

2.2. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

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



Sommaire

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

Introduction

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

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

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

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

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

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

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

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

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

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

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

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

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

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

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

■ Explication des choix retenus pour établir le PLU

1. Choix retenus pour établir le PADD

Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU

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

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

Le PADD retenu :

Les fondamentaux du projet de territoire

Un territoire spécifique, une identité marquée et affirmée

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

- des paysages caractéristiques et une exceptionnelle biodiversité,
- un patrimoine historique et bâti très riche,
- une forte tradition maritime : une culture et une mémoire imprégnées par la mer et les activités maritimes,
- une image connue à l'échelle régionale et nationale,
- véritable marque du département de Loire-Atlantique.

Une ville à part entière à conforter

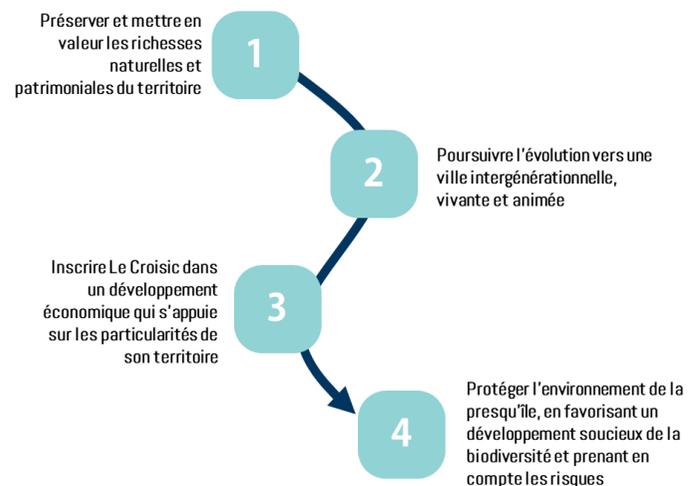
Mettre en œuvre un projet de ville, pour tous les Croisicais actuels et futurs, dans lequel l'équilibre des fonctions urbaines est préservé et conforté (habiter, travailler, se divertir, se déplacer, etc.) et qui s'inscrit dans un objectif de mixité sociale et générationnelle : Le Croisic, une ville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

Un territoire d'accueil à promouvoir

Mettre en œuvre un projet :

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Les enjeux issus du diagnostic

Les orientations du PADD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les enjeux issus du diagnostic

Les orientations du PADD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. La compatibilité avec les documents supra-communaux

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

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

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

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

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

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

**Valoriser les
ressources**

PADD :

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

3. Justification de la production de logements envisagée

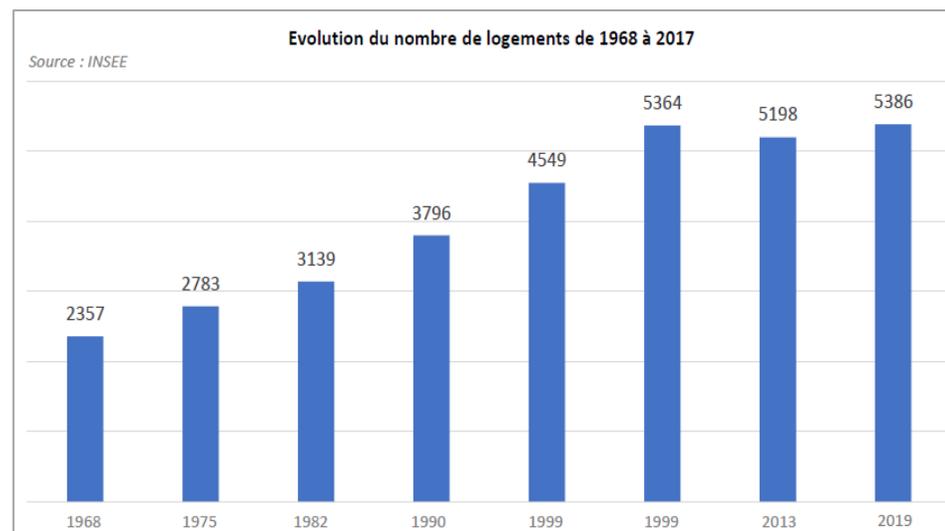
La production de logements au cours des dernières années

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

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

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

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



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

Pour répondre aux objectifs du PADD en matière de logements et en particulier à la volonté décrite par l'orientation suivante : « accompagner la diversité sociale et générationnelle en apportant une réponse équilibrée aux besoins en logements pour les années à venir, notamment pour favoriser l'arrivée et le maintien de jeunes ménages », le PLU envisage la création de logements sous la forme d'opérations d'ensemble grâce aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. plan ci-contre) avec :

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

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

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

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

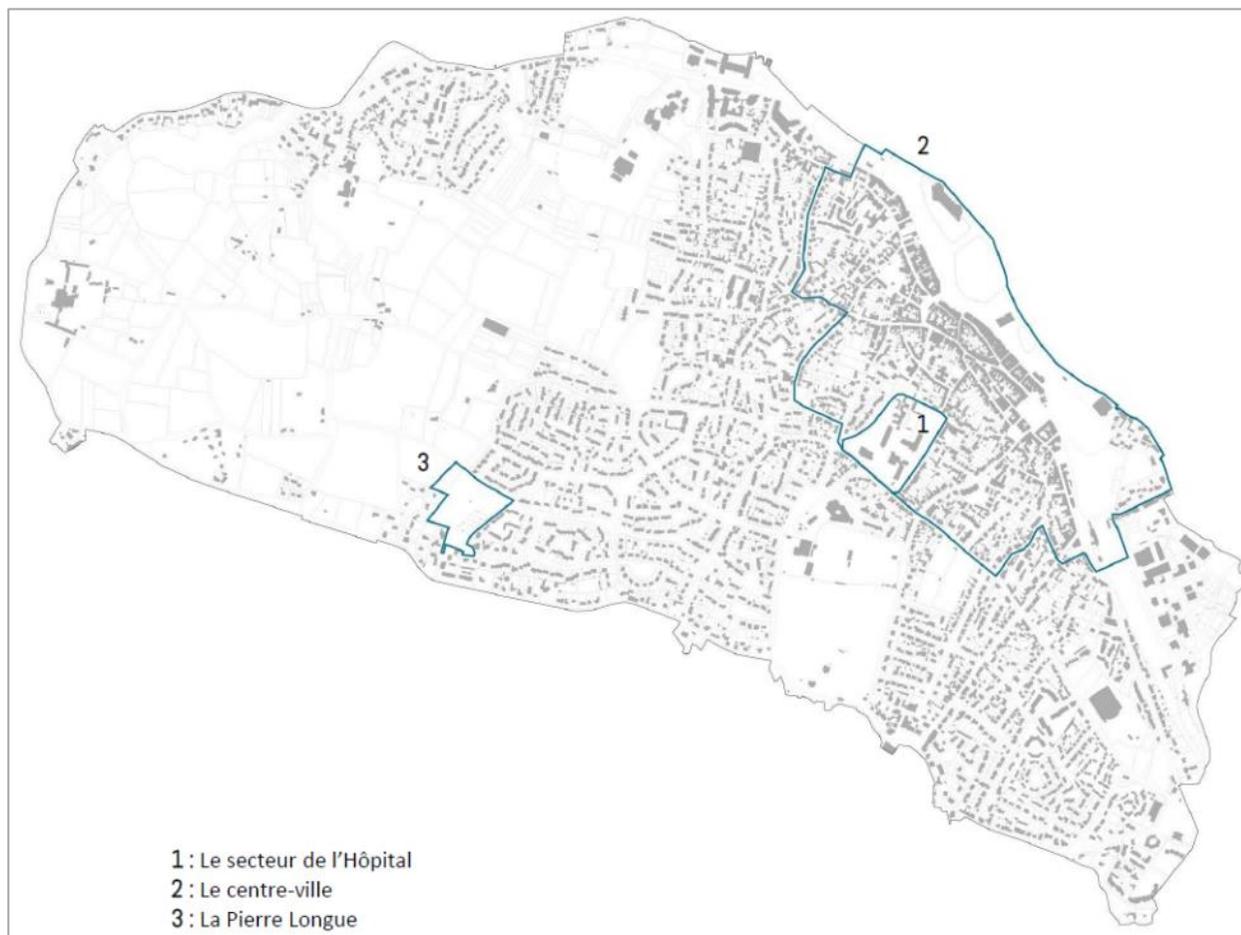
En application de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 les obligations de construction de logements sociaux ont été renforcées. Les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants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

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

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

les OAP :

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



le règlement écrit :

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

Le plan de zonage :

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

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

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

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

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

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

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

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

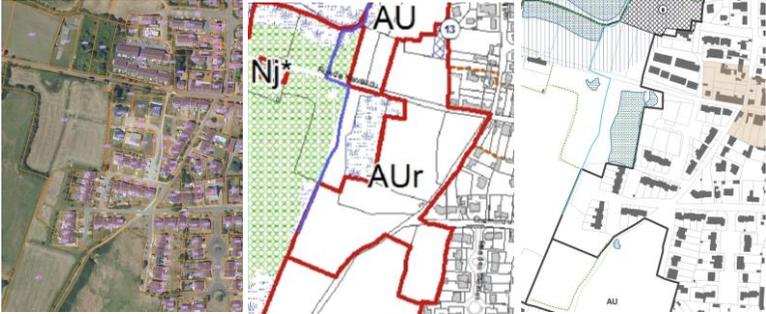
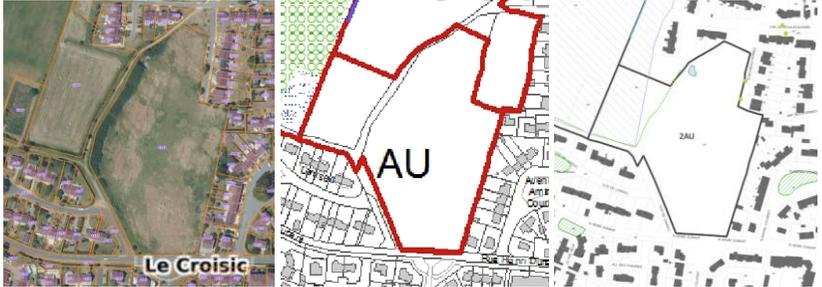
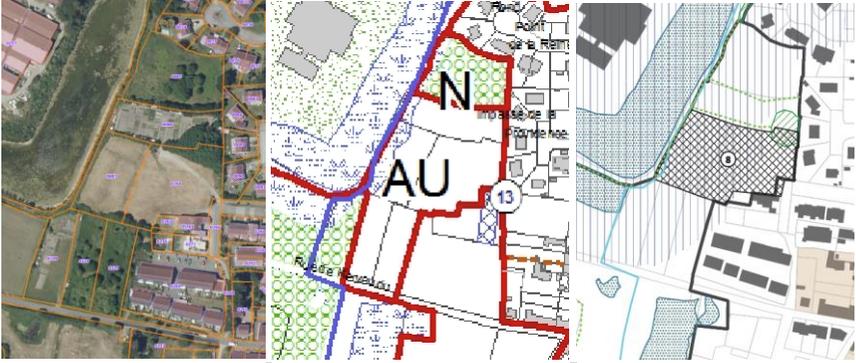
- d'une part, dans son PADD, un objectif chiffré de consommation qui permet de répondre aux objectifs et besoins de logements dans un souci d'équilibre entre mobilisation de potentiels en renouvellement urbain et nécessaire extension (cf. extrait ci-dessous)
- et d'autre part, dans son plan de zonage,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

