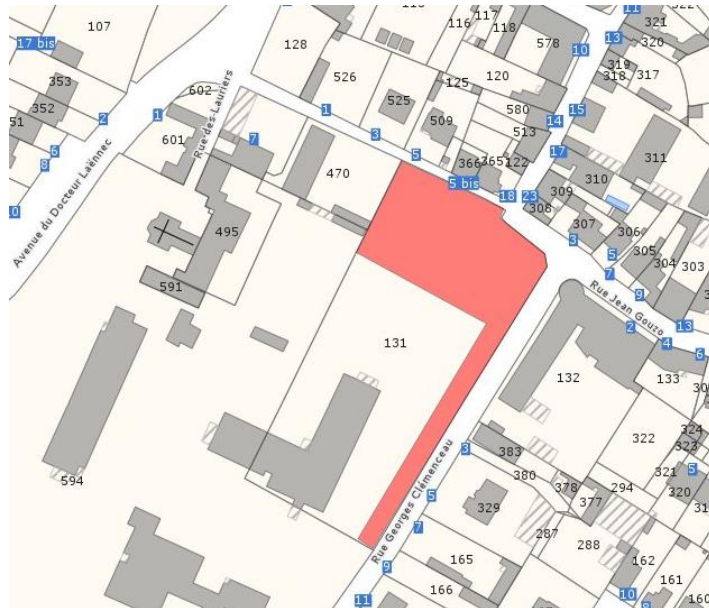
**ER n° 14 : Pôle associatif dans l'école privée Saint-Goustan, angle rue Jean Gouzo et rue Georges Clémenceau (zonage UCv)**

Cette parcelle est actuellement occupée par l'école privée Saint-Goustan. Si celle-ci venait à fermer faute d'effectifs, la Commune se positionnerait pour acquérir cette propriété et aménager les locaux existants en pôle associatif, les besoins dans ce domaine étant nombreux et les locaux actuels dédiés à cet usage ne sont pas toujours adaptés. La parcelle est située dans le périmètre de l'AVAP (secteur ZIP 2) et la construction est repérée en patrimoine intéressant. L'évolution de la parcelle sera donc encadrée.



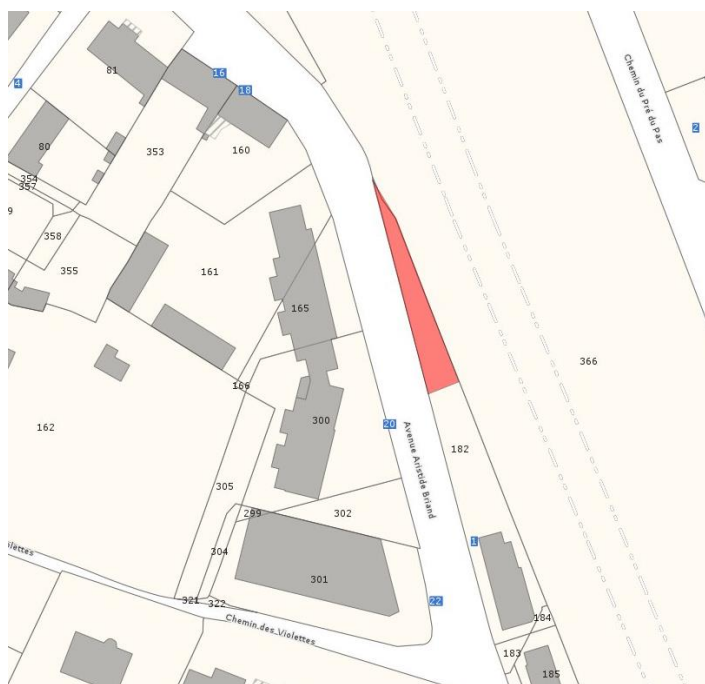
**ER n° 15 : parking dans l'enceinte de l'hôpital, rue Georges Clémenceau (zonage UE)**

Cette parcelle correspond actuellement au parc de l'hôpital. La création de places de stationnement à proximité du centre-ville, où les déplacements doux et piétons sont privilégiés, se justifie pour augmenter l'offre actuelle et compte tenu de la proximité de nombreux équipements publics (hôtel de ville, maison des associations, galerie Chapleau...). La parcelle comprenant de nombreux arbres, l'aménagement à venir devra tenir compte de cette contrainte. Cet emplacement est compris dans le périmètre de l'AVAP (secteur ZIP 2) et repéré comme boisement remarquable. Les murs de clôture sont également protégés, hormis celui du pan coupé. Suite à l'enquête publique, une bande est réservée le long de la rue Clémenceau en vue de la création éventuelle d'une piste cyclable protégée derrière le mur de clôture.



