

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 2.3 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

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



<b>1. Cadre juridique de l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme</b>	<b>3</b>
<b>2. Synthèse des enseignements et enjeux environnementaux</b>	<b>4</b>
<b>3. Articulation avec les autres documents d'urbanisme</b>	<b>13</b>
<b>4. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU</b>	<b>21</b>
<b>5. Analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement et des solutions de substitution raisonnables</b>	<b>25</b>
<b>6. Indicateurs de suivi</b>	<b>42</b>
<b>7. Résumé non technique</b>	<b>45</b>

## 1. Cadre juridique de l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme

**La Loi Solidarité et Renouveau Urbain** du 13 décembre 2000 a instauré le principe d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme dont les plans locaux d'urbanisme. Dans ce cadre, les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 sont soumis à évaluation environnementale stratégique telle que définie aux articles L 104 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**Le décret n 2012 995 du 23 août 2012** relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a modifié les conditions pour déterminer si les communes devaient faire l'objet d'une évaluation environnementale. En effet, il a introduit la notion de cas par cas, qui n'existait pas auparavant.

Les articles R 104 28 à R 104 33 définissent la procédure à suivre pour l'examen au cas par cas des documents d'urbanisme.

La plupart des procédures d'évolution des documents d'urbanisme sont obligatoirement soumises à évaluation environnementale, c'est le cas notamment des procédures d'élaboration et de révision de PLU (article R 122 17 I, 48 du Code de l'Environnement).

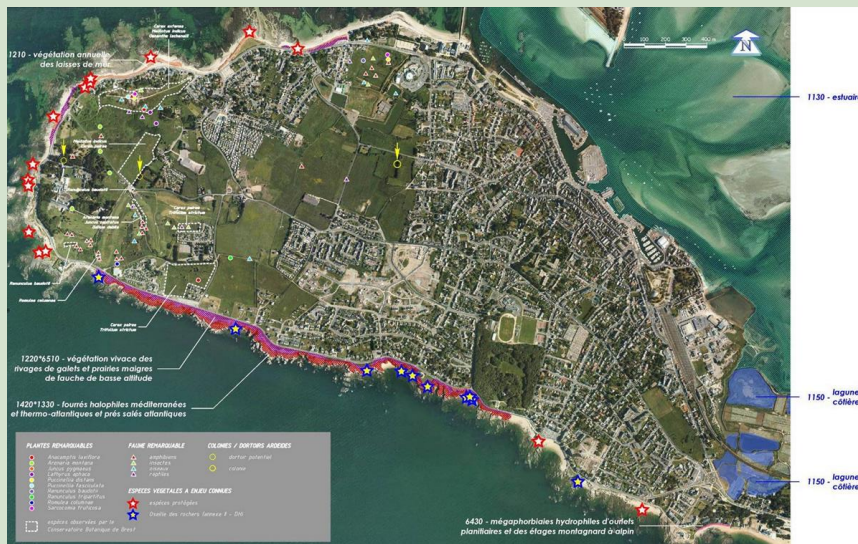
**Le Code de l'urbanisme** a évolué depuis l'entrée en application de ses articles R 104 33 à R 104 37.

Conformément à l'article 26 du décret n 2021 1345 du 13 octobre 2021 ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R 104 28 du Code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R 104 28 du Code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret, restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

## 2. Synthèse des enseignements et enjeux environnementaux

### 2.1 Les enseignements de l'Etat Initial de l'Environnement

<p><b>Géographie physique</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Un climat</b> très influencé par l'océan : des températures douces mais une forte exposition aux vents, notamment en automne et en hiver</li> <li>• <b>Un relief</b> peu accentué</li> <li>• <b>Les dunes</b>, un espace fragilisé par l'urbanisation et l'intensité de la fréquentation touristique</li> </ul>
<p><b>Le cadre naturel</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Les zones humides :</b> Les zones humides du Croisic sont au nombre de 45 et ces dernières se répartissent sur environ 1,75 % de la surface communale soit sur 7,90 ha.  Les plans d'eau demeurent largement majoritaires en nombre (26 au total), bien que leur superficie totale ne dépasse pas 7 ha.  Les marais côtiers et herbiers sont au nombre de 3 seulement mais sur une superficie de 54,38 ha.  Les prairies humides de bas-fond se répartissent sur 13% de la surface humide du Croisic.  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</li> <li>• <b>Les habitats</b> La coupure d'urbanisation située à l'ouest du territoire constitue un site exceptionnel en termes de paysage et de biodiversité : en termes de paysage, il constitue un cône de vue exceptionnel entre la Vigie de la Romaine et Saint-Goustan, et recèle aussi des éléments de patrimoine remarquable : manoirs, fermes, chemins creux ; en termes de biodiversité, il contient un réseau hydrographique : mares, fossés, cours d'eau, milieux boisés qui abritent des espèces d'oiseaux (héron, aigrette, ibis) ainsi que des prairies humides où l'on note la présence d'orchidées.</li> </ul>



## 2. Synthèse des enseignements et enjeux environnementaux

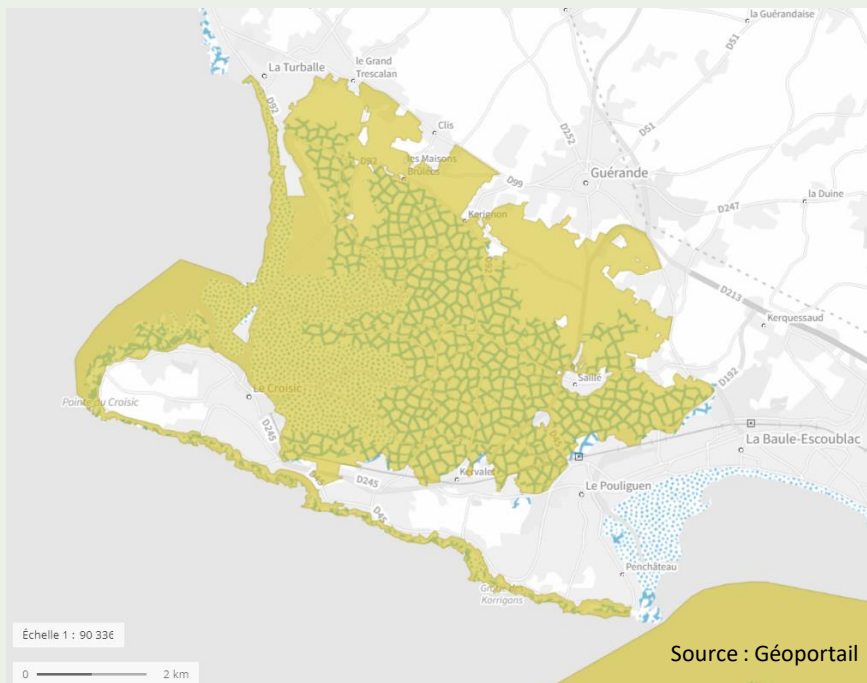
### Le cadre naturel

#### • Les outils de gestion et de protection

##### NATURA 2000

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

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



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

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

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

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

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

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

## 2. Synthèse des enseignements et enjeux environnementaux

### Le cadre naturel

- **Les outils de gestion et de protection**

Les espaces naturels sensibles

La commune du Croisic est concernée par une zone de préemption à l'intérieur de laquelle le Département a un droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles ainsi qu'en deuxième et troisième lieu le Conservatoire de l'Espace Littoral et la Commune par substitution. Cette zone de préemption s'étend sur 145 ha environ, localisés à la pointe de la presqu'île.

Les espaces boisés classés

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

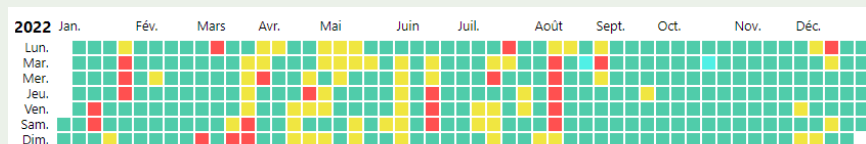
**Les espaces naturels sensibles et espaces boisés classés**



### Les risques et nuisances

- **La qualité de l'air**

La qualité de l'air, mesurée à l'échelle de Cap Atlantique est majoritairement moyenne sur l'année 2022.



Source : Air Pays de la Loire



## 2. Synthèse des enseignements et enjeux environnementaux

### Les risques et nuisances

#### • Les nuisances phoniques

Source : DDTM Loire Atlantique 2020

- █ Catégorie 1 (300 m)
- █ Catégorie 2 (250m)
- █ Catégorie 3 (100 m)
- █ Catégorie 4 (30 m)
- █ Catégorie 5 (10 m)



Un principal secteur de nuisances sonores est identifié par la DDTM : l'entrée de ville depuis la D245 classée de catégorie 3 (100 mètres). Le prolongement de la D245 entre le rond-point de l'Océan et celui de l'Océarium, ainsi que la portion Est de la D45 sont classés en catégorie 4 ou 5, soit une largeur affectée par le bruit comprise entre 10 et 30 mètres.

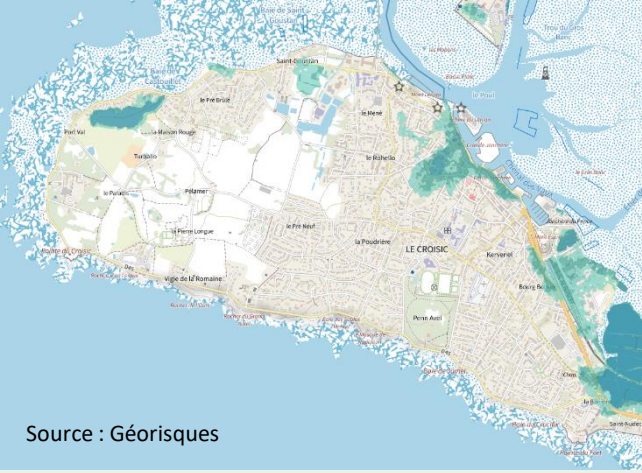
#### • La qualité des eaux

Les eaux littorales sont exposées à des pollutions d'origine agricole à l'échelle du bassin, urbaines (liées aux rejets d'eaux usées) et portuaires (poussières, les peintures etc.). Le port de plaisance du Croisic est équipé d'un séparateur à hydrocarbure, d'un débourbeur et d'un système de traitement par zéolites ce qui permet de traiter pour partie les eaux de carénage.

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

Source : DDASS

## 2. Synthèse des enseignements et enjeux environnementaux

<p><b>Les risques et nuisances</b></p>	<p><u>La qualité des eaux de baignade</u> : L'eau de l'ensemble des lieux de baignade est classée comme bonne ou excellente lors de prélèvements réalisés en juin 2021.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Les risques naturels</b> La commune du Croisic est sujette à l'aléa de submersion.</li></ul> <p><b>Aléa submersion</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Moins de 0,5 mètres</li><li>Entre 0,5 et 1 mètres</li><li>Entre 1 et 2 mètres</li><li>Plus de 2 mètres</li></ul>  <p>Source : Géorisques</p> <p>La commune est couverte par un PPRL. Le Plan de Prévention des Risques Littoraux de la Presqu'île Guérandaise - Saint-Nazaire a été approuvé par arrêté préfectoral le 13 juillet 2016.</p> <p><u>Le risque de retrait-gonflement des argiles</u> : Le Croisic est partiellement concerné par le risque de retrait et gonflement des argiles. La côte Est située le long de la baie du Traict est concernée par une exposition moyenne. Le secteur de Saint-Goustan est concerné par une exposition faible.</p> <p><u>Le Croisic n'est concerné par aucun établissement classé SEVESO.</u></p>
<p><b>La gestion des déchets</b></p>	<p>L'élimination et la valorisation des déchets des ménages et des déchets assimilés forme l'une des 22 compétences de l'agglomération Cap Atlantique. La collecte s'effectue principalement en Porte-à-Porte (PAP) et en Point d'Apport Volontaire (PAV). Elle est réalisée en prestation privée via Véolia pour le Porte-à-Porte et les Points d'Apport Volontaires du Croisic.</p> <p><b>Le compostage</b> : Cap Atlantique met gratuitement à disposition 2 modèles de composteurs : 345 litres et 620 litres.</p> <p><b>Les déchèteries</b> : Une déchèterie est en service dans la zone d'activités, elle est réservée au dépôt des particuliers.</p> <p><b>Les encombrants</b> :</p> <p>La collecte des encombrants est effectuée en deux flux avec le tout-venant et la ferraille. Les usagers doivent obligatoirement s'inscrire pour bénéficier du service. La fréquence de collecte est de 5 fois par an sauf en juillet et août.</p>