Extrait du PADD :

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

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

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

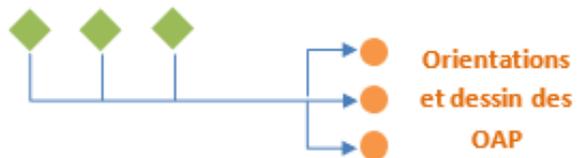
	Zones à urbaniser (AU) maintenues	Zones à urbaniser supprimées et reclassées	
Zones concernées	<p>Pierre longue : 2,1 ha au total</p>  <p><i>Vue aérienne</i> <i>Zonage PLU actuel</i> <i>Zonage PLU révisé</i></p>	<p>Zone AU qui a fait l'objet d'un projet d'urbanisation : 3,3 ha</p>  <p><i>Vue aérienne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

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

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

Localisation des OAP sectorielles

Orientations du PADD



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

3 OAP sectorielles :

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

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



A. Les OAP sectorielles

Le secteur de l'Hôpital

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

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

Orientations du PADD

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

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

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

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

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

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

Orientations d'Aménagement et de Programmation



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

 Construction d'un nouvel EHPAD d'environ 80 lits

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

 Garantir la préservation et la confortation des îlots boisés du site

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

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

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

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

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

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

Le centre-ville

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

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

Pierre Longue

Orientations du PADD

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

Accompagner la diversité sociale et générationnelle en apportant une réponse équilibrée aux besoins en logements pour les années à venir, notamment pour favoriser l'arrivée et le maintien de jeunes ménages

Permettre une évolution qualitative des quartiers d'habitations individuelles, valoriser la qualité de l'habitat à l'échelle de chaque opération et chaque projet de logement

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

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

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

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

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation		
<p align="center">Justification de l'OAP</p> <p>Les objectifs de l'OAP Pierre Longue, en lien avec le PADD, sont au nombre de 2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Créer un nouveau quartier bien intégré dans son environnement urbain et paysager, permettant la construction d'au moins 40 % de logements locatifs sociaux et respectant les densités minimales de logements fixées au SCOT (au moins 20 logements / ha) ; • Conforter la structure paysagère et bocagère du site, notamment par une confortation des circulations douces et un travail sur les qualités paysagères des espaces publics. <p>Cette OAP permet de traiter un espace lisière entre le tissu urbain et les espaces naturels de manière qualitative, en permettant la création d'une petite opération tout en assurant la pérennisation d'espaces naturels en bordure de quartier et en son sein (espaces verts ponctuels, préservation de la trame bocagère existante et plantation de nouvelles haies, aménagement d'un axe structurant paysager...).</p> <p>L'OAP encadre la future opération, avec une programmation exposée de 20 logements locatifs sociaux, de 30 lots libres et d'un projet de 3 à 6 logements. L'urbanisation de ce secteur est également l'occasion de requalifier les espaces publics et d'entrée sur le site, au sud, en y préservant et intégrant les blockhaus.</p> <p>En matière de mobilités, l'OAP identifie les accès du site et entend assurer la préservation des cheminements doux existants et l'aménagement de nouvelles liaisons douces au sein du site.</p>	<ul style="list-style-type: none">  Maintenir et valoriser les cheminements doux existants  Préserver les haies existantes et la trame bocagère du site  Créer de nouvelles haies bocagères denses aux franges du site de projet  Requalifier l'entrée sud du site, les espaces publics  Assurer la transition entre une ambiance « mer » et « terre »  Mettre en valeur les blockhaus comme belvédère, point de vue  Utiliser les points d'accès naturels au site pour la desserte  Pérenniser les espaces naturels 	<ul style="list-style-type: none">  Aménager un axe structurant paysager  Desservir les lots via des dessertes en impasse  Assurer des liaisons douces  Créer un espace public structurant et du stationnement  Aménager des espaces verts ponctuels, le long de l'axe  Permettre la délimitation d'environ 30 lots libres  Permettre la réalisation d'environ 20 logements locatifs sociaux 	<ul style="list-style-type: none">  Conserver et valoriser le blockhaus  Desservir les terrains existants des deux côtés du site  Préserver les vues sur l'espace naturel ouvert  Conserver la haie bocagère et en créer une nouvelle, rupture paysagère avec les espaces naturels  Permettre la réalisation d'un projet de 3 à 6 logements
	<p>Les principes d'aménagement sont développés concernant les thèmes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les espaces de rencontre et de stationnement, <ul style="list-style-type: none"> - L'axe principal, - Les axes secondaires, - L'espace central, - Les autres espaces de respiration et sente, - Le stationnement public ; - Les clôtures et murets : <ul style="list-style-type: none"> - Les limites entre espace public et privé, - Les limites entre jardins, - Les haies bocagères bordant le site de projet, - Les réseaux. 		

B. Les OAP thématiques

L'environnement, les risques et les paysages

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

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

Orientations du PADD

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

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

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

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

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

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

Orientations d'Aménagement et de Programmation



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

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

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

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

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

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

Adopter un développement urbain soucieux de la biodiversité

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

Orientations du PADD

Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

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

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

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

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

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

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



Favoriser la plantation d'arbres fruitiers.

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

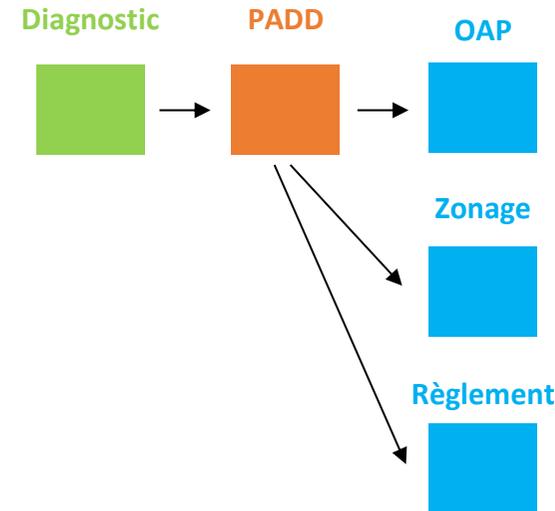
Favoriser les trottoirs perméables.

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

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

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

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

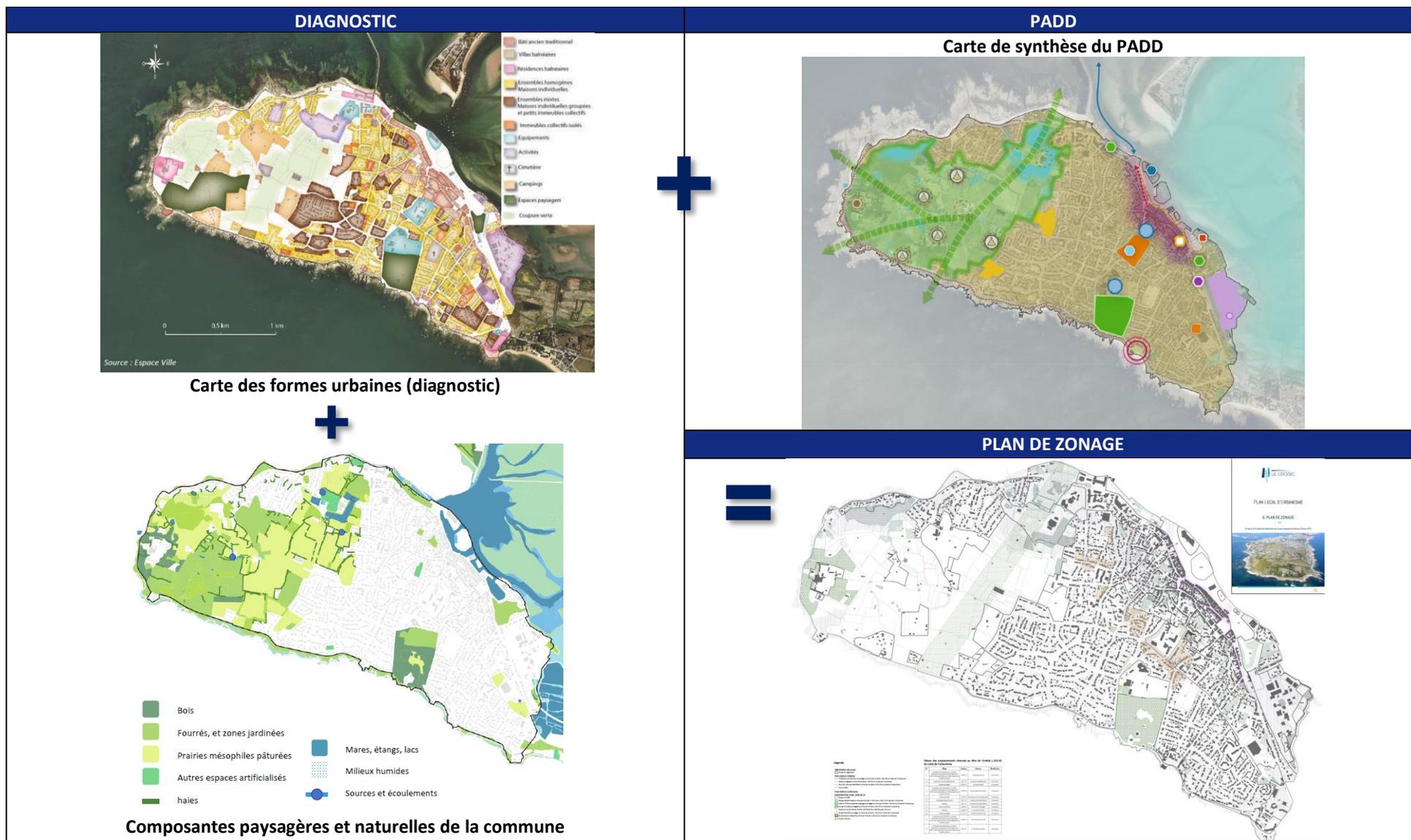


B. L'exposé des motifs des changements de zonage apportés

Le plan de zonage a été revu à la marge selon les secteurs dans le cadre de la révision du PLU de manière à répondre à plusieurs objectifs :

- Ajuster le plan de zonage actuel afin de prendre en compte les évolutions récentes du territoire (en particulier l'urbanisation de zones à urbaniser) et mieux prendre en compte les formes urbaines actuelles dans les zones urbaines,
- Ajuster le plan de zonage pour conforter la préservation des zones naturelles, notamment par la réduction du nombre et de la superficie des sous-secteurs de la zone N. Le plan de zonage a également évolué pour favoriser une meilleure préservation des espaces de nature en ville et éléments d'intérêt paysager et naturel,
- Permettre la mise en œuvre du projet de territoire tel qu'il est défini dans le nouveau PADD, complété par les OAP, dans toutes ses composantes : préservation des espaces naturels, préservation des quartiers pavillonnaires, préservation du patrimoine paysager, etc.