**ER n° 17 : aménagement de voirie, 1 avenue Aristide Briand (zonage UBb)**

Cet espace compris entre la voie ferrée et la route est le reliquat d'une parcelle avec construction. Sa forme triangulaire très étroite le rend peu exploitable. Son aménagement améliorera le cheminement piétons et deux roues dans ce secteur. L'emplacement est compris dans l'AVAP (secteur ZIP 2). La surface a été affinée et réduite suite à la demande du commissaire-enquêteur.





### ER n° 18 : parking, 6 avenue Aristide Briand (zonage UCv)

Cette parcelle actuellement à usage de jardin dépendant d'une villa 7 boulevard Leclerc (qui dispose de son propre jardin) est située face à la gare SNCF et permettrait d'augmenter l'offre de stationnement à proximité de celle-ci. Le terrain est constructible au PLU (secteur UCv) et compris dans l'AVAP (secteur balnéaire). Les murs de clôture sont protégés. L'aménagement de cette parcelle sera donc encadré.



### ER n° 19 : jardins collectifs, rue du Pré Tiffauge (zonage AU)

Ces parcelles sont actuellement en zone AU au PLU. Elles sont fortement impactées par le PPRL, ce qui restreint considérablement leur constructibilité. Elles sont par ailleurs comprises dans le périmètre de l'AVAP (paysage rural). La parcelle située au nord (n° 86) est déjà propriété de la commune et est utilisée comme jardin collectif. Les demandes sont récurrentes pour disposer d'espaces dédiés aux jardins collectifs. La situation de ces deux terrains serait adaptée pour cet usage tout en gardant leur aspect paysager.





### ER n° 20 : parking, 2 rue des Pluviers (zonage UAe)

La zone artisanale manque d'espaces de stationnement, en particulier pour les usagers fréquentant la zone. Cette parcelle d'angle présente l'avantage d'être centrale. Le terrain est actuellement constructible au PLU.



### ER n° 21 : extension du Centre Technique Municipal, 6 rue des Goélands (zonage UAe)

Compte tenu de la suppression de l'emplacement réservé n° 5 destiné à une extension future du site du centre technique municipal (parcelles N° 313-315), il est proposé de créer un emplacement réservé sur une parcelle située à l'arrière du centre technique et débouchant sur la rue des Goélands face à la déchetterie. Ce qui permettrait d'avoir une desserte complémentaire et de l'espace supplémentaire pour les ateliers municipaux. La parcelle est actuellement occupée par une entreprise en cessation d'activité.



