



# Ville du Croisic

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



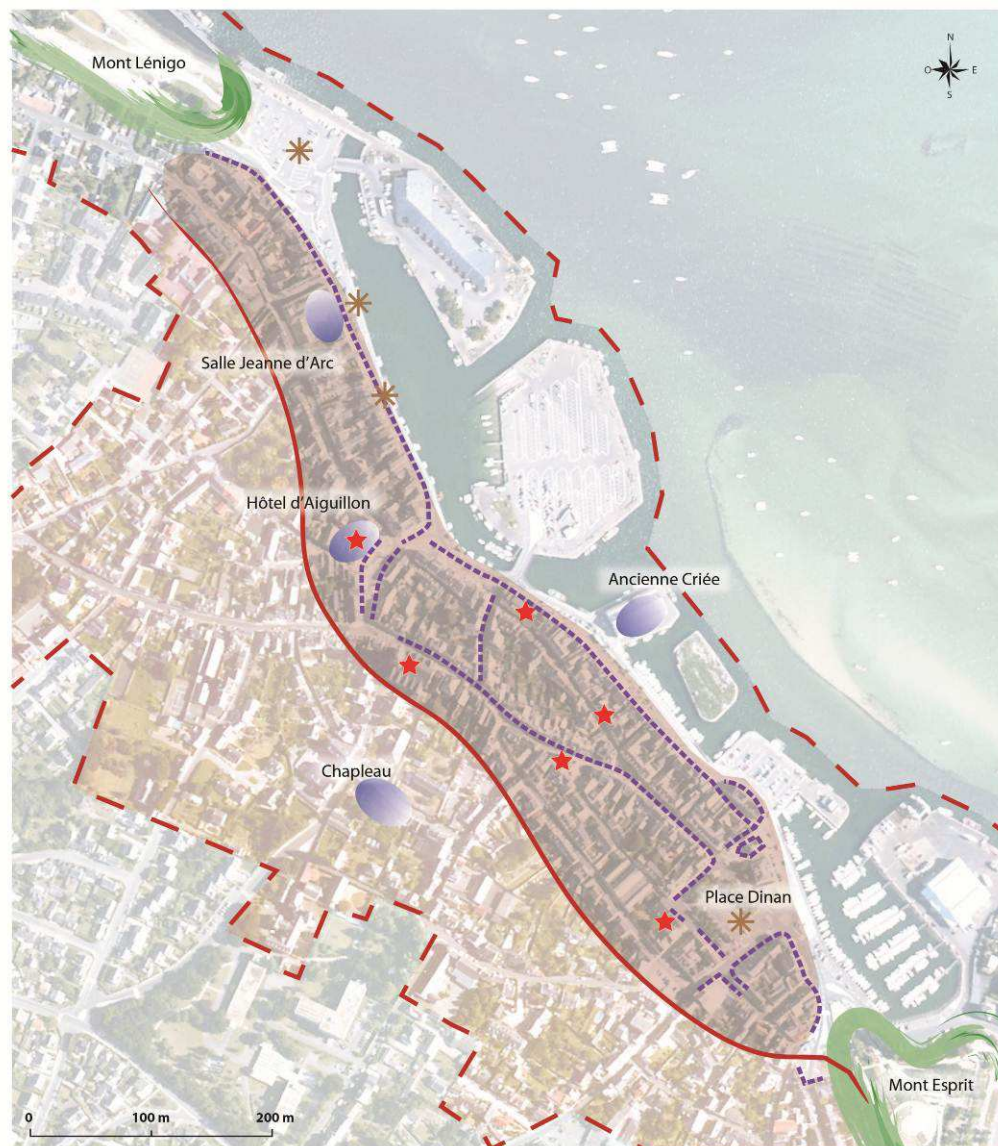
### 4- Orientations d'aménagement et de programmation

