

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

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





Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le contenu des OAP est fixé par les articles L151-6 et 7 du Code de l'urbanisme. Elles peuvent notamment :

- « 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement (continuités écologiques, paysages, entrées de ville, patrimoine, etc.) » ;
- « 2° Favoriser la mixité fonctionnelle » ;
- « 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants » ;
- « 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager » ;
- « 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics » ;
- « 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte ».

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme en termes de « compatibilité », c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

L'état de la pollution des sols devra être vérifié par le maître d'ouvrage de manière préalable à l'aménagement d'un secteur de projet couvert par une OAP. Dans le cas où une pollution des sols est avérée, il devra être procédé à sa dépollution avant toute opération d'aménagement.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le territoire du Croisic

Pour accompagner la mise en œuvre des orientations du PADD et traduire localement ces orientations, 3 OAP sectorielles sont définies sur le territoire du Croisic :

- Le centre-ville,
- Le secteur de l'hôpital,
- Le secteur de la Pierre Longue.

Par ailleurs, une OAP thématique a été définie : l'OAP Environnement, paysages et trame verte et bleue.



L'OAP thématique : Environnement, paysages et trame verte et bleue



Environnement, paysages et trame verte et bleue

Les grands objectifs de l'OAP :

La situation particulière de presqu'île du Croisic a permis au territoire communal de bénéficier d'un **environnement naturel exceptionnel de diversité et de qualité**. Celui-ci est marqué par des entités paysagères et naturelles diversifiées, allant du Traict au bocage de cœur de presqu'île, en passant par la Côte sauvage ou encore le parc de Penn Avel.

De plus, la ville (et notamment son centre-ville) est dotée d'un **riche patrimoine végétal** qu'il convient également de préserver et valoriser dans la continuité du SPR (anciennement AVAP). Enfin, les espaces urbains plus récents (notamment lorsqu'ils ont été constitués sous la forme de lotissements), sont marqués par la présence d'espaces de jardin et d'un couvert arboré qui qualifient tout autant les paysages urbains que la présence d'une nature en ville diffuse.

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

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





Environnement, paysages et trame verte et bleue

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

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

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

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

Adopter un développement urbain soucieux de la biodiversité

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



Environnement, paysages et trame verte et bleue

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

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

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

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

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

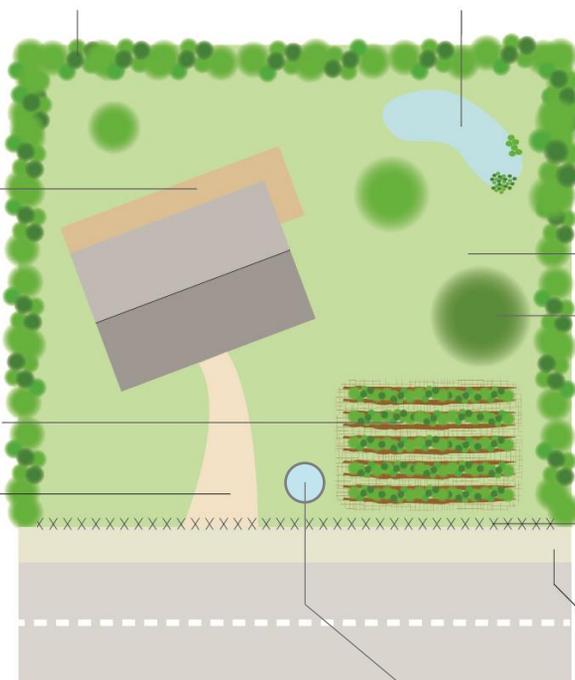
Favoriser la création d'un ou plusieurs espaces de jardin potagers, rendant l'espace vert utile et encourageant une certaine autonomie alimentaire. Privilégier leur paillage, limitant l'entretien du potager et préservant les ressources en eau.

Favoriser la plantation d'arbres fruitiers.

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

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

Favoriser les trottoirs perméables.



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



Les OAP sectorielles

Introduction

Localisation des OAP sectorielles



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

Echéancier des opérations :

La mise en œuvre des opérations est prévue de manière à être effectuée de manière successive, limitant l'impact sur les équipements de la commune et permettant un encadrement au juste niveau des nouvelles constructions. Aussi, l'échéancier prévisionnel est le suivant :

- **En cours** : Mise en œuvre de l'aménagement du site de la Pierre Longue, prévu préalablement à la mise en œuvre du présent PLU révisé et autorisé par une procédure de modification approuvée le 28 septembre 2021,
- **A partir de 2024-2025** : Aménagement du site de l'Hôpital,
- **A partir de 2027** : Aménagement de la zone à urbaniser fermée à l'urbanisation



Le secteur de l'Hôpital

Les grands objectifs de l'OAP :

- **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 diversifiés et mixtes**, comprenant entre 30 % et 50 % de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'opération globale,
- **Valoriser les qualités paysagères et patrimoniales du site ; favoriser des mobilités douces et une mutualisation du stationnement**, pour limiter la place de la voiture.