L'élaboration du dispositif réglementaire est réalisée sur la base des analyses faites lors du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, dont les grands enjeux servent à construire le projet de territoire que traduit ainsi le PADD. Le plan de zonage et le règlement apportent ainsi une réponse réglementaire au PADD.



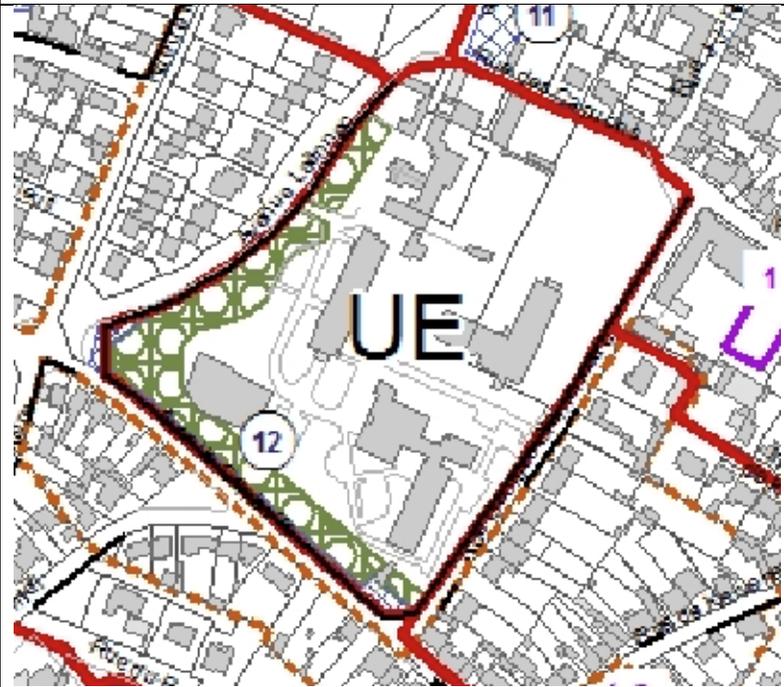
C. Tableau de l'évolution de la superficie des zones et principales évolutions

Sont ci-dessous identifiées les principales évolutions de la superficie des zones, en fonction des tissus urbains et objectifs poursuivis :

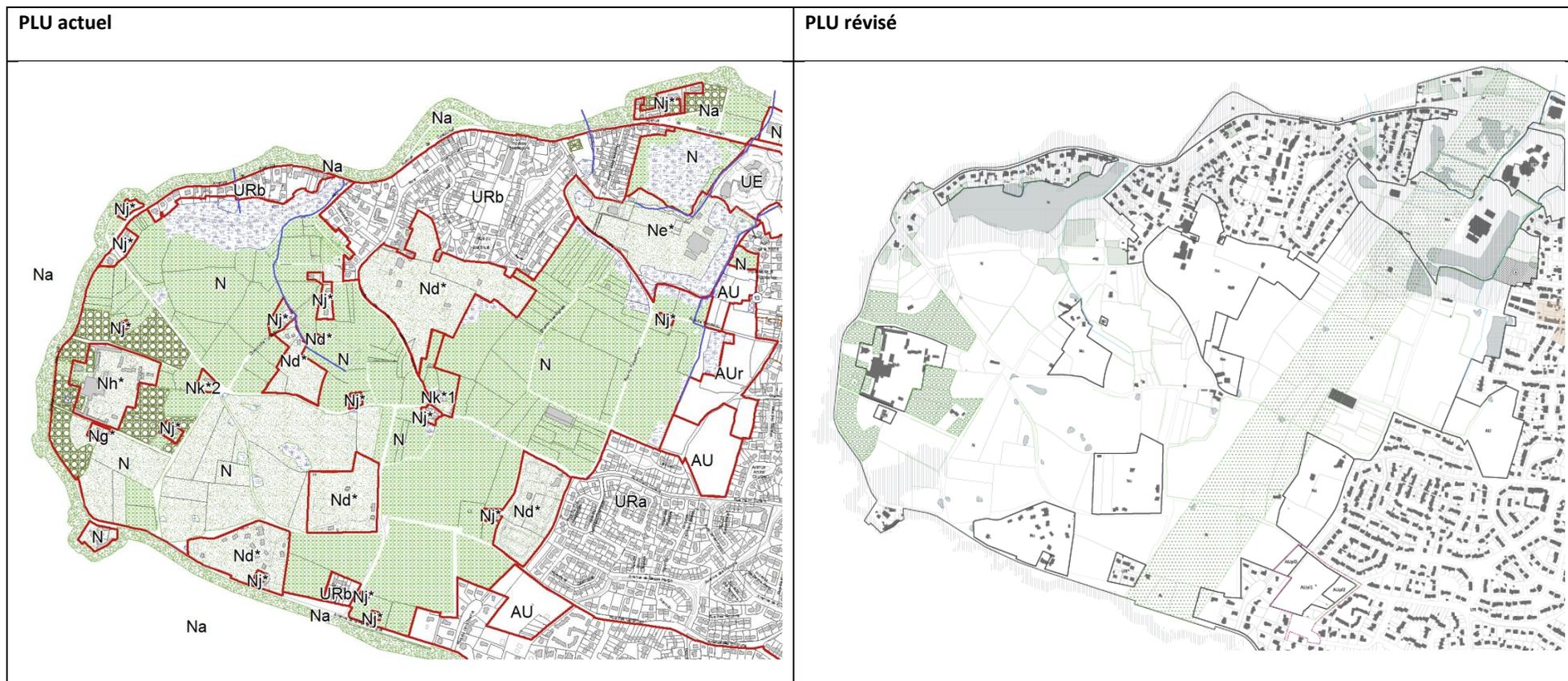
Grands types de zones	Zones du PLU actuel	Superficie (en ha)	Zones du PLU révisé	Superficie (en ha)	Evolution (en ha)
U centre-ville	UCV	36,3	UCV	37,9	1,6
U périphérie immédiate du centre-ville	UBa, UBb	34,9	UB	35,0	0,0
U habitat individuel	URa, URb	153,1	UR, UR*	157,3	4,2
U secteur de projet (Hôpital)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

Les évolutions les plus importantes du plan de zonage sont décrites ci-après :

- **Création d'une zone UH sur le secteur de l'ancien Hôpital**

PLU actuel	PLU révisé
	
<p>La création de cette zone UH a pour objectif de permettre un projet de reconversion et renouvellement urbain, tel que prévue par l'OAP mise en place sur ce même site. Le règlement ouvre donc la possibilité de créer du logement sur ce site en sachant que la programmation est précisée et encadrée par l'OAP.</p>	

- Ajustement de la délimitation et de la dénomination des différents sous-secteurs de la zone N (STECAL)



La zone N intégrait de nombreux sous-secteurs (9 au total). Ils ont été réduits à 6 uniquement, à savoir : la zone Na (secteur agricole des anciens marais de Saint-Goustan), Nb (espaces naturels sous la forme de parcs publics du Mont Lentigo et du Mont Esprit), Nc (secteurs de campings, villages de vacances et activités de loisirs), Ne (site du centre équestre), Ng (secteur du golf) et Nh (secteur d'hôtellerie). Les secteurs qui nécessitaient le maintien d'un règlement spécifique ont donc été repris. En revanche, certains sous-secteurs, qui n'avaient plus lieu d'être, ont été supprimés. En effet, ils correspondaient à des constructions existantes, à vocation d'habitat, qui peuvent être reconnues en zone naturelle N mais dont l'évolution est strictement encadrée dans le cadre du règlement N, sans avoir besoin d'un recours à un sous-secteur spécifique.

- Intégration du sous-secteur Nh1 à la zone UCV et du sous-secteur NF à la zone UP (sous-secteur UPc)

PLU actuel	PLU révisé
<p>Ces évolutions de zonage ont pour objectif de classer ces deux secteurs au sein d'une zone urbaine, ce qui est davantage en cohérence avec la réalité de l'occupation du sol constatée. En effet, le premier secteur correspond à un centre de vacances. Il s'agit d'un espace bâti, aménagé, urbanisé, en continuité des espaces bâtis de la zone UCV. Le deuxième secteur correspond à un parking entièrement imperméabilisé. Ces deux secteurs n'ont donc aucune caractéristique propre à des milieux naturels et sont donc logiquement reclassés en zone urbaine.</p>	

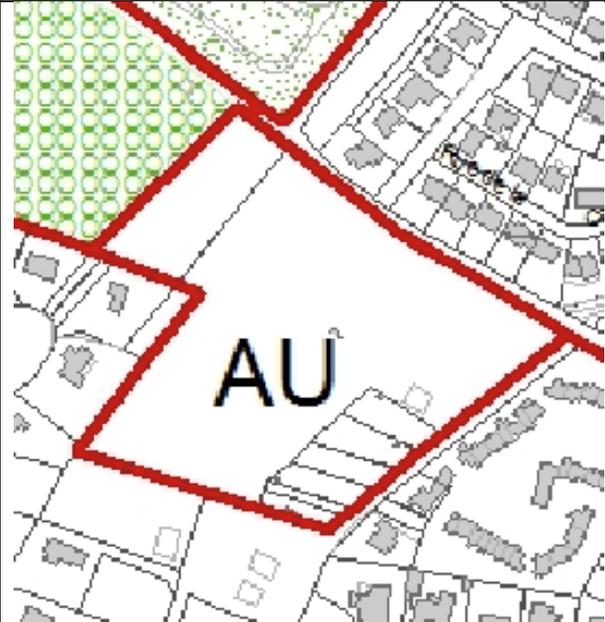
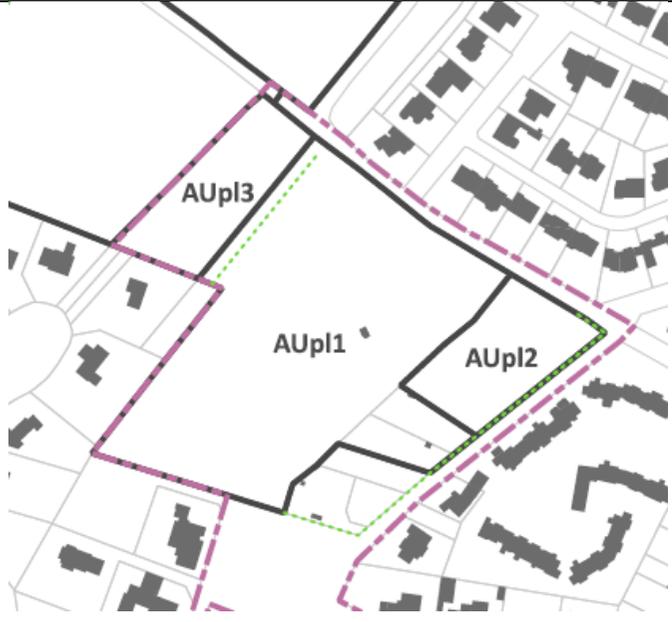
- Création du sous-secteur UR* sur un secteur de la zone URb, afin de prendre en compte les contraintes spécifiques au secteur.