## **Sommaire**

<b>I.</b>	<b><i>Poursuivre la mise en valeur et renforcer l'animation du centre-ville .....</i></b>	<b><i>p 3</i></b>
<b>II.</b>	<b><i>Aménager et valoriser l'entrée de ville et les abords de la gare.....</i></b>	<b><i>p 5</i></b>
<b>III.</b>	<b><i>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.....</i></b>	<b><i>p 7</i></b>
<b>IV.</b>	<b><i>Valoriser les espaces naturels qui composent la coupure d'urbanisation en intégrant les activités existantes ; Mettre en valeur la trame verte et la trame bleue .....</i></b>	<b><i>p 10</i></b>
<b>V.</b>	<b><i>Revaloriser la zone artisanale.....</i></b>	<b><i>p 12</i></b>



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



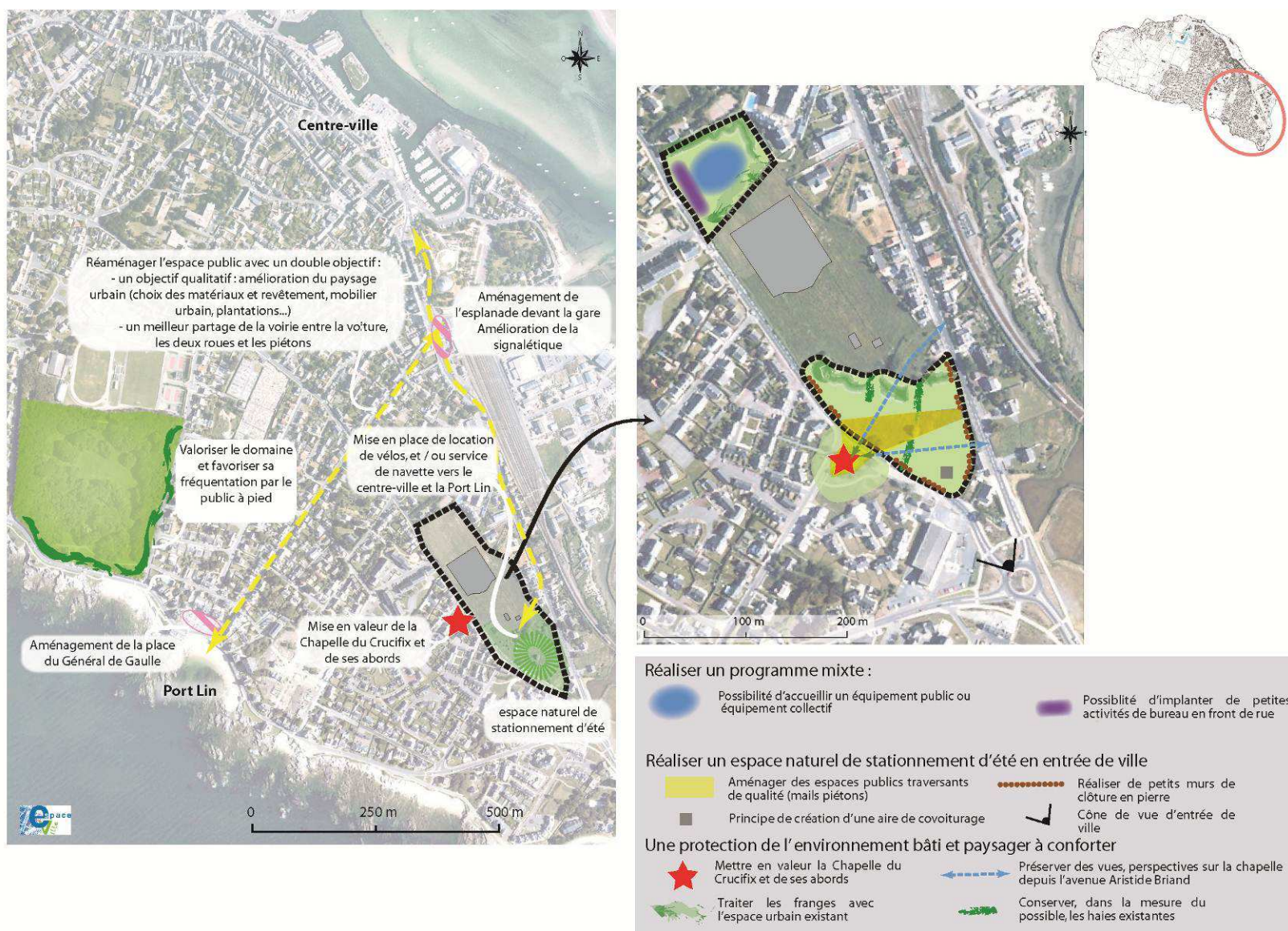
- 
-  Conforter la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural et historique de qualité
  -  Poursuivre les actions de revalorisation d'espaces publics de qualité (Place Dinan, les quais...) : espaces piétons ou à circulation modérée
  -  Valoriser et donner une nouvelle affectation à certains équipements aujourd'hui peu valorisés
  -  Maintenir, renforcer l'offre commerciale de proximité  
Favoriser la revalorisation esthétique des devantures commerciales et des terrasses. Les quais doivent être réservés aux activités de commerces et de services liés au tourisme, créant de l'animation, restaurants....  
Doit être évitée l'installation de banques et d'agences immobilières.
  -  Favoriser une évolution douce dans les faubourgs, en permettant la réalisation de petites opérations de construction de logements, avec un encadrement réglementaire précis
- Rappel : le patrimoine protégé**
-  Edifices protégés au titre des Monuments Historiques.
  -  Périmètre de protection de la ZPPAUP