## 2. Synthèse des enseignements et enjeux environnementaux

### Les ressources en eau

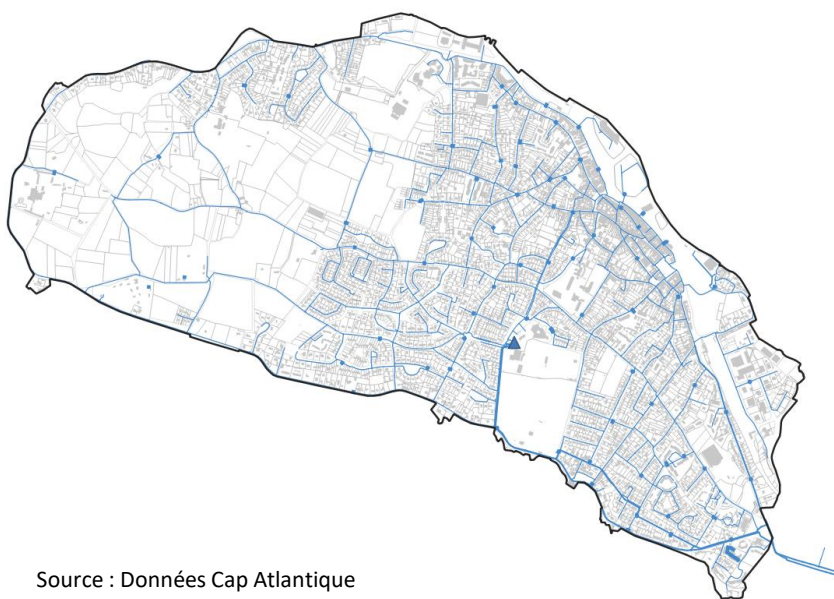
- **Eau potable :**

L'agglomération a choisi la délégation de service public comme mode de gestion. Deux établissements délégataires se partagent ainsi la gestion de la distribution en eau potable :

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

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

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



Source : Données Cap Atlantique

- **Les eaux pluviales**

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

- **Les eaux usées**

L'assainissement collectif :

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

L'assainissement individuel :

Les lieux-dits non raccordés au réseau collectif sont peu nombreux. Citons pour exemple le hameau de Pélamer qui est toujours en assainissement autonome.

## 2. Synthèse des enseignements et enjeux environnementaux

### Les énergies

- **Potentiels de production éolien**

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

- **Biogaz**

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

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

- **Solaire thermique**

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

- **Solaire photovoltaïque**

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

- **Bois énergie**

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

- L'une sur les ressources disponibles en bois-énergie : cette méthodologie met en évidence un potentiel de 36 000 m<sup>3</sup> de bois-énergie mobilisable sur le territoire, soit 69 500 MWh/an
- L'autre sur les besoins en chaleur, en substituant 20% des consommations de gaz naturel et 50% des consommations de produits pétroliers et charbon, le potentiel obtenu est de 257 900 MWh/an.

- **Géothermie**

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

- **Les énergies marines renouvelables**

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

## 2. Synthèse des enseignements et enjeux environnementaux

### 2.2 Les enjeux du territoire

Atouts	Faiblesses	Enjeux
Géographie physique		
<p>Des températures douces.</p>	<p>Une forte exposition aux vents, notamment en automne et en hiver.</p> <p>Les dunes, un espace fragilisé par l'urbanisation.</p>	<p>L'intensification de la fréquentation touristique.</p>
Cadre naturel		
<p>De nombreuses zones refuges qui offrent des conditions d'accueil favorables pour la faune</p> <p>Une coupure d'urbanisation qui constitue à l'Ouest un site exceptionnel sur les plans paysager et de biodiversité.</p> <p>Une presqu'île très riche en habitats et en espèces rares, remarquables ou protégées, ce qui explique les nombreux périmètres de protection réglementaire : sites Natura 2000, ZICO, Ramsar, etc.</p>	<p>Une fragilité des milieux naturels, notamment des zones humides, qui devra être prise en compte dans les projets d'aménagement</p>	<p>Une diversité d'habitats présente sur le territoire (prairies, haies bocagères, zones humides, boisements, etc) dont certains sont très fragiles</p> <p>Des réservoirs de biodiversité qui doivent être pris en considération dans la gestion des milieux naturels, notamment pour leur potentiel cynégétique (lapin, lièvre)</p> <p>Des outils de gestion à adapter pour assurer la pérennité de ces milieux à la fois riches et fragiles (à titre d'exemple : la collecte manuelle de la laisse de mer)</p>

## 2. Synthèse des enseignements et enjeux environnementaux

Atouts	Faiblesses	Enjeux
<b>Les risques et nuisances</b>		
<p>Des communications pédagogiques sont mises en œuvre pour limiter l'usage de désherbants, rejets de déchets et autres rejets sauvages impactant les milieux naturels.</p> <p>Le port de plaisance du Croisic est équipé d'un séparateur à hydrocarbure, d'un débourbeur et d'un système de traitement par zéolites ce qui permet de traiter pour partie les eaux de carénage.</p> <p>L'eau de l'ensemble des lieux de baignade est classée comme bonne ou excellente lors de prélèvements réalisés en juin 2021.</p> <p>La commune est couverte par un PPRL. Le Plan de Prévention des Risques Littoraux de la Presqu'île Guérandaise - Saint-Nazaire a été approuvé par arrêté préfectoral le 13 juillet 2016.</p> <p>Le Croisic n'est concerné par aucun établissement classé SEVESO.</p>	<p>En 2022, la qualité de l'air a été mauvaise durant 24 jours, et bonne durant 2 jours. La période la plus dégradée de l'année est la deuxième semaine du mois d'août.</p> <p>Des eaux littorales exposées à divers polluants d'origine agricoles, urbaines et portuaires.</p> <p>Le littoral Nord est ponctuellement concerné par une possible submersion allant de 0,5 à 1 mètre, notamment à proximité de l'Océarium, ainsi que dans le centre-ville et sur le secteur de la gare. Le risque de submersion atteint 2 mètres sur le secteur de Port Val.</p>	<p>La pollution sonore de l'entrée de ville depuis la RD245, notamment en période estivale.</p> <p>L'amélioration de la qualité des eaux littorales</p> <p>Atteindre 61 % d'eaux en bon état d'ici à 2027 conformément aux objectifs du SDAGE Loire Bretagne.</p> <p>Prendre en compte l'intensification du risque de submersion marine dans un contexte de changement climatique.</p>
<b>Gestion des déchets, ressource en eau et énergies</b>		
<p>La quasi-totalité des habitations sont connectées au réseau d'assainissement collectif.</p> <p>Un important potentiel de développement des énergies renouvelables, notamment dans le domaine photovoltaïque.</p>	<p>Un potentiel éolien faible</p>	<p>Une consommation d'eau doublée en période estivale.</p> <p>Un approvisionnement énergétique encore fortement dépendant de l'extérieur à l'échelle de Cap Atlantique.</p>

## 3. Articulation avec les autres documents d'urbanisme

### Rappel du Code de l'Urbanisme :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

### **Schéma de Cohérence Territoriale de Cap Atlantique**

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

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

- Orientation 1-2 : Conforter et préserver une armature écologique et paysagère pour gagner la bataille de l'eau, préserver la biodiversité et les paysages
- Orientation 1-3 : Protéger et valoriser l'espace agricole
- Orientation 3-4 : Valoriser les ressources environnementales au profit d'une économie circulaire (déchets, carrières, énergie)

### Application de la Loi Littoral :

Le Croisic est une commune concernée par l'application de la Loi Littorale du 3 janvier 1986. Sur ces questions (espaces proches du rivage, coupures d'urbanisation espaces dits "remarquables" et espaces boisés classés), le PLU doit donc être compatible avec les dispositions de la DTA de l'Estuaire de Loire, qui font "écran" aux articles L 121-13, 21, 23 à 27 du Code de l'urbanisme issus de la loi Littoral.

Sur le territoire du Croisic, une partie des dispositions de la loi Littoral ont été précisées par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cap Atlantique. **Le SCoT de Cap Atlantique reprend également les modalités d'application de la loi Littoral définies par la DTA.**

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

Le PLU révisé répond aux priorités du SCoT. En effet, pour répondre aux objectifs de préservation des paysages et espaces agricoles et de biodiversité susmentionnée, une **Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « environnement, paysages et trame verte et bleue »** est élaborée. L'OAP vise à équilibrer les deux principales composantes de la presqu'île entre tissu bâti et espaces naturels, et plus particulièrement à :

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

**L'OAP La Pierre Longue**, en extension urbaine, s'appuie également sur un maintien et une préservation des composantes paysagères existantes via notamment le maintien et la création de nouvelles haies, la mise en valeur du blockhaus ou encore la pérennisation d'espaces naturels.

De plus, **le règlement écrit** encourage l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables lors de la création ou du renouvellement des constructions (cf. p.33 du règlement).

## 3. Articulation avec les autres documents d'urbanisme

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

Le Croisic est inclus dans le périmètre du SAGE de l'Estuaire de la Loire, actuellement en cours de révision. Il s'applique au PLU dans un rapport de compatibilité.

Le SAGE fixe des objectifs en termes de gouvernance, de qualité des milieux aquatiques, de qualité des eaux notamment du littoral et de l'estuaire de la Loire, de risques d'inondation et d'érosion du trait de côte, de gestion quantitative et d'alimentation en eau potable.

En termes de protection et de valorisation des milieux aquatiques et de la ressource en eau, le PADD et sa traduction réglementaire dans le cadre de l'OAP « environnement, paysages, terme verte et bleue » prévoient notamment la valorisation des abords du Trait, pour son rôle écologique exceptionnel et de manière générale la conservation des mares et diverses zones humides.

Afin de garantir la protection des milieux aquatiques notamment, l'ensemble des espaces non urbanisés de la presqu'île sont classés en zones naturelles.

### Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire

Le SRCE Pays de la Loire a été adopté le 30 octobre 2015. Il identifie des réservoirs de biodiversité et préconise la mise en œuvre de nombreuses actions dont :

- Élaborer des documents d'urbanisme, conjuguant sobriété foncière et prise en compte de la trame verte et bleue
- Préserver et restaurer les zones humides, les connexions entre cours d'eau et zones humides, les connexions entre cours d'eau et leurs annexes hydrauliques, et leurs fonctionnalités écologiques.
- Promouvoir une gestion des éléments naturels contributifs des paysages bocagers, à savoir les haies et les talus, les autres éléments naturels tels que bois, bosquets, lisières, arbres isolés, mares, etc. qui assurent le maintien, la restauration ou la création de réseaux cohérents et fonctionnels.
- Promouvoir des pratiques culturelles favorables à la trame verte et bleue
- Développer et généraliser, à l'échelle des projets urbains, publics ou privés (ZAC, lotissements, etc.), une prise en compte globale de la biodiversité et de sa fonctionnalité.

L'actuel projet de PLU s'inscrit dans une stratégie forte de sobriété foncière et ne prévoit pas l'ajout de nouvelles possibilités de construire ; il vise même à les réduire. Parmi les trois zones à urbaniser du PLU en vigueur, seules deux sont conservées et en partie couvertes par des OAP. La zone à urbaniser du secteur Kervaudu est quant à elle reclassée en zone naturelle. Située à proximité d'une zone humide, le reclassement en zone naturelle de l'ancienne zone « à urbaniser » garantit la préservation et l'intégrité du milieu.

Les zones humides notables du territoire communal sont repérées dans une OAP thématique environnementale et sont visées par des orientations de préservation. Le règlement afférent, essentiellement en classement N « zones naturelles » assure la préservation de ces milieux écologiques sensibles et essentiels à la biodiversité.