PLU actuel	PLU révisé
<p>Ce secteur est concerné par un Plan de Prévention des Risques Littoraux. Aussi, au regard des risques et enjeux paysagers spécifiques, il est apparu nécessaire de limiter fortement la constructibilité de la zone urbaine, ce qui a été fait avec l'instauration de ce sous-secteur spécifique UR*.</p>	

- La zone AUr inscrite au sein des espaces urbains a été intégrée à la zone urbaine

PLU actuel	PLU révisé
<p>La zone AUr de l'actuel PLU a fait l'objet, conformément à ce qui était prévu, d'une opération d'ensemble qui a abouti à la création de près de 80 logements (48 maisons individuelles et 30 logements locatifs sociaux). Ce secteur peut donc être désormais classé en zone urbaine U au sein de la zone la plus cohérente en termes de règlement, à savoir la zone UR. En revanche, la zone AU plus au Nord, qui n'a pas fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation, est reclassée en zone naturelle N, dans un objectif de maîtrise et de réduction de l'étalement urbain.</p>	

- La zone AU, faisant partie du secteur d'OAP de la Pierre Longue

PLU actuel	PLU révisé
	
<p>Cette zone AU a récemment fait l'objet de la création d'une OAP ayant pour objectif de développer un programme de logement comportant des logements locatifs sociaux ainsi que de la mise en place d'un zonage et d'un règlement spécifique intégrant des sous-secteurs correspondant aux différentes composantes du projet dans le cadre d'une procédure de modification du PLU. La présente révision reprend ce dispositif.</p>	

A ces principaux ajustements s'ajoutent deux éléments, à savoir :

- Les zones UBa et UBb ont été assemblées en une unique zone UB, afin de mettre en œuvre un même règlement sur ces espaces aux formes urbaines équivalentes : les zones UBa et UBb ne se distinguaient que par une hauteur différenciée ne correspondant pas aux formes urbaines constatées et au projet communal ;
- Les zones URa et URb ont été assemblées en une unique zone UR. En effet, ces deux zones ne se différenciaient que par un Coefficient d'Occupation des Sols différent, lequel a été abrogé par la mise en application de la loi ALUR : cette distinction ne se justifiait alors plus.

L'ensemble des éléments présentés ci-dessus correspondent aux évolutions les plus significatives. D'autres ajustements mineurs et à la marge ont également pu être faits.

Evolution des prescriptions graphiques du plan de zonage

Sont ci-dessous identifiées les évolutions des prescriptions graphiques :

Prescriptions surfaciques	Superficie PLU actuel (en ha)	Superficie PLU révisé (en ha)	Evolution (en ha)
Espaces Boisés Classés	16,9	14,0	-2,8
Cœurs d'îlots et espaces paysagers protégés (comprenant espaces paysagers évolutifs, espaces paysagers remarquables évolutifs et espaces paysagers remarquables stricts du PLU actuel)	144,9	21,8	-123,1
Couloir de vue	0,0	26,3	26,3
Zones humides à préserver	12,1	7,6	-4,6
Ensemble bâti à protéger	9,1	2,3	-6,8
Secteurs d'OAP	55,0	73,4	18,4
Emplacements réservés	2,5	4,4	1,9

Prescriptions linéaires	Longueur concernée (en m)	Longueur concernée (en m)	Evolution (en m)
Murs remarquables protégés	2856	2865	9
Haies protégée	0	7390	7390
Lineaires commerciaux	2236	2654	418
Arbres remarquables	0	53 arbres	53

La révision du PLU a permis la remise à plat des prescriptions, en particulier des prescriptions paysagères. Ces évolutions sont détaillées dans le chapitre « Justification des dispositions communes applicables en toutes zones », en particulier des protections paysagères et de la nature en ville.

Toutefois, de manière préalable, plusieurs points doivent être mis en exergue :

- Les espaces protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme (auparavant L.123-1-5 7° et L.146-6 du Code de l'urbanisme) sont largement réduits. Toutefois, la réduction de la superficie concernée ne doit en aucun cas être considérée comme une réduction de la protection des espaces naturels et paysagers de la presqu'île. En effet, ceux-ci étaient principalement de deux ordres :
 - la majeure partie des espaces paysagers du PLU précédent étaient délimités sur des zones naturelles, qui bénéficiaient donc déjà d'une préservation importante. Aussi, lorsque cela n'était pas justifié par des espaces aux caractéristiques ou valeurs écologiques et paysagères spécifiques, et que le règlement de la zone N suffisait, les espaces paysagers n'ont pas été maintenu.
 - les autres prescriptions paysagères, au sein des espaces urbains, ne présentaient pas un dispositif réglementaire limitant drastiquement la constructibilité et très protecteur. Dans le cadre de la révision le travail a abouti à deux conséquences. D'une part le repérage des espaces de cœur d'îlot à protéger a été largement enrichi et d'autre part l'écriture réglementaire a été revue pour y appliquer des dispositions bien plus strictes et protectrices.
- Les emplacements réservés voient leur superficie augmenter de manière à s'adapter aux besoins nouveaux que ce soit en termes d'équipement ou d'aménagement.
- Les ensembles bâtis à protéger ont été réduits dans la mesure où la plupart sont désormais protégés par le biais du SPR. Ont donc été retenus uniquement ceux hors SPR pour ne pas faire doublon et avoir une complémentarité entre les différents documents dans un objectif global de préservation.
- Les Espaces Boisés Classés voient leur superficie diminuer légèrement : les espaces de clairière en ont été exclus, afin que ceux-ci reflètent véritablement une occupation boisée du sol. Par ailleurs, plusieurs espaces de faible ampleur au sein des espaces urbains sont aujourd'hui couverts par une protection au titre des « Cœurs d'îlots et espaces paysagers protégés ».
- Les zones humides à préserver voient leur délimitation être précisée, au regard de l'évolution de l'identification effectuée par l'autorité compétente (la Communauté d'Agglomération Cap Atlantique), dont le repérage est transcrit dans le PLU communal.
- Un couloir de vue, au sein duquel aucune construction nouvelle ni plantation de boisement n'est autorisée. Cette protection paysagère est instaurée dans la continuité du SPRet reprend la même délimitation.
- La longueur des linéaires commerciaux est accrue, notamment pour favoriser une préservation des commerces existants et un développement de la fonction commerciale de la rue du Traict.
- Une protection des haies bocagères de la presqu'île a été introduite. Celle-ci a été mise en œuvre à partir du repérage effectué par le Conseil Départemental, amendé au regard d'un repérage par photo aérienne et de terrain.
- Une protection supplémentaire est introduite vis-à-vis des arbres avec le repérage et la protection d'une cinquantaine d'arbres remarquables. Cette identification a été permise grâce à l'étude spécifique de recensement des arbres qui a été menée à l'échelle de la commune dans le cadre de la mise en place d'un SPR.
- La superficie concernée par les secteurs d'OAP est accrue, notamment du fait de la création d'une OAP sur le secteur de l'Hôpital et d'une redéfinition du périmètre de l'OAP concernant le centre-ville.

D. Des orientations du PADD à leur transcription au sein du dispositif réglementaire

La transcription réglementaire des orientations du PADD, grâce à des outils réglementaires adaptés, permet de garantir une mise en pratique des objectifs du projet de territoire porté par les élus au sein du PADD. Aussi, cette partie de la justification des choix entend permettre la mise en lumière de la manière dont les outils réglementaires répondent directement à des objectifs du PADD, et la manière dont ces orientations politiques trouvent une réponse concrète et adaptée au sein des documents réglementant directement l'utilisation des droits du sol.

E. Justification des dispositions réglementaires des zones

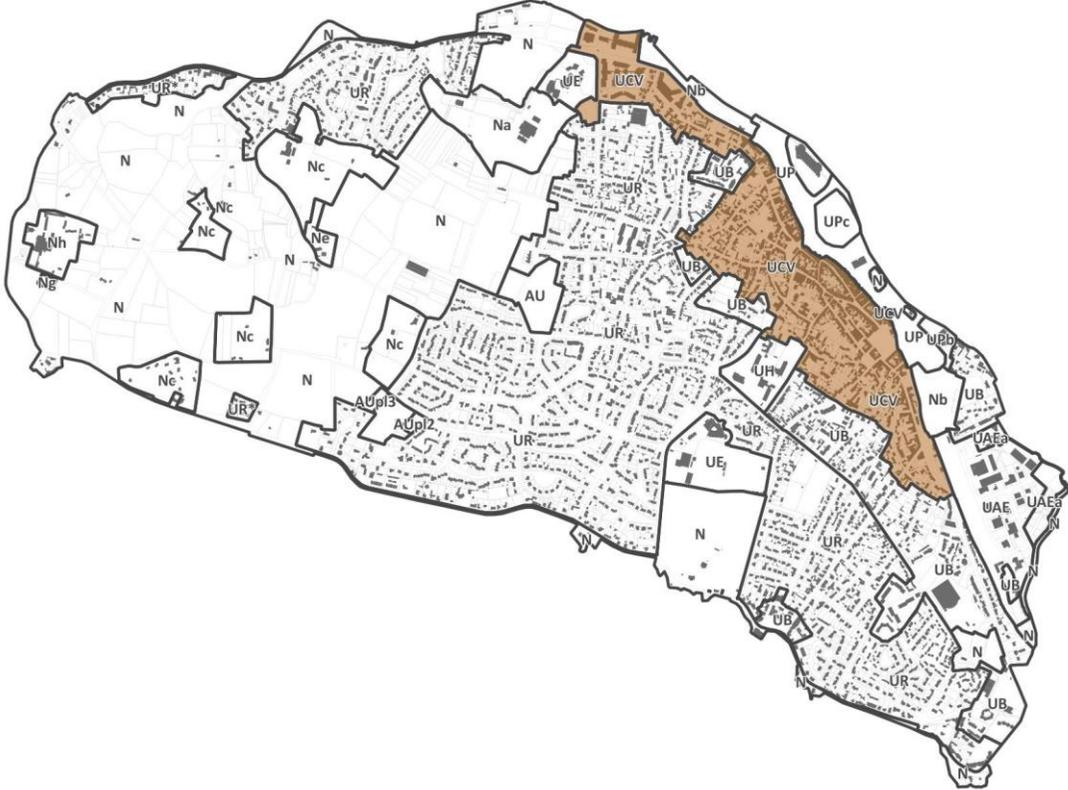
Tableau synoptique des destinations **interdites**, **autorisées** et **autorisées sous conditions** dans les différentes zones