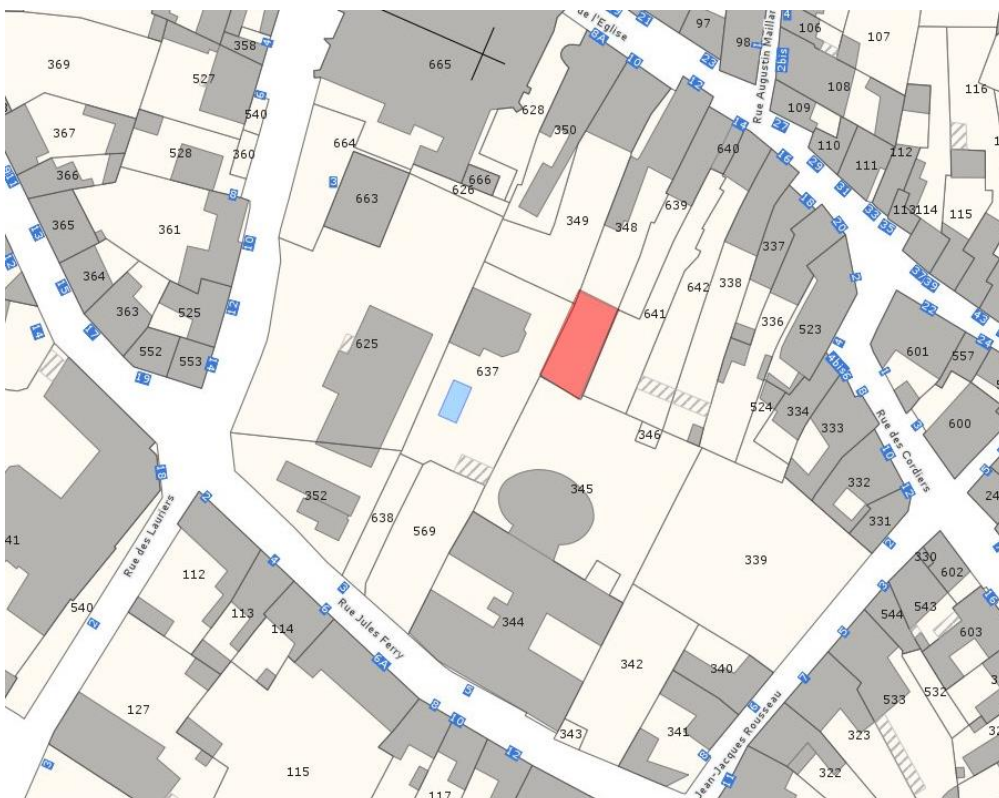
## ER n° 22 : espace paysager, chemin du Pré du Pas (zonage Na)

Ces deux parcelles se situent à l'extrémité de la rue du Pré du Pas entre la voie ferrée et les marais salants. Elles sont en zonage Na au PLU et comprises dans le périmètre de l'AVAP (secteur ZIP 2). La parcelle n° 15 appartient déjà à la Commune. La seule desserte de ces terrains est piétonne. Les parcelles sont en état de friche et en partie boisées. Le cheminement piéton actuel permet de relier les marais salants à la zone artisanale. Un itinéraire de randonnée intercommunal est envisagé dans ce secteur. La maîtrise de ces parcelles permettrait leur mise en valeur et leur entretien régulier.



**ER n° 24 : agrandissement jardin de l'hôtel de ville, rue de l'église (zonage UCv)**

Le fond de cette parcelle donnant sur la rue de l'Eglise permettrait d'agrandir le jardin de l'hôtel de ville au droit du passage de la Ladure (parcelle n° 641). La parcelle est comprise dans l'AVAP (secteur centre-ville), les murs de clôture sont protégés. L'aménagement envisagé conserverait l'esprit des enclos actuels. La maison existante conserve un espace de jardin suffisant.