Le projet de zonage englobe l'ensemble des territoires non urbanisés dans la presqu'île en zone naturelle, y compris les parcelles à destination agricole. Les linéaires de haies bocagères sont repérés dans une OAP thématique et visés par une orientation de maintien pour leur rôle de continuité écologique.

Des OAP sectorielles encadrent les secteurs d'urbanisation ou de renouvellement en veillant à la préservation des structures paysagères et au maintien ou à la création de supports de biodiversité.

## 3. Articulation avec les autres documents d'urbanisme

### Le Plan Climat, Air, Energie Territorial

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

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

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

Le projet de PLU vise à encourager la transition énergétique du bâti. En ce sens, le règlement écrit développe des préconisations pour la performance énergétique et environnementale et tend à favoriser l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables.

De plus, pour toute opération de logements de plus de 12 logements, et/ou d'une surface de plancher supérieure à 800 m<sup>2</sup>, le dispositif suivant s'applique :

- **Garantir un éclairage optimal des logements et favoriser la ventilation naturelle :**
  - Le projet devra comporter au moins 60 % de logements traversants ou présentant une double orientation, en privilégiant les espaces de vie au sud ou à l'ouest. La totalité des logements de 4 pièces et plus devra intégrer une double orientation. Ce dispositif permet également d'éviter une desserte des logements par un long couloir aveugle.
  - La mono-orientation Nord des logements sera à éviter dans la mesure du possible.
- **Développer des logements « utilisables » :**
  - Les opérations s'attacheront à intégrer une diversité de typologies de tailles de logements hors opération spécifique (résidence étudiante, logements pour personnes âgées etc.).
  - Par ailleurs, il est recommandé que chaque logement dispose d'un espace de stockage dédié (cave ou cellier).
- **Développer des logements agréables :**
  - S'attacher, dans la mesure du possible, à avoir des espaces extérieurs confortables et agréables pour les logements (jardin privatif ou collectif, balcon, loggia, terrasse).
  - Travailler à l'utilisation des espaces extérieurs de la résidence (jardins partagés, présence de bancs, jeux pour les enfants).
  - Penser les espaces de jardin en tenant en compte de leur ensoleillement et du vent.

Le règlement s'accompagne également de prescriptions quant à la plantation minimale d'arbres, le traitement des espaces libres et la végétalisation des espaces de stationnement

### Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Presqu'île Guérandaise – Saint-Nazaire

Le PPRL de la Presqu'île Guérandaise - Saint-Nazaire a été approuvé par arrêté du Préfet en date du 13 juillet 2016.

Le projet de PLU prend en compte les cartographies du PPRL et leurs projections en lien avec les effets du réchauffement climatique. En ce sens, la zone AU du secteur Kervaudu, concernée par un risque d'inondation « modéré à faible » est reclassée en zone naturelle.

## 3. Articulation avec les autres documents d'urbanisme

### Compatibilité à la Loi Littoral

La commune du Croisic, en tant que riveraine des mers et océans est soumise aux dispositions des articles L 121-1 à 27 et R 121-1 à 6 du code de l'urbanisme issues de la loi Littoral du 3 janvier 1986. De ce fait, elle est couverte par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Loire, approuvée le 17 juillet 2006. La DTA précise certaines modalités d'application de la loi Littoral, en l'occurrence les articles L 121-13 relatif aux espaces proches du rivage, L 121-21 relatif aux coupures d'urbanisation et L 121-23 à 26 relatifs aux espaces dits "remarquables" et L 121-27 relatif aux parcs et ensembles boisés les plus significatifs.

Le PLU s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec les dispositions de la DTA de l'Estuaire de la Loire. Les dispositions de la DTA sont également précisées par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cap Atlantique approuvé le 29 mars 2018.

Dans le cadre de la révision du PLU du Croisic, les dispositions suivantes doivent donc être prises en compte pour l'application de la Loi Littoral :

- les dispositions précisées par la DTA de l'Estuaire de la Loire et reprises ou complétées par le SCoT de Cap Atlantique et qui sont suffisamment précises et compatibles avec la loi Littoral ;
- les dispositions précisées par le seul SCoT de Cap Atlantique qui sont suffisamment précises et compatibles avec la loi Littoral ;
- les dispositions de la loi Littoral qui ne sont ni précisées par la DTA, ni précisées par le SCoT.

#### 1. Détermination de la capacité d'accueil

Rappel du code de l'urbanisme : Article L121-21

Article L121-21 du code de l'urbanisme

*Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :*

*1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;*

*1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;*

*2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;*

*3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.*

La capacité d'accueil du territoire tient donc compte des quatre notions listées dans le code de l'urbanisme. Elles ont aussi été croisées avec les notions de « diversité des fonctions » et de « mixité sociale », non évoquées dans la loi Littoral mais répondant aux obligations des « principes généraux » du code de l'urbanisme (article L101-2 du code de l'urbanisme) et étant tout aussi structurantes pour l'aménagement du territoire. De plus, les thématiques liées aux ressources naturelles et à la capacité des écosystèmes à supporter l'accueil de nouvelles populations ou activités de façon permanente ou temporaire ont également été vérifiées.

À noter que la détermination de la capacité d'accueil s'est effectuée en relation étroite et continue avec la démarche d'évaluation environnementale. Ainsi la détermination de la capacité d'accueil s'est effectuée de manière à identifier les éventuels points de blocage de chacune des notions évoquées ci-dessus afin de s'assurer de la capacité du territoire à mettre en œuvre son projet.

Il est à noter que le SCoT de Cap Atlantique a lui-même fixé des éléments dimensionnant la capacité d'accueil de la commune (prévisions démographiques, nombre de logements, consommation d'espace) et la qualifiant (rôle dans l'armature urbaine, prise en compte de la gestion de l'eau, de la trame verte et bleue et des dispositions de la loi littoral).



## 3. Articulation avec les autres documents d'urbanisme

### Compatibilité à la Loi Littoral

- **Préservation des espaces remarquables et par extension de l'ensemble des milieux et des ressources associées**

Le PLU du Croisic, à travers les orientations de son PADD s'attache à exprimer une ambition forte au maintien et à la valorisation des composantes naturelles, paysagères et patrimoniale du Croisic. En ce sens, le dispositif règlementaire qui en découle vise à fortement protéger les espaces naturels, et notamment littoraux. Le PADD a également pour objectifs d'être « un territoire d'accueil à promouvoir » mettant en œuvre un projet :

- offrant les conditions d'un développement qualitatif de l'activité touristique en lien étroit avec les caractéristiques du territoire,
- Permettant le maintien et l'arrivée de jeunes ménages dans la commune,
- Maintenant une dynamique intergénérationnelle

Ces orientations ne fixent pour autant pas d'objectifs de croissance démographique et touristique, mais vise un maintien du dynamisme de la commune et une amélioration de la qualité des structures existantes afin de garantir l'accès à la ressource en eau et limiter les impacts humains sur l'environnement.

L'analyse du potentiel foncier permet d'identifier trois secteurs dont deux d'entre eux (site de la Pierre Longue et site de l'Hôpital) présente un potentiel de création de logements de l'ordre de 130 logements (le troisième site identifié, rue Emmanuel Provost, n'ayant pas fait l'objet de réflexions spécifiques ou de faisabilité à ce stade). Ces développements, en cohérence avec les orientations du PADD visent à maintenir le niveau de population actuel et ne sont pas de nature à augmenter la pression sur les milieux écologiques et les ressources. De plus, aucun secteur de projet n'est situé le long du littoral, et n'est donc pas concerné par le risque de submersion.

Le dispositif règlement classe la majorité des espaces littoraux en zone naturelle, limitant de fait les possibilités de construction à des extensions sous réserve de faisabilité.

Le dispositif règlementaire est complété par une OAP « Environnement, paysages et trame verte et bleue » comprenant une orientation propre à la valorisation des éléments aquatiques : « Valoriser l'identité maritime du territoire, les espaces en eaux et milieux humides dans leurs spécificités propres, au service d'une confortation de la biodiversité locale ». Elle identifie notamment la baie du Traict, le littoral et les plages et espaces rocheux.

Le secteur d'extension urbaine de la Pierre Longue est également couvert par une OAP pour assurer un cadre paysager préservé et garantir une bonne transition avec la zone naturelle.

- **Prise en compte des risques littoraux, notamment liés à la submersion marine**

Les risques littoraux liés à la submersion marine sont pris en compte dans le PLU via la prise en compte du PPRL approuvé en 2016. Les secteurs concernés par le risque de submersion sont notamment identifiés au règlement graphique et aucun secteur de projet n'est concerné par ce risque. En effet, la zone AU situé sur le secteur Kervaudu, dans le prolongement de l'Océarium et concerné par le PPRL a été reclassé en zone naturelle.

## 3. Articulation avec les autres documents d'urbanisme

### Compatibilité à la Loi Littoral

- **Protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes**

La consommation d'espaces pour la période 2009-2021 est estimée par l'observatoire de l'artificialisation des sols à 5,33 hectares. Le projet de PLU actuel fixe l'objectif dans le PADD de lutter contre l'étalement urbain en limitant sa consommation à 5 hectares maximum. Il identifie pour cela deux secteurs de consommation d'espace : la Pierre Longue et le prolongement Sud du Kervaudu.

Dans cette optique de limiter l'étalement urbain, la zone « à urbaniser » située au Nord du secteur kervaudu est reclassée en zone naturelle et les efforts de développement sont concentrés sur des sites en renouvellement urbain. C'est le cas du secteur de l'hôpital couvert par une OAP et prévoyant la création d'une soixantaine de logements.

- **Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés**

Le PADD affiche la volonté de maintenir une activité touristique dynamique sans augmenter la fréquentation afin de ne pas accentuer son impact sur l'environnement. Pour cela, un glissement de la fréquentation sur plusieurs saisons et non plus la seule période estivale est encouragée.

### 2. Les dispositions de la Loi Littoral précisées par la DTA de l'Estuaire de la Loire et reprises ou complétées par le SCoT de Cap Atlantique

- **La délimitation des espaces proches du rivage**

L'article L 121-13 du code de l'urbanisme énonce que "l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau". Cet article ajoute que "toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer".

La totalité du territoire communal du Croisic est situé à l'intérieur des espaces proches du rivage. Parmi les différentes séquences géographiques au sein des espaces proches du rivage distinguées par la DTA, la commune du Croisic se situe dans celle des marais salants de Guérande.

Le SCoT de Cap Atlantique précise dans le DOO, les possibilités d'extension dans les « espaces proches du rivage ». Les principes définis par le SCoT sont les suivants :

*Dans les espaces proches du rivage les documents d'urbanisme locaux gèrent le caractère limité de l'extension en :*

- *Organisant le caractère limité de l'extension des espaces proches du rivage en gérant de manière différenciée les secteurs :*
  - o *En articulation avec la gestion des risques, les problématiques de ruissellement et de limitation de l'imperméabilisation et la nature en ville (cf objectif 1-4-3) ;*
  - o *Pour mieux organiser la densification/extension sur des espaces moins soumis à ces pressions ;*
- *Favorisant l'implantation d'une partie des hébergements touristiques, notamment hôteliers, nécessaires à la stratégie du SCOT en relation avec la capacité d'accueil et dans le cadre d'une gestion globale à l'échelle de la commune ;*
- *Evitant le cloisonnement des activités résidentielles et économiques tant sur le plan de la mixité fonctionnelle que de la mixité sociale ;*

## 3. Articulation avec les autres documents d'urbanisme

### Compatibilité à la Loi Littoral

- Répondant à l'enjeu urbanistique d'amélioration des franges urbaines au travers d'une morphologie plus lisible et présentant une meilleure insertion paysagère ;
- Prenant en compte la réalisation d'aménagements indispensables tels que des parkings paysagés et non imperméabilisés évitant le stationnement sauvage près du rivage lorsque le stationnement et la gestion des flux automobiles n'ont pu être réglés en amont ou pour les parkings nécessaires au fonctionnement d'ouvrages de mise à l'eau des bateaux ;
- Définissant pour les nouvelles urbanisations, un plan d'aménagement favorisant la perméabilité aux flux de déplacements inter-quartiers.

Le PLU du Croisic répond à ces principes.