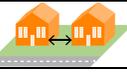
	UCV : Centre-ville	UB : Secteurs en périphérie directe du centre-ville	UH : Secteur de l'ancien hôpital	UR : Secteurs résidentiels	UE : Secteurs d'équipements	UAE : Secteurs d'activités économiques	UP : Secteurs d'activités portuaires	AUpl : Secteur résidentiel de la Pierre Longue	2AU : Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation	N : Zone naturelle
HABITATION										
Logement										N, Ne
Hébergement										N
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES										
Artisanat et commerce de détail				UR*	UR	UAE	UAEa	UPc	UP	
Restauration				UR*	UR					Nb
Commerce de gros								UPc	UP	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				UR*	UR					
Hôtel										Nh
Hébergement touristique										Nc
Cinéma										
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES										
Industrie				UR*	UR	UAE	UAEa	UPc	UP	
Entrepôt						UAE	UAEa	UPc	UP	
Bureau						UAE	UAEa	UPc	UP	
Centre de congrès et d'exposition										
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS										
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés										
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés										
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				UR*	UR					Nb
Salles d'art et de spectacles				UR*	UR					
Équipements sportifs										Ng
Autres équipements recevant du public										
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES										
Exploitation agricole										Na
Exploitation forestière										

Le choix des destinations par zone a été défini par rapport aux orientations du PADD, et notamment :

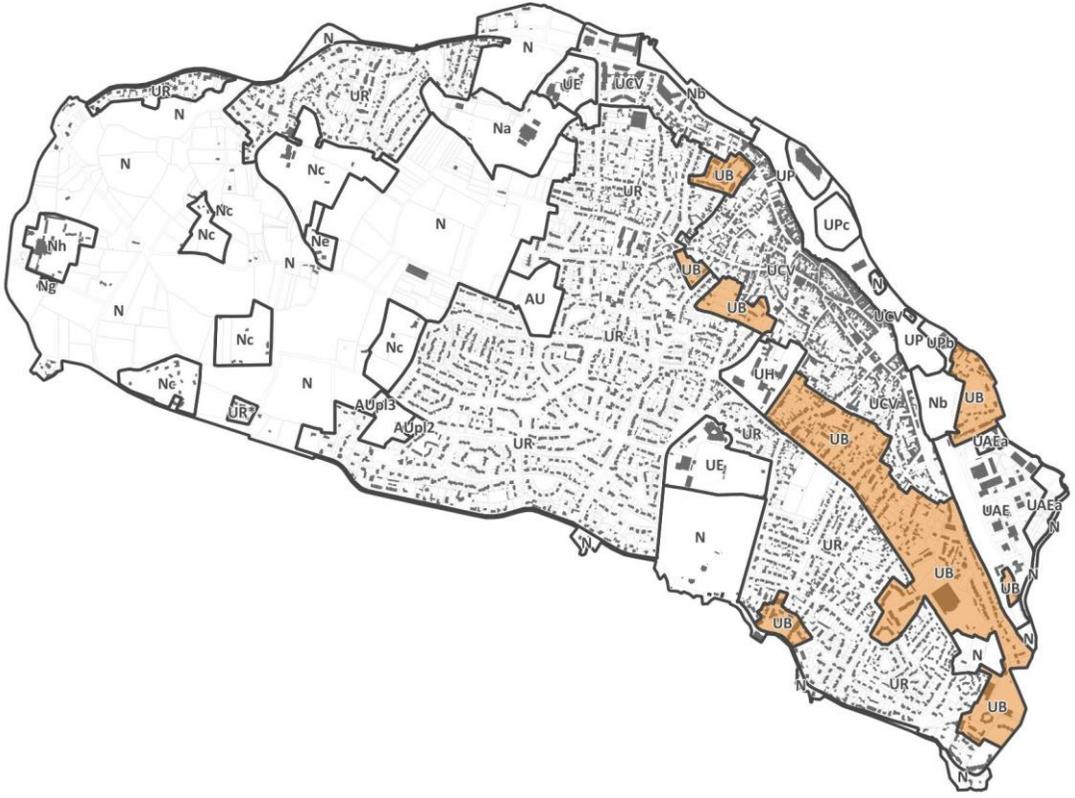
- « Protéger et mettre en valeur les paysages et espaces naturels » :
- « Encadrer les activités touristiques au contact et au sein des espaces naturels du territoire (l'Océarium, le centre équestre, le golf, les hôtels, les résidences hôtelières, les campings, le site aquacole) pour limiter autant que possible leur impact sur l'environnement. »
- « Cibler les derniers espaces à urbaniser qui se trouvent en continuité immédiate des espaces urbains et qui n'impactent pas les espaces naturels de cœur de presqu'île (site Pierre longue et prolongement de Kervaudu) »
- « Développer la construction de logements permanents favorisant l'installation de primo-accédants, en particulier en proposant une offre de nouveaux logements de taille moyenne et à prix modérés, sous la forme d'appartements ou de maisons de ville et en développant le dispositif de l'accession aidée à la propriété »
- « Encadrer l'évolution des quartiers sous forme de lotissements en limitant l'évolution des constructions existantes et en préservant les équilibres bâtis et non-bâtis, ainsi que leur fonction résidentielle. »
- « Prendre en compte et prévenir les risques, notamment les risques de submersion maritime »
- « Conforter l'attractivité commerciale de la ville du Croisic, en particulier en favorisant le dynamisme du centre-ville »
- « Conforter et diversifier l'offre en équipements pour tous les Croisicais en s'appuyant sur les fonctions résidentielles et touristiques du Croisic »
- « Accompagner les activités maritimes dans leur diversité »
- « Encourager le développement d'activités artisanales et tertiaires de bureaux et de recherche »

La zone UCV

Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone UCV correspond au centre-ville traditionnel caractérisé par une mixité des fonctions (habitations, commerces, services, bureaux, équipements). Le découpage de la zone s'appuie sur la prise en compte du centre historique traditionnel.</p> <p>La zone UCV est un quartier déjà assez dense, où les potentialités de constructions nouvelles sont assez limitées, toutefois là où existent encore quelques opportunités, le règlement de la zone permet au tissu urbain d'évoluer en respectant les formes et le gabarit du bâti traditionnel et les règles édictées dans le SPR.</p> <p>Justification des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans la zone</p> <p>Ce chapitre du règlement prend en compte la mixité fonctionnelle de ce secteur. La vocation de centralité de ces zones, qui accueillent de nombreuses fonctions (habitations, services, commerces, équipements, activités, etc.) est réaffirmée dans le PADD ce que traduit ce règlement.</p> <p>Aussi, un grand nombre de destinations est autorisé. Seules les destinations qui n'ont pas vocation à s'implanter dans le centre urbain (commerce de gros, hébergements touristiques, entrepôts, centres de congrès et d'exposition, exploitations agricoles et forestières) sont interdites. Il s'agit ainsi de garantir une bonne intégration urbaine de ces constructions et de limiter autant que possible de potentielles nuisances, dans le sens d'une bonne coexistence des différentes fonctions du centre-ville.</p>

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Les règles visent à conserver au maximum la morphologie du centre-ville, tout en permettant une évolution dans la continuité des formes urbaines existantes. Ces dispositions s'appliquent en plus des dispositions du SPR. Les règles d'implantation s'appliquent dans le cadre d'une prise en compte du contexte urbain, et permettent ainsi une adaptation en fonction du tissu urbain avoisinant. Une règle similaire est mise en œuvre pour l'implantation vis-à-vis des limites séparatives.
Implantation en fonction de l'environnement urbain des constructions avoisinantes.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Par ailleurs, les règles d'implantation différenciées dans le cas de création d'ouvertures créant des vues visent à garantir une bonne intimité des constructions entre elles dans un contexte urbain dense. L'introduction de règles d'emprise au sol par rapport au PLU actuel vise à appliquer une emprise au sol différenciée en fonction de la taille des terrains, qui varie beaucoup au sein du centre-ville ancien, de manière à assurer une emprise au sol suffisante pour le gabarit souhaité des constructions dans le cas des plus petits terrains, et de permettre de limiter davantage l'emprise au sol sur les grands terrains, et d'y ménager des perméabilités. Enfin, l'introduction de dispositions de minimums concernant les espaces verts de pleine-terre, permet de garantir une meilleure perméabilité des sols et une préservation d'espaces de jardins en cœur de bourg, au service de la confortation d'espaces de nature en ville dans des tissus urbains déjà denses. Cette dernière règle est également adaptée à la taille des parcelles. Par rapport aux dispositions actuelles, sont principalement renforcées : <ul style="list-style-type: none"> • Les distances d'implantation, en particulier en cas de création d'ouvertures créant des vues (8 mètres au lieu de 4 mètres jusqu'alors). • La création d'une règle d'emprise au sol adaptée aux tailles de terrain • Les règles de part minimales de pleine-terre, qui permettent une amélioration de la prise en compte de la perméabilité des sols et d'espaces de nature en ville au sein du centre-ville. Par ailleurs, l'introduction de dispositions contextuelles permet d'obtenir une certaine souplesse d'application, accompagnant une adaptation des projets au tissu urbain avoisinant.
Implantation en fonction de l'environnement urbain des constructions avoisinantes : <ul style="list-style-type: none"> • Sur les 2 limites latérales si les 2 constructions voisines sont implantées en limite séparative latérale, • Dans les autres cas, sur au moins une des limites séparatives. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • 8 mètres en cas d'ouvertures créant des vues, • 2,5 mètres en absence d'ouvertures créant des vues. 8 mètres minimum par rapport à la limite de fond de parcelle.		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
8 mètres minimum et au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute.		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
<ul style="list-style-type: none"> • 80 % pour la première tranche de 150 m² de terrain, • 60 % pour la deuxième tranche de 150 m² à 300 m² de terrain, • 40 % pour la dernière tranche de terrain, au-delà de 300 m² de terrain. 		
	La hauteur des constructions	
La hauteur des constructions devra être inférieure à 9 mètres à l'égout du toit ou 9 mètres à l'acrotère (R+2+C).		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
<ul style="list-style-type: none"> • 15 % de pleine terre pour la première tranche de 150 m² de terrain, • 30 % de pleine terre pour la deuxième tranche de 150 m² à 300 m² de terrain, • 50 % de pleine terre pour la dernière tranche de terrain, au-delà de 300 m² de terrain. 		