**Pour conduire l'évolution du centre ville, l'orientation particulière se décline selon les principes suivants :**

- Sur la partie historique du centre-ville : protection du patrimoine, mise en valeur de l'architecture, avec une action de sensibilisation des propriétaires afin de les inciter à respecter les règles de protection, à entretenir et à réhabiliter le bâti ancien de qualité.
- Sur la couronne périphérique, là où existent des sites peu ou mal utilisés, permettre la réalisation de petites opérations de construction de logements (maisons de ville ou petits immeubles), avec un encadrement réglementaire précis (notamment sur les emprises au sol et les hauteurs), en faisant en sorte que ces nouveaux logements réalisés soient dirigés, au moins en partie, vers des ménages jeunes ayant des enfants ou en âge d'en avoir (intégration d'une part de logements sociaux et d'accession aidée à la propriété). L'objectif est de contribuer à revitaliser le centre-ville (les commerces, l'école, les services) et de maintenir une animation permanente avec l'arrivée de classes d'âges ciblées sur les jeunes, notamment les jeunes actifs, et de contrecarrer la tendance à la « muséification » du centre historique.
- Favoriser la maintien voire le re-développement du commerce de proximité, notamment place Dinan, rue du Pilori et sur les quais (interdire la transformation de commerces en logements).
- Sur l'ensemble des linéaires commerciaux (place Dinan, les quais) : favoriser les activités commerciales ou de services qui participent à l'animation urbaine. Favoriser le développement de l'animation et de la fréquentation touristique des rues attenantes aux quais, rue du Pilori...
- Poursuivre l'aménagement qualitatif des espaces publics en y intégrant des dispositifs permettant de garantir un traitement écologique des eaux pluviales avant leur rejet éventuel dans le Traict (les quais, la Grande Jonchère...)
- Mettre en place avec les commerçants et les restaurateurs une charte pour un traitement esthétique des terrasses, des auvents et du mobilier urbain, éviter la sur-occupation du domaine public qui risque de gêner le passage des piétons et notamment des personnes à mobilité réduite
- Poursuivre progressivement la piétonisation du cœur du centre-ville :
  - o Elargissement de l'espace réservé aux piétons en supprimant éventuellement quelques places de stationnement ; élargissement de la zone 30
  - o Développement des jours et/ou des plages horaires de mise en voie piétonne des quais et des rues attenantes ;
  - o Développement des stationnements en périphérie (voir l'orientation d'aménagement n°2 concernant l'entrée de Ville)
- Réhabiliter la salle Jeanne d'arc afin d'y développer des fonctions ou des animations qui participent à l'animation des quais et à l'attractivité du centre-ville : spectacles, concerts... Développer le rôle de l'ancienne crèche comme lieu culturel, événementiel et d'expositions qui participent à l'animation du centre-ville.
- Réaménager le site de la Grande Jonchère et la Place d'Armes :
  - o Améliorer le paysage l'esthétique de ces dites
  - o Traiter les eaux de ruissellement avant leur écoulement dans le milieu naturel
- Protéger le site de la Petite Jonchère.