Le DOO du SCoT ajoute que "les documents d'urbanisme prendront également en compte la nécessité de gérer de manière différenciée le caractère limité de l'extension en ciblant des secteurs stratégiques nécessitant un développement plus significatif au profit d'autres espaces".

Le PLU du Croisic deux secteurs d'extension stratégiques : Le prolongement Sud du secteur Kervaudu et la Pierre Longue. Ce dernier est couvert par une OAP.

- **Les coupures d'urbanisation (article L 121-22 du code de l'urbanisme)**

Les coupures d'urbanisation identifiées par la DTA et reprises dans le SCoT correspondent au Croisic aux espaces naturels et prairiaux situés à l'Ouest de la presqu'île. La coupure urbaine est matérialisée dans le PLU du Croisic sur le PADD ainsi que sur l'OAP « environnement, paysages et trames vertes et bleues ». Le règlement classe en zone naturelle l'ensemble de la zones concernée par la coupure urbaine et identifie un « couloir de vue » à conserver.

- **Les espaces dits « remarquables » (articles L.121-23 à 26 du code de l'urbanisme)**

Le SCOT localise à son échelle, les espaces présumés remarquables au sens de la Loi littoral, qui devront être protégés dans les PLU communaux.

A l'instar de la coupure d'urbanisation, les espaces présumés remarquables identifiés dans le SCoT Cap Atlantique, en lien avec la cartographie de la DTA, sont situés en zone « naturelle » dans le projet de PLU du Croisic. De plus, le SCoT apporte une vigilance sur la préservation des pins et autres sujets de hautes tiges. En ce sens, le PLU du Croisic classe la totalité des espaces boisés en EBC identifiés au plan de zonage.

### 3. Les dispositions précisées par le seul SCoT de Cap Atlantique

- **L'extension de l'urbanisation en continuité des zones déjà urbanisées (article L 121-8 du code de l'urbanisme)**

Le SCoT de Cap Atlantique n'identifie pas de "secteurs déjà urbanisés" (SDU), le PLU est donc dans l'impossibilité d'en délimiter.

- **La bande littorale dite des cent mètres (articles L 121-16, 17 et 19 du code de l'urbanisme)**

## 3. Articulation avec les autres documents d'urbanisme

### Compatibilité à la Loi Littoral

- **La bande littorale dite des cent mètres (articles L 121-16, 17 et 19 du code de l'urbanisme)**

Le DOO du SCoT de Cap Atlantique précise les modalités d'application des articles L 121-16 et 17 en prévoyant que :

- "dans toutes les communes littorales, la réalisation d'aménagements dans la bande des 100 mètres dans le cadre des prescriptions légales doit s'accompagner d'une réflexion globale sur la mutualisation des services et des équipements" ;
- "dans les espaces urbanisés, les constructions devront permettre d'optimiser le fonctionnement de ces espaces et/ou être justifiées par la nécessité d'améliorer la qualité de l'accès du public au rivage. Elles devront être conçues avec la préoccupation d'améliorer l'insertion paysagère de l'ensemble et de la restauration de la typicité de ces espaces de bord de mer ;
- en dehors des espaces urbanisés ne pourront être autorisés, au titre des exceptions faites pour les activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ou des constructions/installations nécessaires à des services publics, que les activités reconnues comme telles par le SCoT et qui sont les suivantes :
- les activités aquacoles telles que les fermes aquacoles, la conchyliculture (les ateliers de mareyage...);
- les ouvrages portuaires : activités nautiques, de plaisance et à l'accueil qualifié des usagers (poste de secours) ;
- les ouvrages améliorant l'accessibilité et l'accueil des personnes à mobilité réduite au service des bains de mer ;
- la localisation des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau se fera au travers d'une recherche globale d'optimisation du foncier consommé. Dans cet esprit, ces activités peuvent s'accompagner de mesures compensatrices et prévoir des installations permettant la récupération des eaux grises et des platins de carénage".

Le PLU du Croisic répond à ces modalités.

## 4. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

Rappel du Code de l'Urbanisme :

2° Expose, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan et leurs perspectives d'évolution ;

### Le plan de zonage

Evolution entre le PLU actuel et le projet de PLU :

Grands types de zones	Zones du PLU actuel	Superficie (en ha)	Zones du PLU révisé	Superficie (en ha)	Evolution (en ha)
U centre-ville	UCV	36,3	UCV	37,9	1,6
U périphérie immédiate du centre-ville	UBa, UBb	34,9	UB	35,0	0,0
U habitat individuel	URa, URb	153,1	UR, UR*	157,3	4,2
U secteur de projet (Hôpital)	---	0,0	UH	3,5	3,5
U équipements	UE	12,1	UE	8,0	-4,1
U port	UP, UPa, UPb	9,7	UP, UPa, UPb, UPc	13,7	4,0
U activités économiques	UAE, UAEEa	12,2	UAE, UAEEa	12,8	0,6
AU ouverte à l'urbanisation	AUpl1, AUpl2, AUr, Aurb	6,0	AUpl1, AUpl2, AUpl3	2,1	-3,9
AU fermée à l'urbanisation	AU	4,1	2AU	2,9	-1,2
N	N	107,0	N	133,1	26,1
STECAL camping	Nd	18,2	Nc	18,2	0,0
STECAL autres en zone N	Na, Nb, Ne, Nf, Ng, Nh, Nh1, Nj, Nk1, Nk2	45,7	Na, Nb, Ne, Ng, Nh	17,1	-28,6

Le zonage du projet de PLU prévoit une évolution majeure des zones naturelles via la suppression de nombreux STECAL vers une zone N stricte encadrant davantage les possibilités à construire. Ainsi le renforcement de la zone naturelle conduit à une superficie protégée de 133,1 hectares contre 107 auparavant dans le PLU actuel, soit une augmentation de 26,1 hectares.

La zone U d'habitat individuel passe de 153,1 hectares dans le PLU actuel à 157,3 hectares dans le projet de PLU, soit une augmentation de 3,5 hectares essentiellement liée au rattachement à la zone UR des zones AU aujourd'hui bâties.

Les zones AU sont de fait réduites pour totaliser 2,1 hectares de zones ouvertes à l'urbanisation et 2,9 hectares de zones fermées à l'urbanisation dans le projet de PLU. Cette évolution montre une baisse comparée au PLU actuel essentiellement liée à la reclassification en zone N d'une zone AU sur le secteur Kervaudu.

## 4. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

### Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

#### Le secteur de l'Hôpital :

Situé en renouvellement urbain sur le site de l'actuel Hôpital Intercommunal de la Presqu'île, l'OAP vise à :

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



#### Les incidences éventuelles sur l'environnement :

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>Garantir la préservation et la confortation des îlots boisés du site</p> <p>Conserver et valoriser le caractère paysager du site, notamment en confortant les plantations d'arbres sur le site</p> <p>Préserver et valoriser les arbres qui, par leur ampleur et/ou leur emplacement structurent le caractère paysager du site.</p> <p>Préserver et conforter les alignements d'arbres existants.</p> <p>Préserver et valoriser les constructions à valeur patrimoniale</p> <p>Préserver et valoriser les murs de pierres</p>	<p>Construction d'un nouvel EHPAD d'environ 80 lits</p> <p>Autoriser un accès autonome de service en permettant des déboisements ponctuels compensés ailleurs sur le site.</p> <p>Développer une offre de logements (60 à 80 logements)</p>	<p>Le choix des espaces aménagés sera effectué à l'issue d'une analyse sanitaire des plantations.</p> <p>Favoriser autant que possible le réemploi des voiries existantes et espaces déjà construits afin de limiter au strict nécessaire l'artificialisation de sols.</p> <p>Mettre en œuvre un retrait paysager sous la forme de jardinets à l'avant des maisons permettant de les distinguer de la liaison douce.</p> <p>L'abattage des arbres est conditionné à des raisons sanitaires et de sécurité. Ils devront être remplacés.</p>

## 4. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

### Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

#### La Pierre Longue :

Principal secteur d'extension urbaine sur la Presqu'île du Croisic, l'OAP de la Pierre Longue a pour objectifs dans le cadre de cette OAP de :

- Permettre la création d'un nouveau quartier bien intégré dans son environnement urbain et paysager, permettre la création d'au moins 30 de logements locatifs sociaux, prendre en compte les terrains déjà occupés du site,
- Conforter la structure paysagère de bocage du site notamment par une confortation des circulations douces et un travail sur les qualités paysagères des espaces publics.



#### Les incidences éventuelles sur l'environnement :

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>Maintenir et valoriser les cheminements doux existants</p> <p>Préserver les haies existantes et la trame bocagère du site</p> <p>Créer de nouvelles haies bocagères denses aux franges du site de projet</p> <p>Mettre en valeur les blockhaus comme belvédère, point de vue</p> <p>Pérenniser les espaces naturels</p>	<p>Permettre la construction d'une cinquantaine de logements (dont 20 logements locatifs sociaux)</p> <p>Aménager un axe structurant paysager</p>	<p>Aménager des espaces verts ponctuels, le long de l'axe</p> <p>Préserver les vues sur l'espace naturel ouvert</p> <p>Conserver la haie bocagère (hachuré marron) et en créer une nouvelle, rupture paysagère avec les espaces naturels</p> <p>Le traitement des clôtures situées entre les voies, les espaces publics, et les lots privés se fera autant que possible avec des haies végétales pré plantées rappelant la structure bocagère du site ou sous la forme d'un muret.</p>

## 4. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

### Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

#### Le centre-ville :

Cœur historique du Croisic, le centre-ville et son port font l'objet d'une OAP dans l'optique de :

- Conforter les fonctions de centralité diversifiées du centre ville,
- Articuler les différents projets d'aménagement au sein du centre ville dans le cadre d'une valorisation générale de la qualité des espaces urbains du centre ville,
- Valoriser le caractère portuaire de la ville et l'interaction entre le centre ville et le port




#### Les incidences éventuelles sur l'environnement :

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
<p>Mettre en œuvre un réaménagement de la place Dinan dans la perspective d'une valorisation paysagère et une diminution du nombre de stationnements.</p> <p>Valoriser les espaces publics des quais, pour former une véritable continuité urbaine apaisée, notamment en allant progressivement vers une réduction de la place de la voiture</p> <p>Préserver le caractère patrimonial du centre-ville, dans la continuité des orientations de l'AVAP</p> <p>Valoriser les espaces de cœurs d'îlots, notamment privés, en favorisant le maintien de leur caractère paysager et la bonne perméabilité de ces espaces de respiration</p> <p>Conserver et valoriser les principales vues paysagères du centre-ville,</p> <p>Valorisation paysagère de la place du 8 mai 1945</p> <p>Envisager une valorisation (notamment paysagère) du site de la Jonchère du Prince.</p> <p>Assurer un développement maîtrisé de la capacité d'accueil du port de plaisance dans son emprise actuelle, limiter autant que possible l'impact sur l'environnement des activités portuaires</p>	<p>L'OAP du centre-ville vise notamment à atténuer les impacts paysagers existants par une requalification des espaces publics et une re-végétalisation. Elle n'a en conséquence aucun impact négatif ou mitigé significatif sur le site.</p>



## 4. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

### Autres secteurs

Secteur	Description	Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
<p><b>La zone à urbaniser (2AU)</b></p> 	<p>La zone 2AU correspond à une zone à urbaniser fermée à l'urbanisation, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision ultérieure du PLU.</p>	<p>En attendant d'avoir besoin la zone 2AU <b>est préservée par son statut inconstructible.</b></p> <p>Les impacts de cette ouverture à l'urbanisation seront évalués lors de la procédure d'ouverture en l'urbanisation.</p>	<p>Aucune incidence dans l'immédiat et dans le cas où aucun projet n'était mis en œuvre dans les 6 ans après l'approbation du PLU. Toutefois, une urbanisation du site induirait une artificialisation des sols le cas échéant et l'impact négatif devrait alors être réduit autant que possible.</p>
<p><b>Les espaces non construits au sein de la zone urbaine</b></p>	<p><b>Les Espaces boisés classé (EBC) :</b> Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.</p> <p><b>Les cœurs d'îlots et espaces paysagers protégés (EPP)</b> Les cœurs d'îlots et EPP protègent les jardins, cœurs d'îlots ou encore d'espaces naturels;</p>	<p>Ce sont donc environ 36 ha d'espaces de nature protégés dans les zones urbaines. L'impact est positif dans le sens où elles <b>favorisent le développement de la nature en ville et préservent le caractère végétal et arboré</b></p>	<p>Aucune incidence</p>
<p><b>Emplacement réservé N°4</b></p>	<p>L'emplacement réservé N°4 est un jardin collectif de 5 950 m<sup>2</sup></p>		<p>L'ER prend place dans une zone naturelle. En revanche, sa destination étant des jardins collectifs l'impact sur les milieux naturels est moindre, permettant une valorisation de cet espace..</p>

## 4. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

### Autres secteurs

Secteur	Description	Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
<b>La clairière au sein du Parc Penn-Avel</b>	Les espaces de clairière ont été exclus, afin que ceux-ci reflètent véritablement une occupation boisée du sol.	<b>Le PLU protège cette clairière en l'identifiant comme un espace naturel ouvert</b> dans l'axe « Préserver les espaces bocagers, naturels et agricoles de la Presqu'île » de l'OAP Environnement, paysages et trame verte et bleue	Contrairement à son ancien statut d'EBC, cet espace peu désormais connaître des évolutions et aménagements. En revanche, l'impact sur l'environnement sera très limité, cet espace n'ayant pas du tout vocation à évoluer par rapport son usage actuel de parc public. Il s'agit ainsi davantage de la prise en compte d'une situation déjà existante.