La zone UB

Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone UB correspond en particulier aux quartiers de faubourgs qui se sont constitués autour du centre-ville, en prolongement le long d'axes historiques qui ont été les vecteurs de l'extension urbaine au cours des XVIIIème et XIXème siècles. Ces quartiers sont en général occupés par un bâti ancien assez dense qui présente un intérêt patrimonial. Ce secteur intègre également le quartier balnéaire de Port Lin. Ce quartier comprend essentiellement des maisons ou des immeubles d'habitation, mais accueille aussi des équipements et des activités de services. Une évolution de ce secteur pourra se poursuivre dans les années à venir dans le respect des gabarits et des formes urbaines actuelles.</p> <p>Justification des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans la zone</p> <p>Dans ce secteur les dispositions réglementaires concernant les destinations visent à maintenir la mixité fonctionnelle existante à proximité du centre-ville, dans un esprit de transition avec les quartiers résidentiels avoisinants.</p> <p>La vocation principalement de logement est maintenue. Les destinations interdites en zone UCV, de même que le cinéma, sont également interdites en zone UB. L'installation d'activités d'artisanat, de restauration et d'activités de service fait l'objet de conditions de taille (moins de 200 m²) et de limitation et prévention des nuisances.</p>

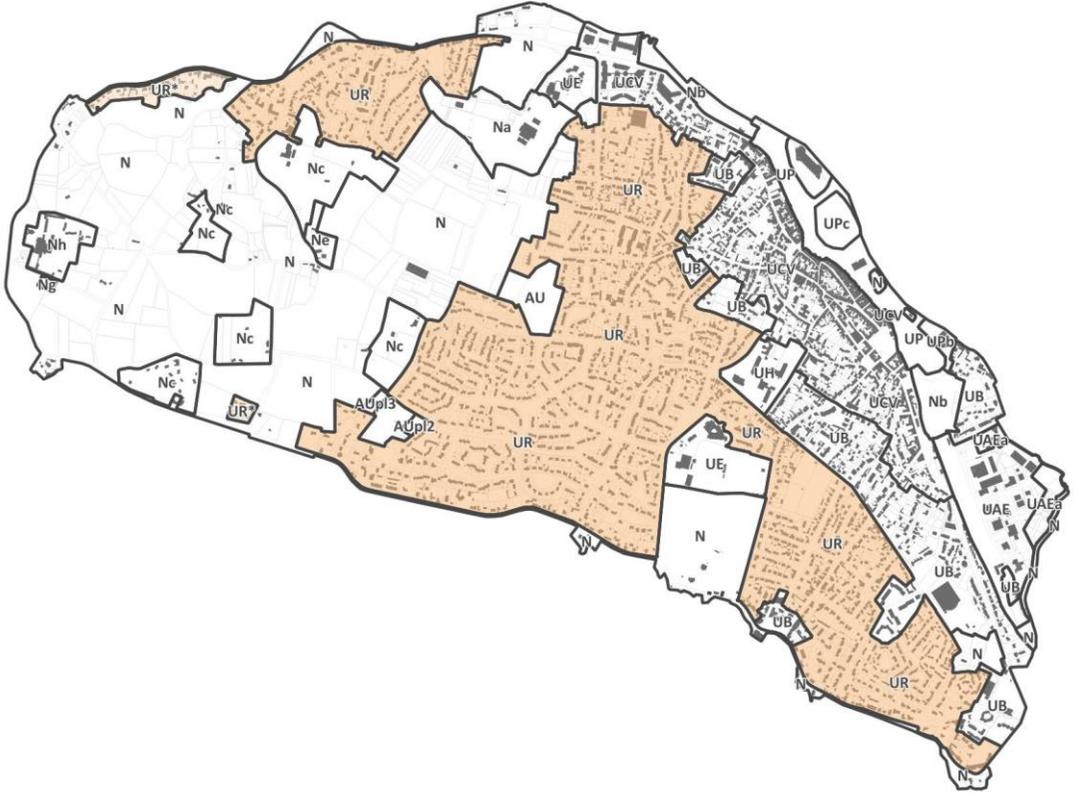
Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	<p>Les règles sont établies dans la perspective d'une confortation des formes urbaines existantes, qui forment un espace de transition entre le centre-ville et les quartiers résidentiels.</p> <p>Les règles d'implantation privilégient également l'adaptation par rapport au contexte urbain environnant. Néanmoins, afin de limiter les covisibilités, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est possible qu'en retrait. Les règles d'implantation différenciées dans le cas de création d'ouvertures créant des vues visent à garantir une bonne intimité des constructions entre elles dans un contexte urbain dense.</p> <p>La règle d'emprise au sol est diminuée de 10% de manière à assurer une meilleure aération du tissu urbain et une transition plus progressive depuis le centre-ville vers le tissu urbain pavillonnaire environnant.</p>
Implantation en fonction de l'environnement urbain des constructions avoisinantes. Alignement ou retrait équivalent aux constructions voisines, avec minimum 5 mètres.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>De même, les règles de hauteur sont adaptées de manière à être limitées à 9 mètres à l'acrotère sur l'ensemble de la zone.</p>
<p>Les constructions doivent être implantées en retrait des <i>limites séparatives</i>.</p> <p>En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8 mètres en cas d'ouvertures créant des vues, • 4 mètres en absence d'ouvertures créant des vues. 		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	<p>Enfin, la confortation de dispositions de minimums concernant les espaces verts de pleine-terre, permet de garantir d'une meilleure perméabilité des sols et d'une préservation d'espaces verts paysagers au sein des opérations d'ensembles de collectifs, au service de la confortation d'espaces de nature en ville.</p>
16 mètres minimum en cas d'ouvertures créant des vues, 8 mètres en l'absence d'ouvertures créant des vues.		
	L'emprise au sol maximale des constructions	<p>Par rapport aux dispositions actuelles, ont principalement évolué :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La diminution de 10% de l'emprise au sol maximale autorisée (40% contre 50% initialement) • Une hauteur ajustée dans le sens d'une meilleure prise en compte du contexte urbain (maintenue à 9 mètres sur certains secteurs, et augmentée de 3 mètres sur d'autres concernés par l'ancienne zone UBb) • L'ajout d'une règle de pleine terre bonifiée par rapport à l'ancienne règle (30% de jardins).
40 % de la superficie de l'unité foncière.		
	La hauteur des constructions	<p>La règle de hauteur maximale est également ajustée dans le sens d'une meilleure prise en compte du contexte urbain.</p>
La hauteur des constructions devra être inférieure à 6 mètres à l'égout du toit, ou 9 m à l'acrotère (R+1+C).		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Une part de 50 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.		

La zone UH

Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone UH correspond au site de projet de l'hôpital, couvert par l'OAP « Le secteur de l'hôpital », qui définit notamment précisément les volumétries attendues. Elle doit ainsi rendre possible la création d'un EHPAD et d'une opération de logements bien intégrée et présentant une mixité de formes urbaines et gabarits.</p> <p>Justification des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans la zone</p> <p>Dans cette zone, l'objectif est avant tout de traduire le projet du site de l'hôpital. A cette fin, les destinations d'habitation et d'équipements collectifs et services publics sont autorisées, tandis que les commerces et activités de service, les autres activités secondaires et tertiaires de même que les exploitations agricoles et forestières sont interdites. Une exception est faite pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, autorisées sous condition de taille et de prévention des nuisances.</p>

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	<p>Les règles sont établies dans la perspective de renouvellement du site de l'hôpital en favorisant l'émergence de constructions limitant les co-visibilités potentielles et en visant une bonne perméabilité des sols.</p> <p>Les règles d'implantation ne sont pas définies de manière à ne pas bloquer le projet, le secteur étant encadré par une OAP « site de l'hôpital ». Par rapport aux limites séparatives, le retrait sur au moins une des limites est privilégié. Par ailleurs, les règles d'implantation différenciées dans le cas de création d'ouvertures créant des vues visent à garantir une bonne intimité des constructions entre elles et le développement d'espaces de jardin « à vivre ».</p> <p>L'emprise au sol est traitée à l'échelle de la zone UH entière, de manière à définir une règle globale et laisser la latence nécessaire au projet dans son ensemble de s'adapter à la règle.</p> <p>De même, les règles de hauteur visent à assurer la transition entre la zone UCV au nord, et les zones pavillonnaires au sud. Cette hauteur laisse la latence nécessaire pour la construction de formes urbaines variées (EHPAD, maisons individuelles, habitat intermédiaire ou petits collectifs...).</p> <p>Enfin, l'introduction d'une règle de pleine terre permet de garantir une meilleure perméabilité des sols et une préservation d'espaces de jardins, au service de la confortation d'espaces de nature en ville.</p> <p>Par rapport aux dispositions actuelles applicables sur le secteur (zone UE), les règles de zone ont été remises à plat de manière à traduire le projet urbain, qui fait cohabiter équipements, habitat individuel et intermédiaire voire collectif.</p>
Non réglementé.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> en retrait de toutes les limites séparatives sur une ou plusieurs limites séparatives latérale <p>En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> 8 mètres en cas d'ouvertures créant des vues, 2 mètres en absence d'ouvertures créant des vues.
Les constructions peuvent être implantées :		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	<p>De même, les règles de hauteur visent à assurer la transition entre la zone UCV au nord, et les zones pavillonnaires au sud. Cette hauteur laisse la latence nécessaire pour la construction de formes urbaines variées (EHPAD, maisons individuelles, habitat intermédiaire ou petits collectifs...).</p>
<ul style="list-style-type: none"> 6 mètres en cas d'ouvertures créant des vues, 3 mètres en absence d'ouvertures créant des vues. 		
	L'emprise au sol maximale des constructions	<p>Enfin, l'introduction d'une règle de pleine terre permet de garantir une meilleure perméabilité des sols et une préservation d'espaces de jardins, au service de la confortation d'espaces de nature en ville.</p>
35 % de la superficie de la zone UH.		
	La hauteur des constructions	<p>Par rapport aux dispositions actuelles applicables sur le secteur (zone UE), les règles de zone ont été remises à plat de manière à traduire le projet urbain, qui fait cohabiter équipements, habitat individuel et intermédiaire voire collectif.</p>
La hauteur des constructions devra être inférieure à 6 mètres à l'égout du toit, ou 9 m à l'acrotère (R+1+C).		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p>Par rapport aux dispositions actuelles applicables sur le secteur (zone UE), les règles de zone ont été remises à plat de manière à traduire le projet urbain, qui fait cohabiter équipements, habitat individuel et intermédiaire voire collectif.</p>
40 % minimum de la superficie de la zone UH doit être traitée en espace vert de pleine terre.		