## II. Aménager et valoriser l'entrée de ville et les abords de la gare



Cette orientation particulière répond aux objectifs suivants:

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

Elle se décline de la manière suivante :

- L'aménagement qualitatif des sites d'entrée de ville (par la route ou par le train) en les rendant plus conviviaux et plus accueillants.
- L'affirmation des liaisons majeures par la requalification de certains espaces publics « stratégiques » :
  - L'avenue du Général Leclerc (liaison Gare - Port Lin) : retraitement de l'espace publics, plantations... ;
  - La rue Aristide Briand : amélioration des modes de déplacement des piétons et des vélos, plantations... ;
  - L'esplanade de la gare et la liaison de la gare vers le port : traitement de l'espace public et amélioration de la signalétique ;
  - La place du Général de Gaulle : restructuration de l'espace affecté au stationnement en utilisant les opportunités existantes à proximité, aménagement qualitatif de l'espace pour les piétons.
- L'ouverture de Penn Avel aux circulations piétonnes et deux roues (sur les franges en respectant l'espace boisés classé), afin de renforcer la fréquentation et l'animation du site
- L'aménagement des espaces d'entrée de ville de part et d'autre du centre commercial, sur la base des éléments de programme suivants :
  - La réalisation d'un espace temporaire de stationnement végétalisé, aire de covoiturage : espace traité de manière naturelle perméable et largement paysagé en conservant, dans la mesure du possible la trame paysagère existante. Cet espace sera entouré de murets de pierres. Il sera équipé d'un système de locations de vélos ; il pourra aussi être desservi par des navettes régulières vers le centre-ville et le tour de côte pendant la saison touristique ;
  - La mise en valeur des abords de la chapelle du Crucifix grâce à la protection de l'écrin de verdure environnant.
  - La réalisation d'un programme mixte sur le site localisé en partie arrière du centre commercial, pouvant comprendre :
    - un équipement public ou un équipement collectif
    - quelques bureaux en front de rue

### ***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 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 la rue 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 la rue 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 œuvre 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 œuvre 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'excèdera 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'excèdera pas R+combles.
- L'habitat collectif sera réalisé en plusieurs volumes, sa hauteur n'excèdera 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.







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



##### Intégrer les activités actuelles tournées vers :

- le sport : le centre équestre, le golf, le tir à l'arc
- l'hébergement saisonnier et le tourisme : les hôtels, les résidences hôtelières, les campings
- la mer : l'océarium, la ferme aux escargots
- la ferme aquacole



##### Intégrer de nouveaux projets :

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



##### Intégrer l'ensemble dans un projet paysager et environnemental,

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



L'objectif est de valoriser la « coupure d'urbanisation » dans le cadre d'un projet paysager et environnemental. Il ne s'agit pas de développer une fréquentation touristique nouvelle ni d'augmenter la capacité d'accueil de visiteurs, mais plutôt de valoriser le site pour développer un tourisme de qualité, notamment sur le plan environnemental. Protéger les haies, les cours d'eau et les mares, les prairies, les boisements et le petit patrimoine : murets de pierres, ...

Le site accueille actuellement plusieurs fonctions à caractère sportif ou touristique qui pourront être confortées (éventuellement développées) et intégrées dans le projet d'ensemble :

- l'Océarium
- le centre équestre
- le golf
- le tir à l'arc
- la ferme marine
- la ferme aux escargots
- les hôtels, les résidences hôtelières
- les campings

Ces fonctions pourront se développer dans leur emprise actuelle, sans extension, notamment les campings en vue de leur mise aux normes.