## 5. Analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

Rappel du Code de l'Urbanisme :

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement.

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

### Biodiversité et espaces naturels

	PADD
Impacts positifs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre la valorisation des abords du Traict, zone humide représentant un patrimoine naturel d'intérêt écologique exceptionnel.</li> <li>• Mettre en œuvre des principes de gestion écologique des espaces naturels (landes, prairies).</li> <li>• Valoriser les fonctions écologiques spécifiques de chaque type d'espace naturel (boisements, dunes, zones humides, friches naturelles, jardins particuliers...) pour le développement de la biodiversité à toutes les échelles (flore comme faune).</li> <li>• Maintenir et valoriser les corridors écologiques existants permettant le déplacement des espèces entre différents espaces naturels, favoriser le développement de nouveaux corridors écologiques.</li> <li>• Conserver et valoriser le Traict, les mares, et diverses zones humides, pour leurs qualités paysagères, mais surtout pour leurs fonctions écologiques en faveur d'une biodiversité spécifique.</li> <li>• Favoriser le développement de la trame noire à l'échelle de la commune, en particulier par une démarche raisonnée de gestion de l'éclairage public.</li> <li>• Prendre en compte les jardins particuliers dans leur rôle pour le développement de la biodiversité locale, notamment en incitant à l'utilisation d'espèces végétales locales et en limitant l'utilisation d'espèces potentiellement invasives.</li> <li>• Conserver des espaces non jardinés pour favoriser le développement de la biodiversité autochtone au sein des espaces urbains.</li> <li>• Préserver une perméabilité fonctionnelle des contours des parcelles privées, notamment par un traitement des clôtures en accord avec l'environnement : type, hauteur, forme de clôtures, matériaux et essences utilisées.</li> <li>• Mettre en valeur la richesse de la flore du territoire, en particulier au sein des espaces de la « coupure d'urbanisation ». Conforter le maillage de haies et la structure bocagère des paysages de la presqu'île</li> </ul>
Impacts mitigés ou négatifs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etudier la possibilité d'une urbanisation nouvelle de taille limitée et dans la continuité immédiate des espaces urbains existants.</li> </ul>

## 5. Analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

### Biodiversité et espaces naturels

	PADD
Mesures ERC	<p><b>EVITER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prioriser pour cela les potentiels d'accueil de logements situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (site de l'hôpital, etc.).</li> <li>• Cibler les derniers espaces à urbaniser qui se trouvent en continuité immédiate des espaces urbains et qui n'impactent pas les espaces naturels de cœur de presqu'île (site Pierre Longue et prolongement de Kervaudu). Fixer un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain qui se limite à ces deux sites, soit environ 5 ha au total.</li> </ul> <p><b>REDUIRE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter au maximum l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et en ayant le souci de préserver les espaces naturels de cœur de presqu'île dans leurs limites actuelles.</li> <li>• Encadrer les activités touristiques au contact et au sein des espaces naturels du territoire (l'Océarium, le centre équestre, le golf, les hôtels, les résidences hôtelières, les campings, le site aquacole) pour limiter autant que possible leur impact sur l'environnement.</li> </ul> <p><b>COMPENSER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aménager des transitions paysagères entre les espaces urbains et les espaces naturels de cœur de presqu'île, en particulier en garantissant une distance suffisante entre les constructions et ces espaces, ainsi qu'en soignant la qualité paysagère de ces espaces d'interface.</li> </ul>
	OAP
Impacts positifs	<p>Une <b>OAP thématique « Environnement, paysages et trame verte et bleue »</b> est créée avec pour objectifs la préservation des espaces bocagers, naturels et agricoles ; la valorisation de l'identité maritime du territoire, des espaces en eaux et milieux humides dans leurs spécificités propres, au service d'une confrontation de la biodiversité ; l'adoption d'un développement urbain soucieux de la biodiversité. En plus d'assurer la préservation des espaces boisés, naturels, agricoles, ou encore des milieux humides. L'OAP propose notamment les orientations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser le développement de la biodiversité au sein des espaces de jardin en limitant leur imperméabilisation et en y développant une couverture végétale arborée, favorable à la biodiversité</li> <li>• S'appuyer sur les principaux parcs et espaces verts publics pour conforter l'accessibilité à des espaces de nature de proximité</li> <li>• Garantir une transition harmonieuse entre les espaces urbains et naturels de cœur de presqu'île. Limiter strictement l'urbanisation de la Presqu'île.</li> </ul>

## 5. Analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

### Biodiversité et espaces naturels

	OAP
Impacts positifs	<p>L'<b>OAP du secteur de l'hôpital</b> vise le renouvellement de ce site. Parmi ses orientations, celles ayant un impact jugé positif sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantir la préservation et la confortation des îlots boisés du site</li> <li>• Préserver et valoriser les arbres qui, par leur ampleur et/ou leur emplacement structurent le caractère paysager du site.</li> <li>• Préserver et conforter les alignements d'arbres existants.</li> </ul> <p>L'<b>OAP du centre-ville</b> comprend des orientations de végétalisation des espaces publics pouvant avoir un impact favorable sur la biodiversité, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser les espaces de cœurs d'îlots, notamment privés, en favorisant le maintien de leur caractère paysager et la bonne perméabilité de ces espaces de respiration</li> </ul>
Impacts mitigés ou négatifs	<p>L'<b>OAP du secteur de l'hôpital</b> vise le renouvellement de ce site, Parmi ses orientations, celles ayant un impact jugé potentiellement mitigé ou négatif sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Autoriser un accès autonome de service en permettant des déboisements ponctuels compensés ailleurs sur le site.</li> </ul> <p>L'<b>OAP de la Pierre Longue</b> nécessite notamment la création d'un axe structurant pour la création de nouveaux logements, pour autant cet axe sera paysager pour assurer une insertion qualitative du nouveau quartier dans son environnement.</p>
Mesures ERC	<p><b>OAP de l'hôpital :</b></p> <p><b>EVITER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser autant que possible le réemploi des voiries existantes et espaces déjà construits afin de limiter au strict nécessaire l'artificialisation de sols</li> <li>• Le choix des espaces aménagés sera effectué à l'issue d'une analyse sanitaire des plantations.</li> </ul> <p><b>COMPENSER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'abattage des arbres est conditionné à des raisons sanitaires et de sécurité. Ils devront être remplacés.</li> </ul> <p>L'<b>OAP de la Pierre Longue</b> comprend des orientations de compensation qui favorisent les espaces supports de biodiversité :</p> <p><b>EVITER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les haies existantes et la trame bocagère du site</li> <li>• Pérenniser les espaces naturels</li> <li>• Préserver les vues sur l'espace naturel ouvert</li> <li>• Conserver la haie bocagère et en créer une nouvelle, transition paysagère avec les espaces naturels</li> </ul> <p><b>COMPENSER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer de nouvelles haies bocagères denses aux franges du site de projet</li> <li>• Aménager des espaces verts ponctuels, le long de l'axe</li> </ul>

## 5. Analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

### Biodiversité et espaces naturels

	Règlement et zonage
Impacts positifs	<p>Les espaces naturels et agricoles sont classés en zones N du PLU garantissant leur protection.</p> <p>L'ensemble des espaces boisés sont protégés par le dispositif des « espaces boisés classés », y interdisant toute urbanisation</p> <p>Certains cœurs d'îlots ou espaces verts urbains sont protégés par le dispositif des « espaces paysagers protégés », y interdisant toute nouvelle construction principale</p> <p>La réglementation de la part de pleine terre, en zones urbanisées, permet de conserver une part importante d'espaces naturels, support pour la biodiversité</p> <p>L'identification de linéaires de haies protégées.</p> <p>L'identification au règlement graphique de zones humides à préserver et la mise en place de dispositions particulières applicables dans le règlement écrit.</p>
Impacts mitigés ou négatifs	<p>L'identification de deux zones « à urbaniser » en extension en limite ouest du tissu urbain totalisant 5 hectares.</p>
Mesures ERC	<p><b>EVITER</b> La suppression d'une des trois zones « AU » initiale du PLU actuel dans le projet de PLU, réduisant ainsi les possibilités d'extension urbaine de 1,2 hectare.</p> <p><b>REDUIRE</b> La mise en place de secteurs d'OAP pour encadrer l'aménagement des nouveaux espaces à urbaniser pour garantir la qualité des réalisations et le maintien des espaces de biodiversité essentiels.</p> <p><b>COMPENSER</b></p>

## 5. Analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

### Paysage et patrimoine

	PADD
<b>Impacts positifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver l'ensemble du littoral croisicais, mais aussi l'intérieur des terres au niveau de la coupure d'urbanisation.</li> <li>• Poursuivre l'action de la commune, notamment sur la gestion du sentier côtier.</li> <li>• Améliorer la qualité des transitions entre les espaces naturels et les espaces urbanisés actuels et futurs (les franges). Cet objectif devra être mis en œuvre en intégrant les objectifs fixés par le département portant sur la prise en compte de la sensibilité des milieux naturels : conservation d'une majorité d'espaces ouverts, préservation des habitats naturels, restauration des murets de pierre...</li> <li>• Préserver les cônes de vue vers les principaux repères visuels qui marquent le paysage de ce secteur : le manoir de Kervaudu, la Vigie de la Romaine, le clocher de l'ancien établissement Saint-Jean-de-Dieu et le beffroi de l'église Notre-Dame-de-Pitié.</li> <li>• Préserver les aménagements paysagers du Mont-Esprit et du Mont-Lénigo.</li> <li>• Protéger les paysages bocagers patrimoniaux de la presqu'île, notamment les haies et traces du passé agricole.</li> <li>• Développer une démarche de revalorisation esthétique des devantures des commerces dans le cadre de la mise en place d'une charte de qualité, en complément des prescriptions de l'AVAP.</li> <li>• Poursuivre les actions de revalorisation du centre historique, à la suite de la réhabilitation du quartier de la Ladure.</li> <li>• Mettre en valeur les perspectives visuelles vers la chapelle du Crucifix et ses abords.</li> <li>• Préserver l'environnement du Manoir de Kervaudu.</li> <li>• Encourager la restauration des murs anciens, participant de la qualité des paysages urbains de la commune.</li> <li>• Conforter le patrimoine paysager du Croisic, les parcs publics (en particulier le Parc de Penn-Avel, le Mont Esprit et le Mont Lénigo), comme les jardins paysagers ou arbres remarquables structurant le paysage urbain de la commune.</li> </ul>
<b>Impacts mitigés ou négatifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer la construction de logements permanents favorisant l'installation de primo-accédants, en particulier en proposant une offre de nouveaux logements de taille moyenne et à prix modérés, sous la forme d'appartements ou de maisons de ville et en développant le dispositif de l'accession aidée à la propriété.</li> </ul>
<b>Mesures ERC</b>	<p><b>EVITER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter au maximum l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et en ayant le souci de préserver les espaces naturels de cœur de presqu'île dans leurs limites actuelles.</li> <li>• Prioriser pour cela les potentiels d'accueil de logements situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (site de l'hôpital, etc.).</li> </ul> <p><b>REDUIRE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cibler les derniers espaces à urbaniser qui se trouvent en continuité immédiate des espaces urbains et qui n'impactent pas les espaces naturels de cœur de presqu'île (site Pierre Longue et prolongement de Kervaudu). Fixer un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain qui se limite à ces deux sites, soit environ 5 ha au total.</li> </ul>