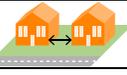
La zone UR

Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone UR correspond aux quartiers résidentiels composés de maisons avec jardins ou de petits immeubles d'habitation. Elle couvre une partie importante du territoire urbanisé. Ce sont des quartiers déjà bâtis et fortement constitués, principalement sous la forme d'opérations d'ensemble et de lotissements. Ces secteurs, principalement composés de maisons individuelles, présentent un enjeu fort de préservation des espaces de jardin.</p> <p>La zone UR comprend un sous-secteur UR*, dont la situation littorale excentrée et l'existence du risque inondation impliquent la nécessité de limiter drastiquement la constructibilité.</p> <p>Justification des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans la zone</p> <p>En zone UR, l'objectif est avant tout de préserver la fonction principalement résidentielle de la zone. Néanmoins, il s'agit de permettre la présence d'activités de faible ampleur et n'induisant pas de nuisances, notamment pour permettre la création d'activités résidentielles. De fait, les activités d'artisanat et de commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ainsi que l'industrie font l'objet d'une autorisation sous condition.</p> <p>En zone UR*, ne sont autorisés que les extensions limitées des constructions existantes à destination de logement ou hébergement, de même que les locaux et bureau des administrations publiques et assimilés et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.</p>

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Les règles sont établies dans la perspective d'une confortation des formes urbaines existantes qui préserve la qualité de vie en limitant les co-visibilités potentielles et en visant une bonne perméabilité des sols. Il s'agit également de favoriser la présence d'espaces de nature en ville grâce à la confortation d'espaces de jardin.
5 mètres minimum par rapport à l'alignement. Une implantation alternative peut être permise en fonction du contexte.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les règles d'implantation privilégient ainsi un retrait à la voirie. Par rapport aux limites séparative, un retrait sur au moins l'une des limites séparatives est demandé afin de mieux encadrer l'évolution des quartiers d'habitation pavillonnaire, dans le respect des formes urbaines existantes. Il n'est plus permis de s'implanter sur les 2 limites de manière à encadrer l'évolution de ce tissu urbain, aujourd'hui très fortement constitué. Par ailleurs, les règles d'implantation différenciées dans le cas de création d'ouvertures créant des vues visent à garantir une bonne intimité des constructions entre elles et le développement d'espaces de jardin « à vivre ».
Les constructions peuvent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> • en retrait de toutes les limites séparatives • sur au maximum une limite séparative latérale En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • 8 mètres en cas d'ouvertures créant des vues, • 4 mètres en absence d'ouvertures créant des vues.. 		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	Dans le même esprit, l'emprise au sol maximale est fortement diminuée. Une limite est introduite concernant l'emprise au sol par construction isolée de façon à encadrer les nouvelles constructions et l'évolution du tissu pavillonnaire, de telle sorte d'éviter d'en dénaturer les formes urbaines.
<ul style="list-style-type: none"> • 16 mètres en cas d'ouvertures créant des vues, • 8 mètres en absence d'ouvertures créant des vues. 		
	L'emprise au sol maximale des constructions	De même, les règles de hauteur sont adaptées aux tissus urbains existants, notamment par une adaptation de la hauteur maximale à l'égout du toit.
30 % maximum de l'unité foncière L'emprise au sol maximale par construction isolée est fixée à 200 m ² .		
	La hauteur des constructions	Enfin, la confortation de dispositions de minimums concernant les espaces verts de pleine-terre, permet de garantir une meilleure perméabilité des sols et une préservation d'espaces verts paysagers au sein des opérations d'ensembles de collectifs, au service de la confortation d'espaces de nature en ville.
La hauteur des constructions devra être inférieure à 4,50 mètres à l'égout du toit, ou 6 m à l'acrotère (R+1+C ou A).		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Par rapport aux dispositions actuelles, sont principalement renforcées, au service d'un meilleur encadrement des évolutions de ces tissus urbains : <ul style="list-style-type: none"> • Les distances d'implantation, avec la suppression de la possibilité de s'implanter sur les 2 limites séparatives, • La limitation de l'emprise maximale des constructions, passant de 50% à 30% de l'unité foncière, dans la limite de 200 m² par construction isolée • L'ajout d'une règle de pleine terre bonifiée par rapport à l'ancienne règle (30% de jardins).
60 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.		
		La règle de hauteur maximale est également ajustée dans le sens d'une meilleure prise en compte du contexte urbain, notamment par un ajustement de la règle de hauteur maximale à l'égout du toit.

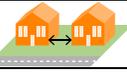
La zone UE

Projet de PLU révisé	Justification
	<p data-bbox="1355 276 2076 467">La zone UE correspond aux grands équipements collectifs publics ou privés (le stade, l'école, les terrains de tennis, l'Océarium), le découpage s'appuie sur l'emprise réelle de ces équipements. Le règlement de la zone permet une évolution maîtrisée des constructions tout en préservant l'environnement bâti des quartiers résidentiels avoisinants.</p> <p data-bbox="1355 751 2076 810">Justification des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans la zone</p> <p data-bbox="1355 834 2076 1026">Le règlement de la zone vise à préserver la fonction d'équipements publics de la zone, tout en permettant potentiellement des évolutions ponctuelles sur ces terrains (dont la maîtrise est presque intégralement publique) pour quelques activités complémentaires de leur usage actuel, ou, de manière très encadrée, du logement.</p>

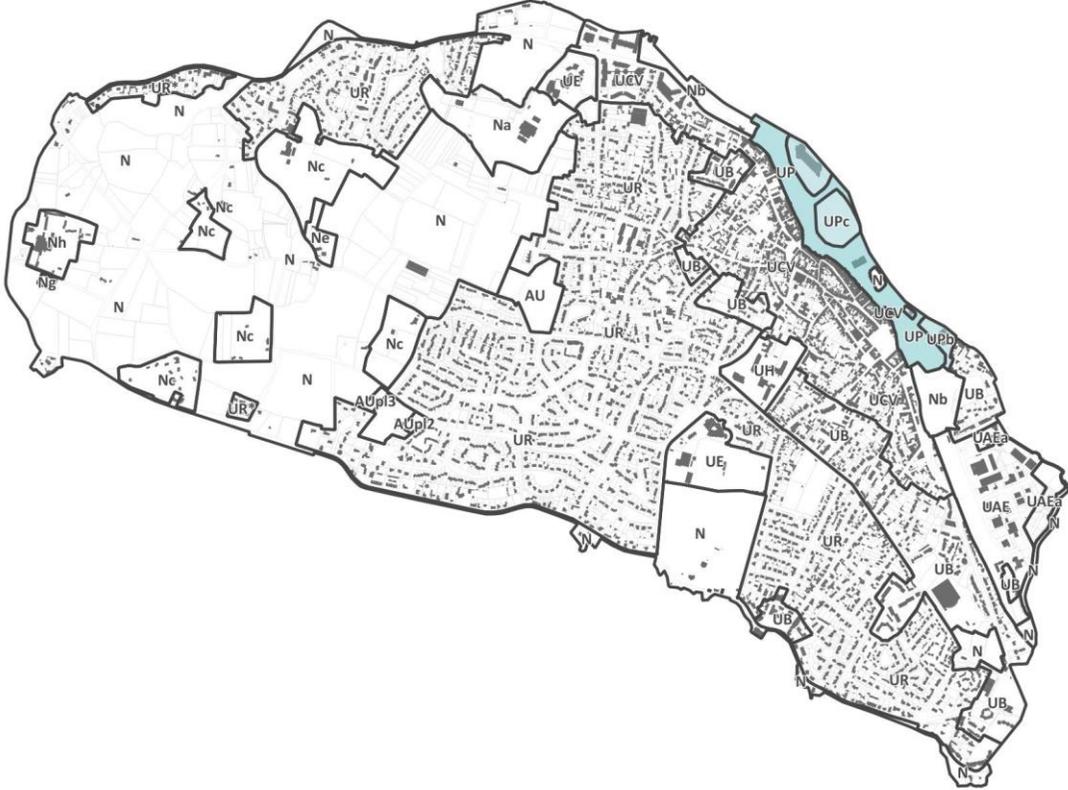
Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	<p>Les dispositions réglementaires de la zone UE visent à permettre l'évolution des équipements publics de la commune, c'est pourquoi les règles sont assez souples pour garantir des possibilités d'évolution pour ces terrains dont la maîtrise foncière est essentiellement publique.</p> <p>Toutefois, il est à noter, par rapport aux dispositions actuelles, que les dispositions ont été renforcées de manière à introduire des dispositions réglementaires concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, dans le cadre d'une amélioration de la prise en compte de la nature en ville et de la perméabilité des espaces urbains.</p>
5 mètres minimum par rapport à l'alignement.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Retrait minimal de 6 mètres obligatoire.		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Non réglementé		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
70 % maximum de la superficie de l'unité foncière		
	La hauteur des constructions	
La hauteur des constructions devra être inférieure à 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
40% minimum en espace perméable et 20 % minimum en espace vert de pleine-terre		

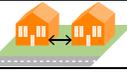
La zone UAE

Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone UAE correspond à la zone d'activités économiques et artisanales située à l'entrée Est de la presqu'île, elle comprend également l'emprise technique ferroviaire de la SNCF. Un secteur UAEEa est identifié pour accueillir des activités uniquement liées à la culture marine aux abords du Traict. Le règlement permet un maintien des activités existantes implantées dans la zone, tout en favorisant une évolution qualitative et durable du secteur tant sur les constructions que sur l'environnement extérieur.</p> <p>Justification des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans la zone</p> <p>Le règlement de cette zone vise à conforter les zones d'activités dans leurs fonctions actuelles en particulier en favorisant l'implantation du commerce de gros et, en UAEEa, à condition que les constructions et installations exigent la proximité immédiate de la mer, les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, de bureau, d'artisanat et de commerce de détail. Il n'est pas mis en œuvre de limitation pour les activités potentiellement nuisibles.</p> <p>Le logement est également autorisé sous conditions cumulatives, dans l'objectif de favoriser la construction de logements à destination d'habitat saisonnier.</p>

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	<p>Les dispositions réglementaires de la zone UAE entendent favoriser l'implantation de nouvelles activités, tout en garantissant une bonne intégration urbaine de celles-ci, notamment vis-à-vis des constructions résidentielles. Ainsi, les constructions doivent respecter un retrait majoré par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p>Toutefois, il est à noter, par rapport aux dispositions actuelles, que les dispositions ont été renforcées de manière à introduire des dispositions réglementaires concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, dans le cadre d'une amélioration de la prise en compte de la nature en ville et de la perméabilité des espaces urbains.</p>
8 mètres minimum par rapport à l'alignement.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
En retrait des limites séparatives. La marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au point le plus haut de la construction, avec un minimum de 4 mètres.		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Non réglementé		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
60 % de la superficie de l'unité foncière.		
	La hauteur des constructions	
10 mètres maximum au faîtage ou à l'acrotère		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
30% minimum en espace perméable et 20 % minimum en espace vert de pleine-terre		

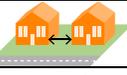
La zone UP

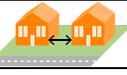
Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone UP correspond à une zone destinée à recevoir des équipements nautiques et terrestres du port ainsi que les activités industrielles liées à ce type d'occupations. Elle englobe l'ensemble du domaine public portuaire. Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le secteur UPa réservé aux activités de pêche et à la Capitainerie du Port de Plaisance. - le secteur UPb réservé aux activités de construction et d'entretien naval, - le secteur UPc, espace inconstructible aujourd'hui occupé par un parc de stationnement au sein du port. <p>Justification des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans la zone</p> <p>En zone UP, seules les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, commerce de gros, industrie, entrepôt et bureaux et sous condition d'être liées aux activités nautiques ou terrestres portuaires, sont autorisées. Par ailleurs, en zones UP et UPa, les exploitations agricoles sont autorisées à condition d'être directement lié aux activités de culture marine (conchyliculture). Enfin, en zone UPc, toute destination est interdite à l'exception des locaux et bureaux des administrations publiques assimilées et des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.</p>

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Les dispositions réglementaires correspondent aux formes urbaines souhaitées sur la zone qui présente un caractère très spécifique.
En retrait de 7 mètres minimum par rapport aux limites extérieures du terre-plein.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
A l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à la hauteur de la façade implantée en vis à vis de la limite séparative.		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Non réglementé.		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
60 % maximum de la superficie de l'unité foncière.		
	La hauteur des constructions	
UP et UPa : inférieure à 8,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère. UPb : inférieure à 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Non réglementé (espace totalement imperméabilisés et artificiels).		