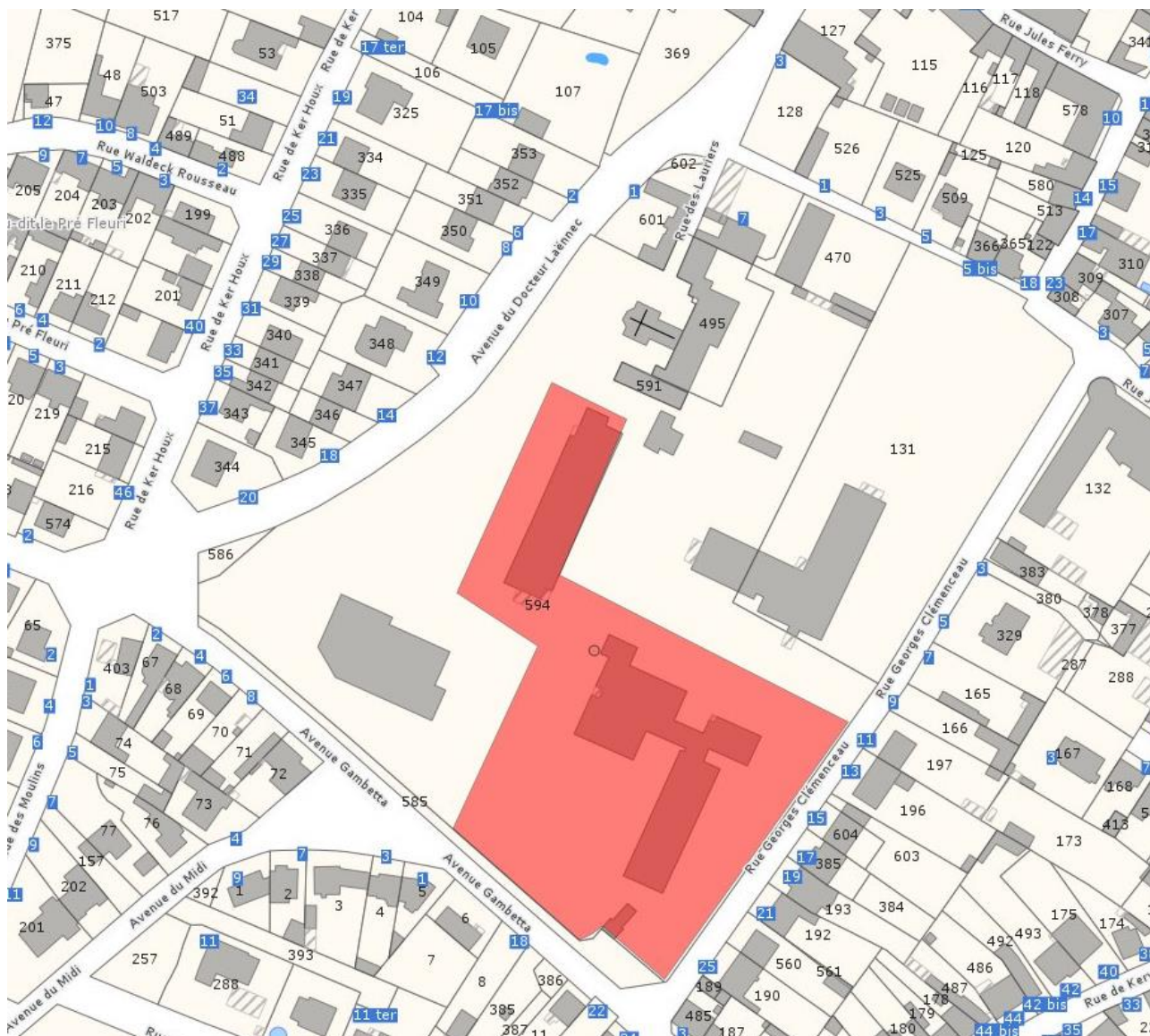




## Emplacements réservés créés au titre de l'article L 151-41-4° du code de l'Urbanisme

### **ER n° 16 : création de logements locatifs sociaux dans l'enceinte de l'hôpital, rue Georges Clémenceau (zonage UE)**

La loi SRU impose de créer 20 % de logements sociaux. La Commune doit donc prévoir des sites où ce type de logements pourrait être construit. Si des espaces se libéraient sur le site de l'hôpital actuel, 30 % des logements construits seront des logements locatifs sociaux. Le PLU autorise une emprise au sol de 70 % avec une hauteur maximale de 10 mètres pour les constructions. Des espaces boisés sont inscrits au PLU au sud et à l'ouest de la parcelle. Les parcelles sont par ailleurs comprises dans l'AVAP (secteur ZIP 2). L'urbanisation de l'ensemble sera donc encadrée. Suite à l'enquête publique et aux nombreuses observations sur cet emplacement réservé, celui-ci a été considérablement réduit et ne comprend désormais que les emprises de l'ancien bâtiment Médecine et de l'actuelle maison de retraite.



**ER n° 23 : création de logements locatifs sociaux, rue du Pont de Chat (zonage UBa)**

Ces parcelles sont actuellement enclavées et donc limitées en constructibilité car le seul accès se fait par des propriétés donnant sur la rue du Pont de Chat. Le PLU prévoit une densité et une hauteur plus importantes dans ce secteur. Les terrains sont compris dans le périmètre de l'AVAP (secteur centre-ville) et impactés par le PPRL. Dans l'hypothèse d'une évolution du site de la salle des fêtes et d'une desserte possible par la propriété communale (parcelle n° 74), l'urbanisation pourrait être envisagée. Dans ce cas, 30 % des constructions seraient des logements sociaux. Suite à des contacts avec la propriétaire de la parcelle 63, l'emplacement réservé est réduit pour permettre à la maison existante sur la parcelle 65 de disposer d'un jardin au sud et de ne pas être « collée » au futur programme de logements.