Le secteur de l'Hôpital

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



Construction d'un nouvel EHPAD d'environ 80 lits



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



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



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

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



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

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



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



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

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



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



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



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

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



Garantir la préservation et la confortation des îlots boisés du site



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



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



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

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



• Patrimoine remarquable protégé au regard du SPR



• Patrimoine intéressant protégé au regard du SPR



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



Le centre-ville

Développer les fonctions de centralité du centre-ville dans leur diversité



S'appuyer sur le réaménagement de la place Dinan pour en faire une porte d'entrée qualitative pour le centre-ville ancien



Valoriser et préserver les linéaires commerciaux du centre-ville, la diversité des commerces, ainsi que les devantures commerciales et les terrasses afin de conforter le dynamisme du centre-ville du Croisic



Etudier l'opportunité d'un développement du centre-ville commercial jusqu'à la place d'Armes



Mettre en œuvre un projet urbain d'ampleur sur le site de l'ancien hôpital, valoriser l'intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions dans l'environnement urbain du centre-ville



Valoriser les espaces publics des quais, pour former une véritable continuité urbaine apaisée, notamment en allant progressivement vers une réduction de la place de la voiture



Faire de la gare une porte d'entrée du centre-ville par un réaménagement de l'esplanade de la gare pour en faire un lieu convivial et accueillant, favoriser la mixité fonctionnelle à ses abords



Procéder à la rénovation de la salle des fêtes, notamment afin de favoriser une diversification de ses usages



S'appuyer sur les équipements culturels du centre-ville pour favoriser une vie culturelle adaptée à la diversité des usagers et mise en œuvre sur l'ensemble de l'année

Favoriser un moindre impact paysager des espaces de stationnement et privilégier les déplacements doux



Envisager la création d'un nouveau parc de stationnement au pied du Mont-Esprit, bien intégré dans son environnement en garantissant un faible impact paysager



Viser une réduction de l'impact paysager de l'espace de stationnement sur la place du 8 mai 1945, notamment en envisageant à terme la création d'un espace paysager qualitatif, permettant une réduction de la place occupée par la voiture

Conforter le caractère portuaire du centre-ville du Croisic et les activités liées



Envisager une valorisation (notamment paysagère) du site de la Jonchère du Prince, tout en favorisant le maintien d'activités liées à la mer ; permettre la valorisation du site par la réalisation d'un projet bien intégré



- Accompagner les activités du port de pêche et son intégration dans les activités du centre-ville
- Assurer un développement maîtrisé de la capacité d'accueil du port de plaisance dans son emprise actuelle, limiter autant que possible l'impact sur l'environnement des activités portuaires



Conforter l'existence de la Criée et affirmer son rôle en maintenant le port de débarquement et le point de vente

Préserver les espaces de nature en ville du centre-ville, espaces paysagers et le caractère patrimonial du centre-ville



S'appuyer sur les parcs et espaces paysagers très qualitatifs du Mont-Lénigo et du Mont-Esprit pour favoriser l'accessibilité des habitants aux espaces de nature en centre-ville



Conserver et valoriser les principales vues paysagères du centre-ville, en particulier depuis les jardins publics du Mont-Esprit et du Mont-Lénigo



Valoriser les espaces de cœurs d'îlots, notamment privés, en favorisant le maintien de leur caractère paysager et la bonne perméabilité de ces espaces de respiration au sein du centre-ville



Mettre en œuvre un réaménagement de la place Dinan dans la perspective d'une valorisation paysagère de cet espace de centralité, notamment par une réduction du nombre de stationnements



Préserver le caractère patrimonial du centre-ville, dans la continuité des orientations du SPR (anciennement AVAP)



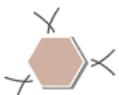
La Pierre Longue

Les grands objectifs de l'OAP :

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



Légende

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

Principes d'aménagement complémentaires :

Les espaces de rencontre et de stationnement

L'axe principal :

L'axe principal correspond à la voie traversant le site de projet du nord au sud ainsi qu'à la voie reliant l'espace public central au programme de logements locatifs sociaux.

L'axe principal s'accompagne d'espaces piétons ainsi que d'aménagements paysagers permettant une bonne transition avec les espaces privés.