Elles pourraient être complétées par des éléments de programme complémentaires :

- Le développement des activités aquacoles - et plus largement autour des métiers de la mer – sur le site aquacole, pouvant générer une activité économique et touristique par une ouverture éventuelle au public : aquaculture, recherche, activités liées à l'environnement et au développement durable, accueil du public, restauration...
- La création d'un espace ouvert sur le thème de la flore du littoral sur une partie du site
- Le développement d'animations et de sorties autour du patrimoine naturel et rural et la création de jardins familiaux en lien avec les écoles

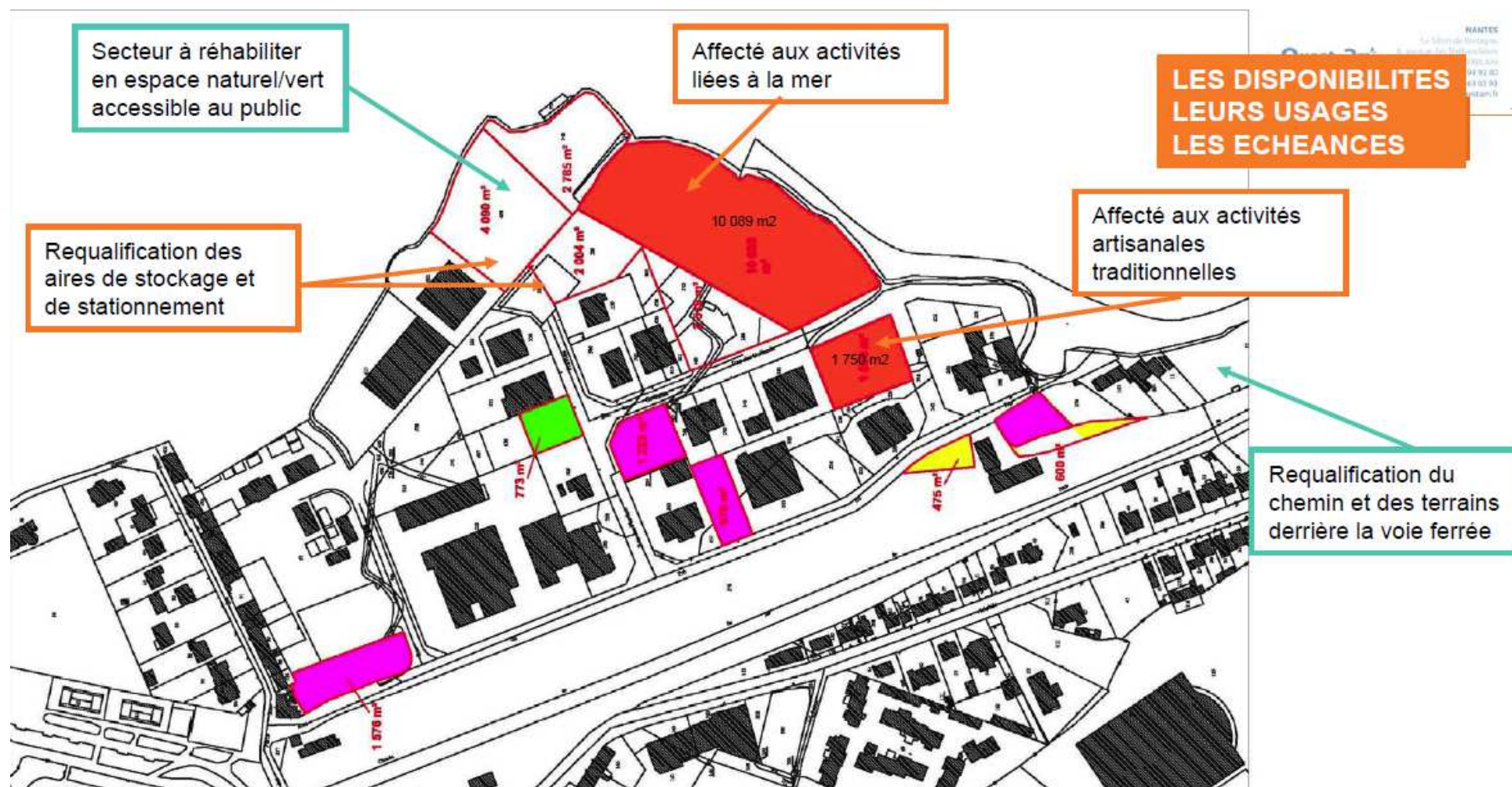
Au travers de ces différents éléments de programme actuellement dispersés sur le site, l'objectif est de développer une trame verte et bleue qui assure la mise en valeur des paysages et des éléments de patrimoine remarquables ainsi qu'une protection renforcée des éléments naturels, notamment des milieux les plus sensibles sur le plan de la faune et de la flore en s'appuyant sur l'étude environnementale réalisée par BIOTOPE (milieux humides, milieux halophiles...). Une partie de ces milieux font l'objet d'une protection au titre des Espaces Naturels Sensibles et ont vocation à rester en zone naturelle.