## 5. Analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

### Paysage et patrimoine

	OAP
Impacts positifs	<p>Une <b>OAP thématique « Environnement, paysages et trame verte et bleue »</b> est créée avec pour objectifs la préservation des espaces bocagers, naturels et agricoles ; la valorisation de l'identité maritime du territoire, des espaces en eaux et milieux humides dans leurs spécificités propres, au service d'une confrontation de la biodiversité ; l'adoption d'un développement urbain soucieux de la biodiversité. L'OAP propose notamment les orientations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer des espaces paysagers de proximité dans les secteurs nouvellement urbanisés et assurer une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions en s'appuyant sur les structures paysagères bocagères de la presqu'île.</li> <li>• S'appuyer sur les espaces ponctuels de nature du centre-ville pour limiter les effets d'îlots de chaleur urbains et valoriser la présence de la nature en ville. Préserver le riche patrimoine végétal des espaces patrimoniaux de la commune, notamment celui identifié par l'AVAP.</li> <li>• Conforter l'intégration paysagère des campings, en particulier en favorisant la création de haies bocagères à leurs abords</li> <li>• Réaménager la place Dinan en veillant à conforter sa végétalisation</li> <li>• Maintenir et valoriser le caractère paysager du secteur de l'hôpital dans le cadre de son réaménagement.</li> <li>• Valoriser les haies bocagères et la structure bocagère de la presqu'île</li> <li>• Conserver la coupure urbaine et les corridors écologiques existants</li> </ul> <p>L'<b>OAP du secteur de l'hôpital</b> vise le renouvellement de ce site. Parmi ses orientations, celles ayant un impact jugé positif sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conserver et valoriser le caractère paysager du site, notamment en confortant les plantations d'arbres sur le site</li> <li>• Préserver et valoriser les arbres qui, par leur ampleur et/ou leur emplacement structurent le caractère paysager du site.</li> <li>• Préserver et valoriser les constructions à valeur patrimoniale</li> <li>• Préserver et valoriser les murs de pierres</li> </ul>
Impacts mitigés ou négatifs	<p>L'<b>OAP du secteur de l'hôpital</b> vise le renouvellement de ce site. Parmi ses orientations, celles ayant un impact jugé potentiellement mitigé ou négatif sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Autoriser un accès autonome de service en permettant des déboisements ponctuels compensés ailleurs sur le site.</li> </ul>
Mesures ERC	<p><b>COMPENSER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en œuvre un retrait paysager sous la forme de jardinets à l'avant des maisons permettant de les distinguer de la liaison douce</li> </ul>



## 5. Analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

### Paysage et patrimoine

	OAP
<b>Impacts positifs</b>	<p>L'<b>OAP du centre-ville</b> comprend des orientations de réaménagements paysagers pouvant avoir un impact favorable sur les paysages et le patrimoine, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en œuvre un réaménagement de la place Dinan dans la perspective d'une valorisation paysagère et une diminution du nombre de stationnements.</li> <li>• Préserver le caractère patrimonial du centre-ville, dans la continuité des orientations de l'AVAP</li> <li>• Conserver et valoriser les principales vues paysagères du centre-ville,</li> <li>• Valorisation paysagère de la place du 8 mai 1945</li> <li>• Envisager une valorisation (notamment paysagère) du site de la Jonchère du Prince.</li> </ul> <p>L'<b>OAP de la Pierre Longue</b> comprend des orientations susceptibles d'avoir un impact positif sur les paysages et le patrimoine :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en valeur les blockhaus comme belvédère, point de vue</li> </ul>
<b>Impacts mitigés ou négatifs</b>	<p>L'<b>OAP de la Pierre Longue</b> comprend également des orientations susceptibles d'avoir un impact mitigé ou négatif sur les paysages et le patrimoine :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre la construction d'une cinquantaine de logements (dont 20 logements locatifs sociaux)</li> </ul>
<b>Mesures ERC</b>	<p><b>OAP de la Pierre Longue :</b></p> <p><b>COMPENSER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le traitement des clôtures situées entre les voies, les espaces publics, et les lots privés se fera autant que possible avec des haies végétales pré plantées rappelant la structure bocagère du site.</li> </ul>

## 5. Analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

### Paysage et patrimoine

	Règlement et zonage
Impacts positifs	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le repérage d'un couloir de vue au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Au sein de celui-ci, aucune construction nouvelle, ni plantation de boisement n'est autorisée.</li><li>• Le repérage d'ensembles bâtis à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme » auxquels des dispositions spécifiques applicables sont précisées au règlement écrit.</li><li>• La protection des murs remarquables.</li><li>• Des prescriptions particulières renforcées sont applicables dans l'ensemble des zones du règlement couvertes par l'AVAP concernant les toitures, façades, etc.</li></ul>
Impacts mitigés ou négatifs	<ul style="list-style-type: none"><li>• L'identification de deux zones « à urbaniser » en extension en limite ouest du tissu urbain.</li></ul>
Mesures ERC	<p><b>EVITER</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La suppression d'une des trois zones « AU » initiales du PLU actuel dans le projet de PLU.</li></ul> <p><b>COMPENSER</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La mise en place de secteurs d'OAP pour encadrer l'aménagement des nouveaux espaces à urbaniser pour garantir la qualité des réalisations et le maintien des espaces de biodiversité essentiels.</li></ul>

## 5. Analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

### Risques et nuisances

	PADD
Impacts positifs	<ul style="list-style-type: none"><li>• Empêcher la création de toute nouvelle zone d'urbanisation au sein des zones concernées par le PPRL, limiter la constructibilité dans les secteurs présentant des risques d'inondation ou submersion, dans la continuité du PPRL.</li><li>• Maîtriser le risque d'inondation du fait des eaux pluviales en lien avec Cap Atlantique, notamment en mettant en place un système de récupération d'eau dans le secteur de la salle des fêtes et en poursuivant l'installation d'un réseau séparatif eaux pluviales/eaux usées, notamment dans le centre historique au niveau des quais.</li><li>• Développer les rues piétonnes ou à circulation automobile réduite et maîtrisée (zones de rencontre, zones 30), en particulier en période estivale.</li><li>• Délester la RD 45 d'une partie de son trafic automobile en période estivale, afin de sécuriser et développer les circulations douces sur le tour de côte</li><li>• Garantir le respect de l'intimité des jardins en limitant les co-visibilités subies.</li><li>• Accompagner un tourisme respectueux du territoire spécifique du Croisic et de ses qualités, qui demeure peu impactant pour l'environnement local de la ville.</li></ul>
Impacts mitigés ou négatifs	
Mesures ERC	

## 5. Analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

### Risques et nuisances

	OAP
<b>Impacts positifs</b>	<p>L'<b>OAP du centre-ville</b> comprend des orientations pouvant avoir un impact favorable sur les risques et nuisances, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Valoriser les espaces publics des quais, pour former une véritable continuité urbaine apaisée, notamment en allant progressivement vers une réduction de la place de la voiture</li><li>• Assurer un développement maîtrisé de la capacité d'accueil du port de plaisance dans son emprise actuelle, limiter autant que possible l'impact sur l'environnement des activités portuaires</li></ul>
<b>Impacts mitigés ou négatifs</b>	<p>L'ensemble des zones AU du PLU révisé se situent hors des zones à risques naturels et technologiques. Seule l'OAP centre-ville est concernée par le risque d'aléa-submersion.</p>
<b>Mesures ERC</b>	<p><b>REDUIRE</b> L'OAP centre-ville vise essentiellement la requalification des espaces publics et notamment la végétalisation des places et perméabilisation des sols. Cette action participe à limiter les risques d'inondation, notamment via une meilleure perméabilité des sols.</p>

## 5. Analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

### Risques et nuisances

	Règlement et zonage
Impacts positifs	
Impacts mitigés ou négatifs	
Mesures ERC	<p><b>REDUIRE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'existence d'un Plan de Prévention des Risques Littoraux sur les secteurs à risques et son repérage au plan de zonage.</li> <li>• Le risque d'érosion côtière et d'évolution du trait de côte. Le PLU prend en compte ce risque, en particulier sur les espaces les plus soumis à celui-ci. Ainsi, une zone UR*, marquée par des possibilités minorées de constructibilité a été définie sur les espaces urbains de la partie la plus occidentale de la Presqu'île, les plus confrontés à ce risque. L'orientation « Prendre en compte le risque d'érosion côtière (recul du trait de côte) dans les choix d'aménagement » de l'OAP Environnement, paysages et trame verte et bleue entend ainsi conforter cette attention. Enfin, il est à noter que les secteurs les plus à risque sont également ceux où le risque de submersion marine est le plus élevé. Dans ce contexte, le PPRL permet de répondre en partie à la limitation de l'exposition des habitants à l'évolution du trait de côte.</li> <li>• La zone UR, concernée par un risque d'inondation implique une constructibilité limitée. En ce sens, seules les extensions sont autorisées sous réserve d'être à destination de logements ou hébergements.</li> </ul> <p><b>COMPENSER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Il convient donc de retarder, de limiter et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales ou vers le réseau hydraulique de surface. A défaut, l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public devra être limitée au minimum en privilégiant le réseau hydraulique de surface via les aménagements les plus adaptés à la situation et au projet (pleine terre, puisard, réservoirs, bassins, revêtements perméables, toitures végétalisées etc.). Le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m3.</li> </ul>

## 5. Analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

### Ressource en eau, déchets et énergies renouvelables

	PADD
Impacts positifs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viser une performance énergétique élevée des logements, en particulier dans les secteurs de projet.</li> <li>• Améliorer la gestion des eaux pluviales : atténuer le déversement des eaux dans le milieu naturel en favorisant les infiltrations à la parcelle, en particulier dans les quartiers d'habitat individuel. Prendre en compte les dénivellations pour une bonne gestion des eaux pluviales.</li> <li>• Poursuivre, en lien avec la Communauté d'agglomération Cap Atlantique, l'installation de réseaux d'évacuation des eaux pluviales afin de limiter au maximum les ruissellements non maîtrisés, notamment vers les marais salants, l'estran et les zones conchylicoles.</li> <li>• Améliorer la qualité des eaux du Traict en le préservant de tout rejet d'eaux potentiellement polluées.</li> <li>• Poursuivre la politique de récupération des eaux noires et grises sur le port (équipements mis en place sur la Jonchère du Prince).</li> <li>• Limiter l'imperméabilisation des sols, notamment par la préservation de la végétalisation des jardins.</li> <li>• Poursuivre la mise aux normes et le raccordement des installations autonomes et des autres types d'installation en zone autorisée.</li> <li>• Tirer parti de la situation géographique du Croisic qui offre un réel potentiel de développement des énergies renouvelables, notamment dans le cadre du projet d'éolien offshore, mais également des projets visant à s'appuyer sur l'énergie des marées.</li> <li>• Réduire l'impact énergétique des équipements communaux en poursuivant la politique de réhabilitation de ceux-ci, engagée sur le long terme</li> <li>• Assurer la maîtrise des impacts environnementaux pour les constructions nouvelles, en particulier en favorisant les techniques architecturales bioclimatiques (orientation du bâtiment et des pièces en fonction de l'usage, ventilation naturelle, etc...).</li> <li>• Encourager les particuliers à utiliser les énergies renouvelables : géothermie, solaire, biomasse... tout en garantissant leur bonne intégration dans l'environnement urbain et naturel</li> <li>• Favoriser l'utilisation des ressources locales (paille, bois, terre...) dans la construction tout en garantissant une bonne intégration architecturale des nouvelles constructions.</li> </ul>
Impacts mitigés ou négatifs	
Mesures ERC	