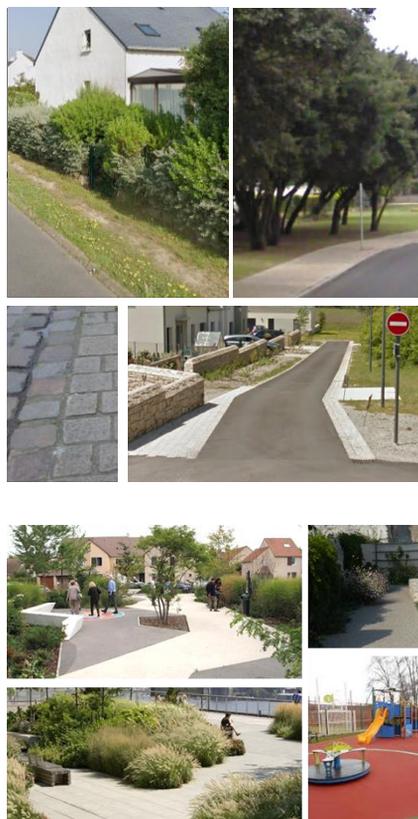
Les axes secondaires :

Ces axes correspondent aux voies partant de l'axe principal pour desservir des lots. Moins larges que l'axe principal, ils ne comportent un aménagement piéton que d'un côté mais garantissent le maintien des espaces paysagers.

L'espace central :

Cet espace est à dominante piéton et est marqué par un traitement de voirie différencié. Il est conçu comme un espace de centralité et de convivialité. Il accueille des aménagements paysagers, des aires de jeux, ainsi que du stationnement.

Exemples de traitements :





La Pierre Longue

Principes d'aménagement complémentaires :

Les espaces de rencontre et de stationnement

Les autres espaces de respiration et sente :

Un ou plusieurs autres espaces paysagers seront aménagés sur le site de projet. Ces espaces seront en majeure partie végétalisés de manière à valoriser la trame paysagère du site de projet. Des places de stationnement pourront y être prévues.

Par ailleurs, au nord du site de projet, le long de la haie bocagère qui est maintenue, un sentier pourra être aménagé. Il fera le lien entre l'espace central et les sentiers existants. Enfin, des cheminements piétons permettent une certaine porosité entre le site de projet et les liaisons douces alentour.

Les cheminements doux existants seront confortés dans leurs fonctions et caractéristiques actuelles, notamment concernant les différentes mobilités douces (piétonnes et/ou cyclables) qu'ils favorisent.

Le stationnement public :

Au total le projet peut accueillir au moins une quinzaine de places de stationnement public, dont une dizaine au sein de l'espace public central. Ces places seront traitées de manière à être engazonnées (traitement type evergreen ou pavés à joints gazon).

Les clôtures et murets

Les limites entre espace public et privé :

Le traitement des clôtures situées entre les voies, les espaces publics, et les lots privés se feront autant que possible avec des haies végétales pré plantées rappelant la structure bocagère du site ou sous la forme d'un muret.

Les haies, éventuellement doublées d'un grillage, pourront être prévues grâce à des plantations sur l'espace public.

L'aménagement de murets, typiques de l'architecture Croisicaise permettra de structurer les entrées du site et l'espace public central et de donner ainsi une identité au lotissement.

Les limites entre jardins :

Les limites entre jardins sont moins perceptibles depuis l'espace public. Il convient toutefois d'être vigilant à leur aménagement. Il est préconisé de les traiter de manière uniforme pour garder une cohérence d'ensemble sur le futur quartier. Un traitement avec une haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage, est préconisé. Les arbustes choisis pour les haies devront être des espèces présentes de manière endogène au Croisic. Les espèces envahissantes sont proscrites.

Exemples de traitements :





La Pierre Longue

Principes d'aménagement complémentaires :

Les espaces publics : les clôtures et murets

Les haies bocagères bordant le site de projet :

De nombreuses haies bocagères bordant le site de projet devront rester sur le domaine public de manière à garantir leur maintien et bon entretien. La diversité des végétaux arbustifs et leur densité doivent contribuer à une valorisation de la biodiversité florale et faunistique du site. Les arbustes choisis pour les nouvelles haies bocagères devront être des espèces présentes de manière endogène au Croisic. Les espèces envahissantes sont proscrites. Les haies bocagères existantes et identifiées sur le schéma d'aménagement seront pérennisées et entretenues.

Les réseaux :

L'ensemble des parcelles doivent être desservies par les réseaux urbains. Par ailleurs, des installations permettant un accès à terme à l'internet au Très Haut Débit seront prévues.