Ce projet devrait permettre de rationaliser et de mieux organiser les déplacements respectifs de voitures, de vélos et de piétons dans cette partie de la presqu'île, ainsi que le stationnement, avec notamment :

- La mise en place d'une signalétique adaptée
- L'amélioration du parcours pour les piétons et les vélos en bord de mer et à l'intérieur des terres



## ***V - Revaloriser la zone artisanale*** (d'après l'étude réalisée par Ouest Am en décembre 2009)



Ouest Am- décembre 2009

- Maintenir un tissu économique communal dynamique :

Répondre aux besoins des entreprises déjà installées sur la commune, mais aussi aux demandes d'autres entreprises souhaitant pouvoir s'installer.

Offrir un potentiel de développement économique et favoriser le maintien d'une population active (emplois), dans un contexte où le vieillissement de sa population et la part des résidences secondaires semble s'accroître.

- **Créer un « village artisanal »** : offrir une structure d'accueil pour les jeunes entreprises désirant s'installer au Croisic.
  - **Requalifier le(s) bâtiment(s) des services techniques municipaux** : le service manque de place et le bâtiment n'est plus adapté à des évolutions dans sa conception actuelle.
  - **Affirmer la place des conchyliculteurs** : l'espace qu'ils utilisent devient étroit, notamment dans la perspective de mises aux normes sanitaires induites par l'évolution de leurs établissements.
  - **Privilégier les activités industrielles, artisanales et de services, de commerces de gros et de commerces liés à une activité agricole de production autorisée dans la zone à l'exclusion des commerces de détail.**
- Requalifier la zone d'activité en prenant en compte l'environnement :

L'espace naturel du Traict qui borde la zone, génère une forte sensibilité environnementale et paysagère. Le développement de la zone devra se faire sans impacter ces milieux. La sensibilisation environnementale du site doit conduire l'ensemble des acteurs à se diriger vers des actions allant vers sa protection et donc vers le moindre impact.