## 5. Analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

### Ressource en eau, déchets et énergies renouvelables

	OAP
Impacts positifs	<p>Une <b>OAP thématique « Environnement, paysages et trame verte et bleue »</b> est créée avec pour objectifs la préservation des espaces bocagers, naturels et agricoles ; la valorisation de l'identité maritime du territoire, des espaces en eaux et milieux humides dans leurs spécificités propres, au service d'une confrontation de la biodiversité ; l'adoption d'un développement urbain soucieux de la biodiversité. L'OAP propose notamment les orientations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Développer des espaces de nature de proximité dans le cadre des nouvelles opérations de logement et favoriser une bonne qualité de l'habitat en accompagnant la transition énergétique des logements (isolation, toitures végétalisées et matériaux écologiques, dispositifs de production d'énergies renouvelables...).</li><li>• Favoriser une bonne infiltration des eaux de pluie à l'échelle de chaque parcelle bâtie</li><li>• Prévoir des systèmes de récupération des eaux de pluie permettant leur réutilisation et un nouvel usage (arrosage, etc.)</li></ul>
Impacts mitigés ou négatifs	
Mesures ERC	

## 5. Analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

### Ressource en eau, déchets et énergies renouvelables

	Règlement et zonage
Impacts positifs	Des dispositions relatives à la plantation d'arbres et au traitement des espaces libres qui privilégient la place du végétal, notamment en préservant les arbres existants.
Impacts mitigés ou négatifs	Les secteurs de projet accueillant une activité supplémentaire (population ou équipements) sont susceptibles d'être vecteurs de nouveaux déchets et de consommation en eau potable.
Mesures ERC	<p><b>REDUIRE</b></p> <p>Les dispositions réglementaires concernant la gestion des eaux pluviales et eaux usées entendent favoriser une bonne gestion de celles-ci dans une perspective de garantir la meilleure qualité possible des eaux rejetées, en favorisant particulièrement une gestion des eaux pluviales à la parcelle, réduisant de facto la pollution de celles-ci et des rejets dans les milieux. De même, les règles de gestion des eaux usées visent à garantir un traitement de celles-ci par des installations adaptées ou une gestion collective.</p> <p><b>COMPENSER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une performance énergétique ;</li> <li>• Un impact environnemental positif ;</li> <li>• Une pérennité de la solution retenue.</li> </ul> <p>Les dispositions communes applicables à toutes zones précisent un ensemble de prescriptions relatives à la performance énergétique et environnementale.</p> </li> <li>• Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées devront disposer d'un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.</li> <li>• Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle.</li> </ul>



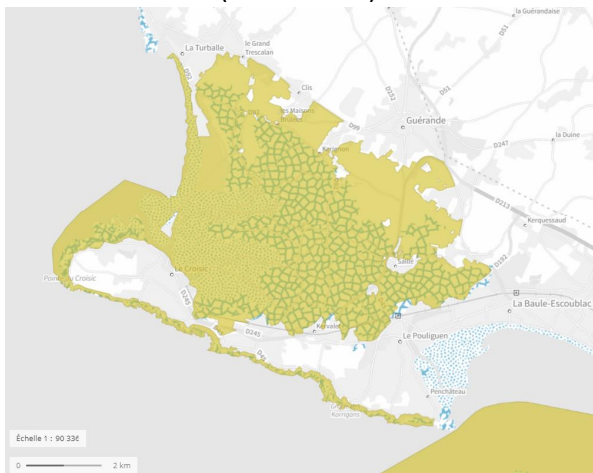
## 5. Analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

### Les impacts sur les sites Natura 2000

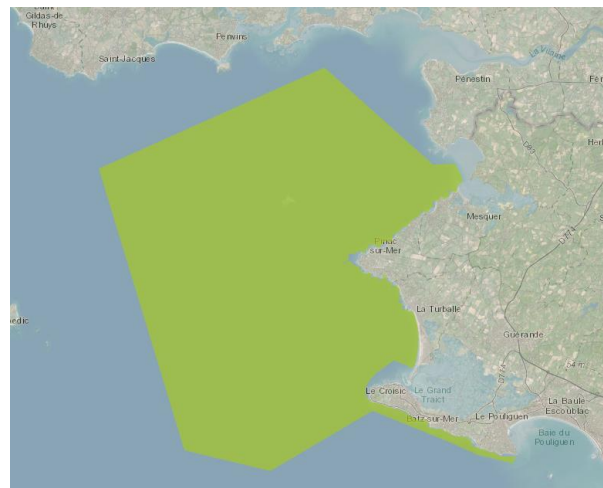
La commune du Croisic est concernée par 2 Zones de Protection Spéciale (ZPS) que sont :

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

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



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



Le PADD ne formule pas d'objectifs de développement démographique significatif sur la commune et vise un maintien de la fréquentation touristique estivale.

Le PADD vise un impact positif en posant comme objectif la poursuite des actions en faveur de la préservation du paysage côtier, en incluant la valorisation des abords du Traict et l'amélioration de la qualité des eaux du Traict en le préservant de tout rejet d'eaux potentiellement polluées.

La revalorisation des activités conchylicoles, en lien direct avec le Traict, a pour objet le maintien de l'activité existante en permettant la requalification des installations existantes. L'orientation vise également la création de logements destinés aux saisonniers.

Le Plan Local d'Urbanisme en révision ne projette pas d'évolutions sur les secteurs concernés par les protections Natura 2000. En effet, les limites littorales en contact avec les zones de protection Natura 2000, sont majoritairement classées « naturelles ». Les zones urbanisées situées en limite des zones de protection ne font pas l'objet de projet dans le cadre de la révision du PLU.

## 5. Analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement

### Les perspectives d'évolution de l'environnement

Cette partie s'attache à présenter les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement au cas où le PLU ne serait pas adopté et les règles du PLU actuel continueraient à s'appliquer. Afin de réaliser cette analyse, ont été étudiées les conséquences du PLU actuel par rapport à chaque enjeu environnemental identifié dans le cadre du diagnostic.

Enjeu environnemental	Evolution probable de l'environnement par rapport au PLU actuel
<p><b>Géographie physique :</b></p> <p>L'intensification de la fréquentation touristique.</p>	<p><b>PLU 2012 :</b> Le PLU de 2012 ne vise pas à augmenter la fréquentation touristique de la Presqu'île, ni les capacités d'accueil, mais à améliorer l'accueil des visiteurs, le développement d'un tourisme de qualité, familial et de proximité, et à conforter les retombées économiques de cette activité.</p> <p><b>PLU Révisé :</b> Le PLU révisé s'inscrit dans la continuité en ne recherchant pas une augmentation de l'afflux touristique. De plus, le projet de PLU a pour objectif « d'étaler » la fréquentation touristique sur l'ensemble de l'année et non plus sur la seule période estivale pour limiter les effets observés durant la période estivale (pression sur les écosystèmes, disponibilité de la ressource en eau, nuisances liées au trafic automobile).</p>
<p><b>Cadre naturel :</b></p> <p>Une diversité d'habitats présente sur le territoire (prairies, haies bocagères, zones humides, boisements, etc) dont certains sont très fragiles</p> <p>Des réservoirs de biodiversité et qui doivent être pris en considération dans la gestion des milieux naturels, notamment pour leur potentiel cynégétique (lapin, lièvre)</p> <p>Des outils de gestion à adapter pour assurer la pérennité de ces milieux à la fois riches et fragiles (à titre d'exemple : la collecte manuelle de la laisse de mer)</p>	<p><b>PLU 2012 :</b> La totalité des zones non urbanisées sont zonées « N ». En revanche, de nombreux STECAL permettent une constructibilité limitée en zone N.</p> <p>La zone AU du secteur Kervaudu permet une extension sur un secteur concerné par un risque d'inondation et en partie recouvert d'une zone humide en lisière ouest. La zone en question est couverte par une OAP « Kervaudu / Moulin Bâtard ».</p> <p><b>PLU Révisé :</b></p> <p>La totalité des zones non urbanisées sont également classées « N ». En revanche, l'inconstructibilité en zones N est renforcée via la suppression de certains STECAL.</p> <p>Les zones « à urbaniser » sont réduites afin de limiter leur impact sur les zones naturelles. Le principal secteur d'extension « la Pierre Longue », est couvert par une OAP visant le maintien et la préservation des principaux espaces supports de biodiversité et de patrimoine.</p> <p>Une OAP thématique « trame verte et bleue » est intégrée au PLU. Elle repère les principaux espaces supports de biodiversité et assure leur prise en compte à l'échelle communale.</p> <p>En dehors du cadre réglementaire, le PLU n'a que peu de prises sur les outils de gestion relatifs à la pérennité des milieux.</p>

## 5. Analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement

Enjeu environnemental	Evolution probable de l'environnement par rapport au PLU actuel
<p><b>Risques et nuisances :</b></p> <p>La pollution sonore de l'entrée de ville depuis la RD245, notamment en période estivale.</p> <p>L'amélioration de la qualité des eaux littorales</p> <p>Atteindre 61 % d'eaux en bon état d'ici à 2027 conformément aux objectifs du SDAGE Loire Bretagne.</p> <p>Prendre en compte l'intensification du risque de submersion marine dans un contexte de changement climatiques.</p>	<p><b>PLU 2012 :</b></p> <p>Dans les zones humides, le règlement précise que, sont interdites:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les constructions ou installations ou extension de constructions existantes à l'exception de celles qui sont visées à l'article 2</li> <li>• les travaux susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide.</li> </ul> <p>En termes de nuisances liées aux circulations sur l'entrée de ville depuis la RD245 en période estivale, le PLU ne vise pas d'augmentation de la fréquentation. Ainsi l'incidence sur la circulation est théoriquement nulle.</p> <p>Le PLU de 2012 n'intègre pas le PPRL approuvé en 2016.</p> <p><b>PLU Révisé :</b></p> <p>Le PLU révisé est compatible avec les objectifs du SAGE (2022-2027), notamment concernant l'amélioration de la qualité des eaux.</p> <p>Pour assurer la préservation de la ressource en eau, le règlement renforce les dispositions particulières applicables aux zones humides, il interdit notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de créer tout remblai ou décaissement susceptible de porter atteinte à la zone humide,</li> <li>• de réaliser des caves, sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,</li> <li>• d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide (mis à part les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile) ; en particulier, les clôtures pleines sont interdites.</li> <li>• de réaliser quelques affouillements ou exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à un réaménagement ou une amélioration de la qualité et de la gestion de la zone humide,</li> <li>• de réaliser la plantation de quelque boisement susceptible de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.</li> </ul> <p>De plus, la commune du Croisic est aujourd'hui en quasi-totalité raccordée à l'assainissement collectif.</p> <p>En termes de nuisances liées aux circulations sur l'entrée de ville depuis la RD245 en période estivale, le PLU ne vise pas d'augmentation de la fréquentation. Des pistes cyclables ont été mises en place le long de l'axe permettant de limiter le recours à la voiture.</p> <p>Le PLU révisé intègre le PPRL approuvé en 2016 qui figure au plan de zonage. Des prescriptions supplémentaires sont ajoutées aux dispositions communes aux zones du règlement.</p>

## 5. Analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement

Enjeu environnemental	Evolution probable de l'environnement par rapport au PLU actuel
<p><b>Ressource en eau, déchets et énergies renouvelables :</b></p> <p>Une consommation d'eau doublée en période estivale.</p> <p>Un approvisionnement énergétique encore fortement dépendant de l'extérieur à l'échelle de Cap Atlantique.</p>	<p><b>PLU 2012 :</b> Le PLU ne vise pas d'augmentation de la fréquentation. L'incidence sur la consommation en eau potable est inchangée.</p> <p>En 2014, l'approvisionnement énergétique du Croisic est en quasi-totalité dépendant de l'extérieur du territoire.</p> <p><b>PLU Révisé :</b></p> <p>Le PLU ne vise pas d'augmentation de la fréquentation. L'incidence sur la consommation en eau potable est inchangée.</p> <p>Le règlement intègre des recommandations quant à la performance énergétique et environnementale. Par exemple, Pour toute opération de logements de plus de 12 logements, et/ou d'une surface de plancher supérieure à 800 m<sup>2</sup>, le dispositif suivant s'applique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantir un éclairage optimal des logements et favoriser la ventilation naturelle :</li> <li>• Développer des logements « utilisables » (diversité de typologies de tailles de logements )</li> <li>• Penser les espaces de jardin en tenant compte de leur ensoleillement et du vent.</li> </ul> <p>Ces différentes prescriptions, en plus de l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables facilitée permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments et ainsi participer à réduire la dépendance du territoire vis-à-vis de l'extérieur pour son approvisionnement énergétique.</p>

## 6. Indicateurs de suivi

### Rappel du Code de l'Urbanisme :

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

Le tableau ci-après liste, pour les différentes thématiques environnementales étudiées, une première série d'indicateurs identifiés comme étant intéressants pour le suivi de l'état de l'environnement du territoire communal, du fait qu'ils permettent de mettre en évidence des évolutions en termes d'amélioration ou de dégradation de l'environnement de la commune, sous l'effet notamment de l'aménagement des espaces publics.