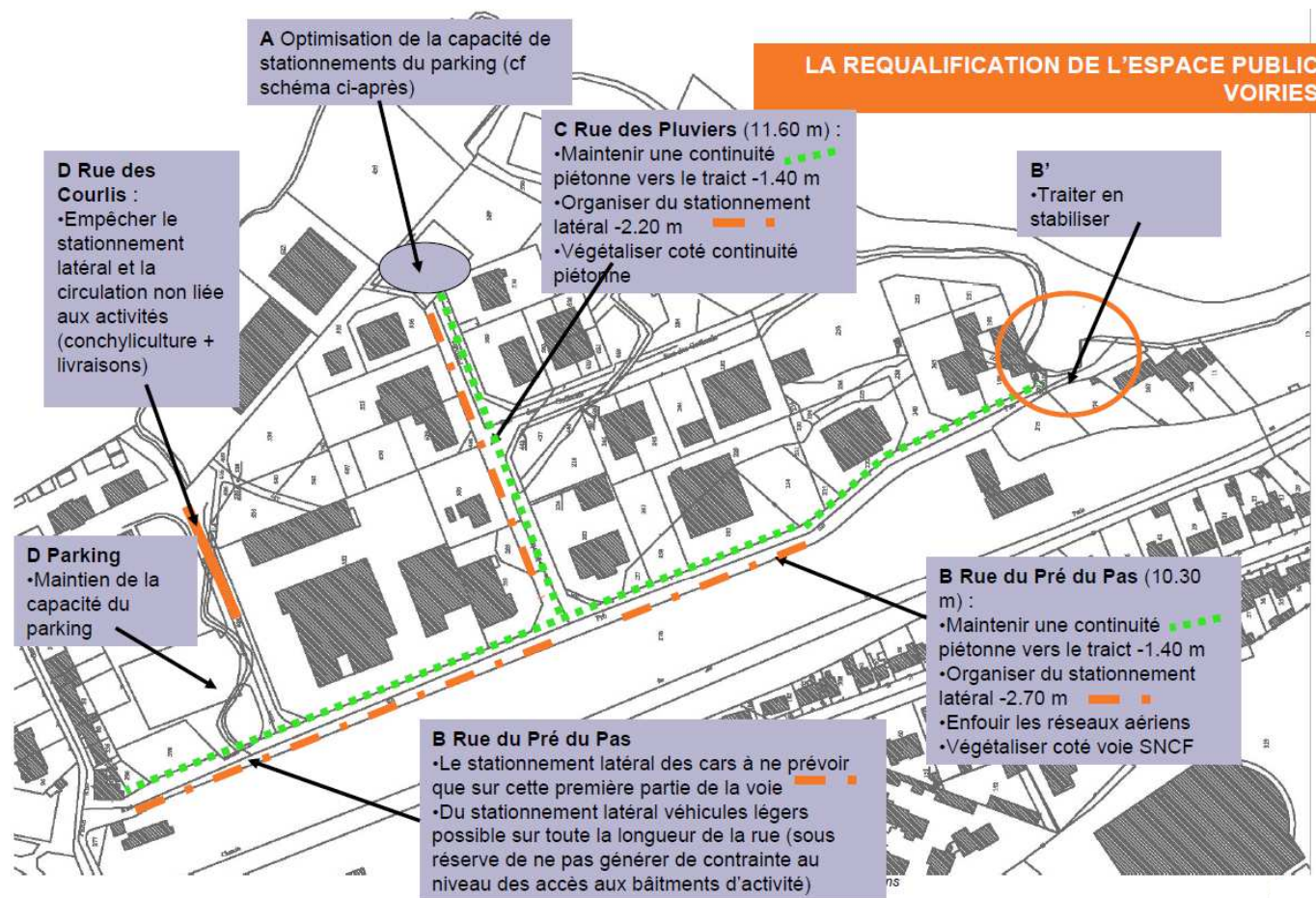
Prise en compte du risque de submersion :

**Par un courrier du 9 août 2010, le préfet de la région Pays de la Loire, préfet de la Loire Atlantique faisait connaître à la commune du Croisic les mesures de préservation à prendre suite à la tempête Xynthia.**

Dans l'attente de la mise en place de Plan de Prévention des Risques Littoraux, le préfet souhaite que les communes appliquent les dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. Il rappelle que la mise en œuvre de cet article permettant de refuser ou d'assortir de prescriptions un permis de construire ou d'aménager qui comporterait un risque pour la sécurité publique.

La zone artisanale du Croisic est incluse dans la zone de vigilance déterminée par la cote 5 m IGN 69. Des relevés topographiques ponctuels sont disponibles sur la zone : ainsi rue du Pré du Pas les côtes oscillent entre 5m et 4m IGN 69.

## Requalification des espaces publics



Ouest Am- décembre 2009

- Reconfiguration de la voirie en lien avec la réorganisation des aires de stationnement
- Requalification de la façade sur le Trait avec réaménagement de la plate-forme de stockage du CTM en retrait
- Aménagement du sentier entre le Trait et la rue des Pluviers : la continuité du sentier littoral sera assurée par un itinéraire empruntant partiellement la côte.



### **Signalétique**

- Afficher la zone artisanale à l'extérieur de son périmètre
- Identifier les activités et les entreprises à l'intérieur de la zone artisanale

### **Dépollution des sols sur les terrains non bâtis de la commune**

- Les terrains concernés s'inscrivent entre le Traict et la déchetterie intercommunale. Ils s'inscrivent dans la bande des 100 m au sens de la loi « littoral » considérée comme inconstructible <sup>(1)</sup> hors des espaces déjà urbanisés de la commune.
- Les dispositions de la loi « littoral » admettent cependant certaines installations à la condition qu'elles exigent la proximité immédiate de l'eau : les besoins de la conchyliculture sont tels que le secteur est retenu pour y accueillir des installations à terre de type bassin et installations techniques (type tapis roulant...).

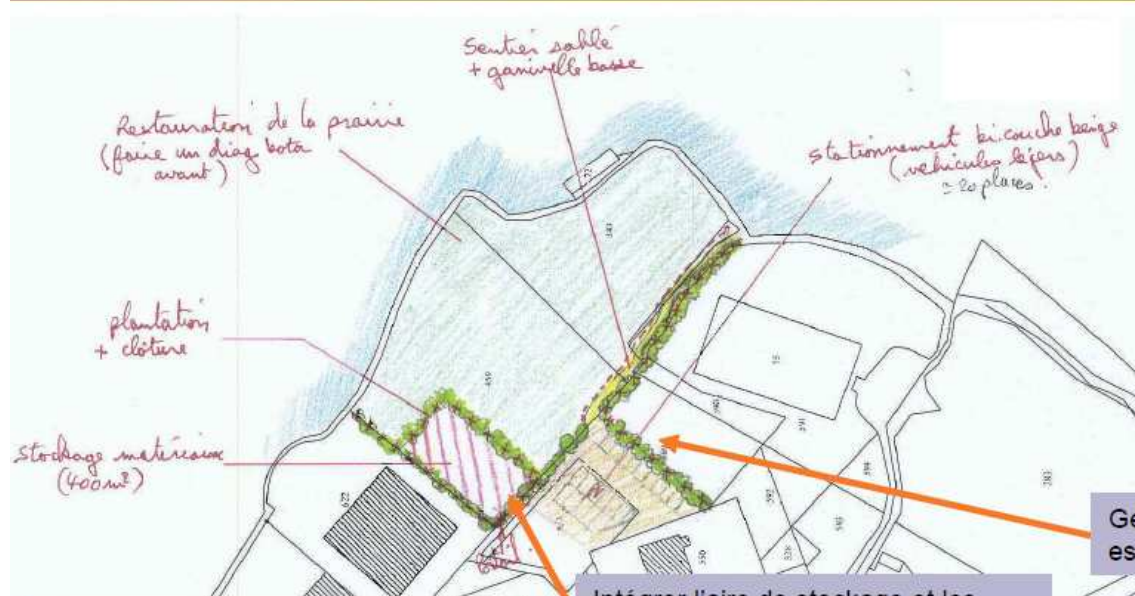
### **Formaliser une charte pour gérer durablement la zone artisanale et mobiliser tous les acteurs**

- Requalifier la zone d'activités pour une meilleure attractivité et dans un souci de pérennisation de la démarche :
  - Aménagement d'espace publics et privés de qualité
  - Amélioration esthétique du bâti
  - Meilleure signalisation et communication sur la zone
  - Affirmation d'une identité propre et communicable
- Valoriser le site et son environnement
  - Préservation et valorisation des espaces naturels
  - Meilleure gestion des ressources pour réduire les impacts sur l'environnement notamment en ce qui concerne les déchets
  - Optimiser les déplacements

---

<sup>1</sup> Le terme « inconstructible » a été employé dans la note de synthèse des différentes réglementations qui a été transmise à la commune par la DDEA dans le cadre de la consultation des services relative à ce projet.

## Schéma de principe du traitement paysager de l'espace naturel



Le cheminement existant vers le trait

Gérer et matérialiser la transition entre les espaces par des plantations arbustives

Intégrer l'aire de stockage et les abords du CTM depuis l'espace naturel et la côte par des plantations arbustives

Les plantations arbustives soulignent la linéarité du paysage – trait dominant de part et d'autre du trait du Croisic

La conservation des chênes verts si ils sont trop près du perré peut menacer l'ouvrage (étalement des racines).



Le perré au droit de l'espace naturel