### Le cadre naturel

Thématique	Indicateur	Source de la donnée	Valeur	Périmètre
Les habitats naturels	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie des zones humides</li> <li>- Protection des massifs boisés</li> <li>- Protection des haies bocagères</li> <li>- Evolution de la surface de la zone naturelle</li> </ul>	Données SIG Cap Atlantique	<p>45 zones humides, 7,9 ha, soit 1,75 % de la superficie communale</p> <p>Les massifs boisés sont classés en EBC</p> <p>Les haies bocagères sont repérées au plan de zonage et protégées au titre de l'article L.151-23 du CU</p> <p>107 ha classés « N » au PLU de 2012 contre 133,1 au PLU révisé.</p>	commune
Les espèces	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'espèces de plante recensées</li> <li>- Nombre d'espèces animales</li> </ul>	Données Biotope	<p>222 espèces de plantes</p> <p>Au moins 46 espèces d'oiseaux au sein des ENS</p>	commune
Le réseau hydrographique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Linéaire de cours d'eau (en km)</li> </ul>	Données SIG Cap Atlantique	<p>1 cours d'eau permanent : 1,05 km</p> <p>1 cours d'eau temporaire : 0,69 km</p>	commune
Les Espaces Naturels sensibles	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie protégée</li> </ul>	Conseil Général Loire Atlantique	Zone de préemption de 145 ha, dont 17,8 ha acquis par le Conseil Général	commune
Les Espaces Boisés Classés	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie protégée</li> </ul>	Données SIG	- 23 hectares en EBC	commune

## 6. Indicateurs de suivi

### La consommation d'espaces

Thématique	Indicateur	Source de la donnée	Valeur	Périmètre
Artificialisation des sols	- La superficie artificialisée	Observatoire de l'Artificialisation des Sols	5,33 hectares consommés entre 2009 et 2021	commune

### Les risques et nuisances

Thématique	Indicateur	Source de la donnée	Valeur	Périmètre
La qualité de l'air	Concentration de cinq polluants dans l'air : l'ozone, le dioxyde d'azote, dioxyde de soufre, les particules PM10 et particules fines PM2,5.	Air Pays de la Loire	moyenne	Cap Atlantique
Nuisances sonores	- Voies bruyantes de transports, - Proximité des activités économiques	DDTM Loire Atlantique	Entrée de ville depuis la D245 est source de pollution sonore	Commune
Risques naturels	- Aléa submersion - Exposition au retrait-gonflement des argiles - Sismicité	Géorisques	0,5 à 1 m secteurs Gare, centre-ville et Océarium 1 à 2 m secteur de Port-Val  Exposition nulle à moyenne sur la majorité de la presqu'île ; exposition moyenne sur le littoral Est le long du Traict  Sismicité moyenne	Commune
Risques technologiques et nuisances	- Nombre de sites SEVESO - Niveaux de dangerosité des sites classés BASOL, BASIAS	Géorisques	Aucun site SEVESO 34 sites classés de 1 à 3	Commune

## 6. Indicateurs de suivi

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

Thématique	Indicateur	Source de la donnée	Valeur	Périmètre
Traitement / gestion des déchets	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rythme de collecte des déchets ménagers et recyclables</li> <li>• Incitations au compostage</li> <li>• Évacuation des encombrants</li> </ul>	Cap Atlantique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Collecte PAP chaque semaine (déchets ménagers)</li> <li>- Collecte PAP chaque 2 semaines (recyclage).</li> <li>- Mise à disposition de bacs de compostage</li> <li>- Collecte des encombrants 5 fois par an et accès à une déchèterie.</li> </ul>	Commune
Gestion de l'eau / assainissement				
Les énergies	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les secteurs de consommation d'énergies</li> <li>• Les sources d'énergies consommées</li> <li>• Les émissions de GES par secteur</li> </ul>	Cap Atlantique	<p>Les secteurs des transports routiers et résidentiels consomment les deux tiers de l'énergie consommée</p> <p>42 % de l'énergie consommée est d'origine pétrolière.</p> <p>Emissions de GES : transports routiers (40%) ; agriculture (23%) ; secteur résidentiel (19 %).</p>	Cap Atlantique

## 7. Résumé non technique

Rappel du Code de l'Urbanisme :

*7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.*

### **Méthode d'évaluation**

L'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme est une évaluation préalable, en ce sens elle mesure les impacts prévisibles, probables du plan et de sa mise en œuvre, sur l'environnement, pour les années à venir. Etant réalisée pendant l'élaboration du document, c'est également un outil d'aide à la décision. Cette évaluation ne peut être exhaustive car les données concernant l'évolution de l'environnement ne sont ni toutes connues ni toutes maîtrisables.

L'évaluation vise à expliciter les enjeux environnementaux du PLU en définissant les orientations stratégiques en matière d'environnement, Elles fixent les modalités nécessaires au suivi à l'évaluation environnementale à travers les grandes thématiques :

- Cadre naturel,
- Paysages et patrimoine,
- Risques et nuisances,
- Gestion des déchets
- Ressource en eau,
- Énergies

L'Évaluation Environnementale du Croisic repose sur une synthèse de l'Etat Initial de l'environnement et une mise en exergue de ses enseignements via la réalisation d'un tableau récapitulatif des atouts, faiblesses et enjeux pour chacune des thématiques abordées.

Au regard de ces enjeux environnementaux, les orientations du PADD, les Orientations, d'Aménagement et de Programmation ainsi que le règlement et le plan de zonage ont été analysés. La compatibilité du projet de PLU aux documents cadres en matière d'environnement ont également été analysés.

L'analyse des effets notables du projet de PLU sur l'environnement a permis de mettre en évidence les impacts positifs, éventuellement négatifs ou mitigés et d'identifier les mesures d'évitement, réduction, compensation mises en place dans les différents documents constitutifs du projet.



## 7. Résumé non technique

### Résumé des enjeux

Les principaux enjeux soulevés lors de l'analyse sont les suivants

- Une intensification de la fréquentation touristique estivale générant des contraintes d'approvisionnement en eau, et des nuisances liées aux circulations induites.
- Une diversité d'habitats et de réservoirs de biodiversité essentiels à l'équilibre écologique de la Presqu'île qui doivent être préservés et valorisés.
- La prise en compte du risque de submersion marine dans un contexte de changement climatique
- Une forte dépendance énergétique aux énergies fossiles et extérieures au territoire.

### Géographie physique

Les dunes sont vulnérables en raison de l'urbanisation croissante et de l'augmentation du tourisme.

### Le cadre naturel

Le cadre naturel de la région présente une grande diversité d'habitats, tels que les prairies, les haies bocagères, les zones humides et les boisements, certains étant particulièrement fragiles. Ces zones agissent comme des réservoirs de biodiversité, notamment pour des espèces cynégétiques telles que le lapin et le lièvre, et nécessitent une gestion attentive pour assurer leur pérennité, par exemple, par le biais de mesures comme la collecte manuelle de la laisse de mer.

### Les risques et nuisance

En ce qui concerne les risques et les nuisances, la qualité de l'air est généralement de qualité moyenne. Des problèmes de nuisances sonores sont localisés, principalement à l'entrée de la ville. Les eaux littorales sont soumises à une pollution provenant de diverses sources, notamment agricoles, urbaines et portuaires. La commune doit également faire face à des risques naturels tels que les submersions et le retrait-gonflement des argiles.

### Gestion des déchets, ressource en eau et énergies

Pour ce qui est de la gestion des déchets et des ressources en eau, la collecte des déchets est principalement effectuée en porte-à-porte et via des points d'apport volontaire, avec une promotion active du compostage pour réduire les déchets organiques. La quasi-totalité des habitations sont raccordées au réseau d'assainissement collectif, mais des efforts supplémentaires sont nécessaires pour limiter les rejets d'eaux pluviales. De plus, la consommation d'eau double pendant la période estivale.

En ce qui concerne les énergies renouvelables, il existe un important potentiel de développement dans le domaine photovoltaïque, bien que le potentiel éolien soit limité. La région demeure fortement dépendante de sources énergétiques extérieures à l'échelle de Cap Atlantique.

## 7. Résumé non technique

### L'évaluation du PADD

Le PADD s'attache à exprimer une ambition forte de maintien et de valorisation des composantes naturelles, paysagères et patrimoniale du Croisic. En ce sens, il contient au maximum les espaces bâtis en favorisant le renouvellement urbain et en limitant les possibilités d'extension à l'aide d'un objectif chiffré de modération de la consommation d'espaces.

De cette volonté de sobriété de la consommation des espaces découle également une meilleure prise en compte de la vulnérabilité de la presqu'île aux effets du changement climatique et notamment de l'aléa submersion, en limitant l'exposition au risque de nouvelles populations.

Le PADD vise à encadrer davantage les activités touristiques au sein des milieux naturels pour limiter leur impact sur l'environnement.

Afin d'accompagner la transition écologique, le PADD précise certains grands principes d'aménagement urbain concernant l'exposition des bâtiments, le respect des transitions paysagères et la préservation des cœurs d'ilots.

### L'évaluation des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Une OAP « Environnement, paysages et trame verte et bleue » est créée dans le cadre du PLU révisé qui vient préciser et traduire les orientations du PADD en matière de préservation et valorisation des milieux écologiques, paysages et éléments de patrimoine.

Les autres OAP (centre-ville, hôpital et Pierre Longue) portent une importance considérable au maintien ou à la récréation d'espaces verts fonctionnels. L'OAP centre-ville vise notamment la requalification des espaces publics pour une re-végétalisation et une plus grande perméabilité des sols, accompagnant de fait la prise en compte des risques liés aux inondations. L'OAP de l'Hôpital exprime la volonté de renouveler au maximum les espaces bâtis pour contenir la consommation de terres naturelles. Ses orientations favorisent également le maintien d'une couverture végétale importante.

Bien qu'en extension, l'OAP Pierre Longue s'attache à préserver les éléments de patrimoine et de paysage tels que les murets ou les haies, ainsi que les points de vue vers les espaces naturels et garantit une transition paysagère qualitative. Au sein de l'opération, les espaces végétalisés seront maximisés pour limiter au maximum les atteintes potentielles à la biodiversité causées par cette extension urbaine.

### L'évaluation du règlement et du plan de zonage

Le règlement écrit traduit les orientations du PADD en matière de préservation des espaces supports de biodiversité en agissant à la fois sur les espaces naturels et urbanisés. En zone naturelle, la protection des espaces est renforcée via des règles de constructibilité limitées aux extensions et de nombreux STECAL sont supprimés. En zone urbaine, les règles de pleine terre et de protection des cœurs d'ilots sont renforcées. De plus, les dispositions communes aux zones intègrent de nouvelles prescriptions quant à la préservation des zones humides, des haies, des espaces boisés classés et des ensembles bâtis et arbres remarquables.

Le règlement accompagne la transition environnementale avec la recherche systématique pour les nouvelles constructions d'une plus grande efficacité énergétique, d'un impact environnemental positif et de la pérennité de la solution retenue.

Le plan de zonage, identifie les différentes protections des éléments naturels et paysagers : haies, couloir de vue, cœurs d'ilots protégés, EBC ; les protections patrimoniales, notamment le périmètre de l'AVAP et prend en compte le risque lié aux inondations en affichant le périmètre du PPRL.