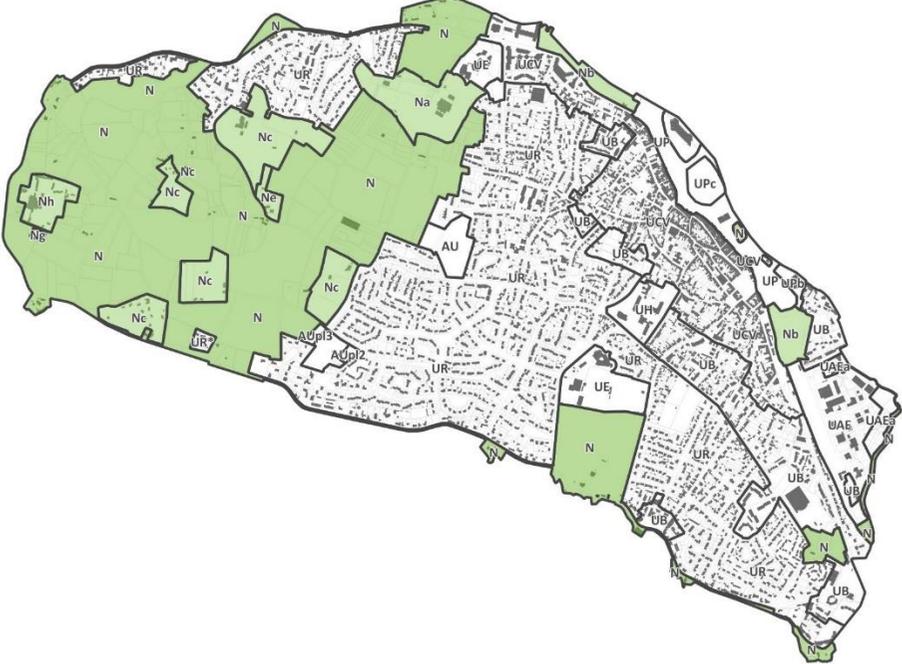
La zone AUpl

Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone AUpl est destinée à l'urbanisation sous forme de plan d'aménagement d'ensemble correspondant à l'OAP Pierre Longue. Trois secteurs sont distincts au sein de cette zone :</p> <ul style="list-style-type: none">• la zone AUpl1, correspondant à un secteur d'habitat individuel,• la zone AUpl2, correspondant au secteur d'habitat collectif,• la zone AUpl3, correspondant à un secteur d'habitat individuel moins dense. <p>Justification des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans la zone</p> <p>Les destinations autorisées en zone AUpl visent à traduire le projet Pierre Longue. Ainsi, seuls les logements et hébergements sont autorisés, de même que l'artisanat et commerce de détail, la restauration, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, sous condition de taille et/ou de prévention des nuisances.</p>

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Les dispositions réglementaires correspondent aux formes urbaines souhaitées sur la zone, et sont adaptées à la mise en œuvre de l'OAP Pierre Longue. Les règles d'implantation, d'emprise, de hauteur et de pleine terre sont adaptées en fonction des 3 secteurs, qui traduisent tous des formes urbaines plus ou moins denses. Cette déclinaison permet ainsi de favoriser une densité plus importante à proximité directe du tissu urbain, et de ménager des formes urbaines plus aérées à mesure que l'on se rapproche des espaces naturels.
<u>Zone AUpl1 et AUpl2</u> : non réglementé. <u>Zone AUpl3</u> : en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<u>Zone AUpl1</u> : en limite ou retrait. Si retrait, marge de retrait minimale de 3 mètres si vues, et de minimum 2 mètres en l'absence de vues. <u>Zone AUpl2 et AUpl3</u> : en limite ou retrait. Si retrait, marge de retrait au moins égale à la hauteur de la <i>façade</i> , avec un minimum de 3 mètres.		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
La marge de retrait minimale doit respecter les prescriptions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • 3 mètres minimum en l'absence d'ouvertures créant des vues • 6 mètres minimum en cas d'ouvertures créant des vues 		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
<u>Zone AUpl1</u> : 40 % de la superficie de l'unité foncière. <u>Zone AUpl2</u> : 60 % de la superficie de l'unité foncière. <u>Zone AUpl3</u> : 30 % de la superficie de l'unité foncière.		
	La hauteur des constructions	
<u>Zone AUpl1</u> : 6 mètres à l'égout du toit ou à l'attique <u>Zone AUpl2</u> : 7 mètres à l'égout du toit ou à l'attique. <u>Zone AUpl3</u> : 5 mètres à l'égout du toit ou à l'attique.		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
<u>Zone AUpl1</u> : 40 % minimum de la superficie de l'unité foncière traitée en pleine terre <u>Zone AUpl2</u> : 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière traitée en pleine terre <u>Zone AUpl3</u> : 50 % minimum de la superficie de l'unité foncière traitée en pleine terre		

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	La zone 2AU étant une zone fermée à l'urbanisation, le PLU ne prévoit pas de réglementation concernant l'implantation des constructions, l'emprise au sol, la hauteur ou encore le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.
Non réglementé		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Non réglementé		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Non réglementé		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
Non réglementé		
	La hauteur des constructions	
Non réglementé		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Non réglementé		

La zone N

Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone N correspond aux espaces naturels de la Presqu'île. Elle comprend les sous-secteurs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Na : secteur agricole des anciens marais de Saint Goustan, • Nb : espaces naturels sous la forme de parcs publics du Mont Lentigo et du Mont Esprit, • Nc : secteurs de campings, villages de vacances et activités de loisirs, • Ne : site du centre équestre, • Ng : secteur du golf, • Nh : secteur d'hôtellerie. <p>Justification des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans la zone</p> <p>Ce chapitre du règlement vise à garantir la préservation des espaces naturels de la commune, tout en introduisant des dispositions spécifiques pour les sous-secteurs de la zone N, en n'y autorisant strictement que les occupations du sol ciblées pour chaque sous-secteur.</p> <p>De plus, il doit être noté qu'en compatibilité avec le SCoT, le dispositif réglementaire de la zone N permet une valorisation et une préservation sur le long terme des Espaces agricoles pérennes. Par ailleurs, il est rappelé que les dispositions de la loi Littoral s'appliquent au sein des secteurs concernés et identifiés sur le plan annexé au PLU (bande des 100 mètres et « espaces remarquables » identifiés dans le cadre de la loi Littoral).</p> <p><u>En zone N</u>, toutes les destinations sont interdites en-dehors des 5 destinations autorisées sous condition : le logement, l'hébergement, les locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et les autres équipements recevant du public. Les conditions, strictes, visent à n'autoriser qu'une extension très limitée</p>

Projet de PLU révisé	Justification
	<p>des constructions existantes, ou à assurer la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p><u>En zone Na</u>, les exploitations agricoles sont autorisées sous condition de prendre la forme d'extension de constructions existantes et dans la limite de 100 m² d'emprise au sol supplémentaire.</p> <p><u>En zone Nb</u>, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale sont autorisés sous condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p><u>En zone Nc</u>, l'hébergement touristique est autorisé sous condition de constituer une extension aux constructions existantes, dans la limite de 25% d'emprise au sol à l'échelle de l'unité foncière.</p> <p><u>En zone Ne</u>, les logements sont autorisés sous condition d'être strictement nécessaires, de prendre la forme d'extension et d'être limités à 100 m² supplémentaire.</p> <p><u>En zone Ng</u>, les équipements sportifs sont autorisés sous condition d'être directement liés aux activités de golf et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire.</p> <p><u>En zone Nh</u>, l'hôtellerie est autorisée pour les extensions aux constructions existantes, dans la limite de 25% d'emprise au sol à l'échelle de l'unité foncière.</p>

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	<p>Les dispositions réglementaires visent en premier lieu une préservation des espaces naturels de la commune, tout en permettant une évolution très limitée et encadrée des constructions existantes dans cette zone, ainsi que l'encadrement précis des constructions autorisées dans les différents secteurs.</p> <p>Plus particulièrement, l'emprise au sol par zone a été finement travaillée de manière à correspondre le plus possible aux besoins de chaque secteur et destination représentée.</p>
5 mètres minimum par rapport à l'alignement		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	

Règlement		Justification
<p>En toute zone N sauf Nh : retrait des limites séparatives, avec un retrait minimal de 8 mètres.</p> <p>En zone Nh : sur une limite séparative ou en retrait des limites séparatives, avec retrait minimal de 4 mètres en l'absence de vues, et 8 mètres si vues</p>		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Distance minimale au moins égale à la hauteur au point le plus haut de la construction, avec un minimum de 8 mètres.		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
<p>En zone N : extensions dans la limite de 20m² et hors 100m de la plage ou du rivage</p> <p>En zone Nc : extensions dans la limite de 100m² par secteur</p> <p>En zone Na : extensions dans la limite de 100m² et hormis sur le secteur « Penn Avel », pour lequel aucune extension n'est autorisée.</p> <p>En zone Ng : extensions dans la limite de 5% d'emprise au sol</p> <p>En zone Nh : extensions dans la limite de 5% d'emprise au sol</p> <p>En zone Ne : extensions dans la limite de 100m²</p>		
	La hauteur des constructions	
La hauteur des constructions devra être inférieure à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
<p>Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols et être autant que possible en espace vert de <i>pleine terre</i> ou en espace vert perméable. Par ailleurs, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en <i>espace éco-aménagé</i>. De plus :</p> <p>En zone Na : au-delà des aménagement et extensions des constructions autorisés ci-avant, seuls sont autorisés les aménagements d'espaces naturels concourant à la restauration des zones humides</p> <p>En zone Nc : des haies épaisses, destinées à dissimuler les caravanes, hébergements et installations des terrains de camping, doivent être constituées en limite des terrains compris dans chaque secteur avec une épaisseur minimale de 5 mètres.</p>		

7. Justification des dispositions communes applicables en toutes zones

A. Les protections paysagères, environnementales et patrimoniales

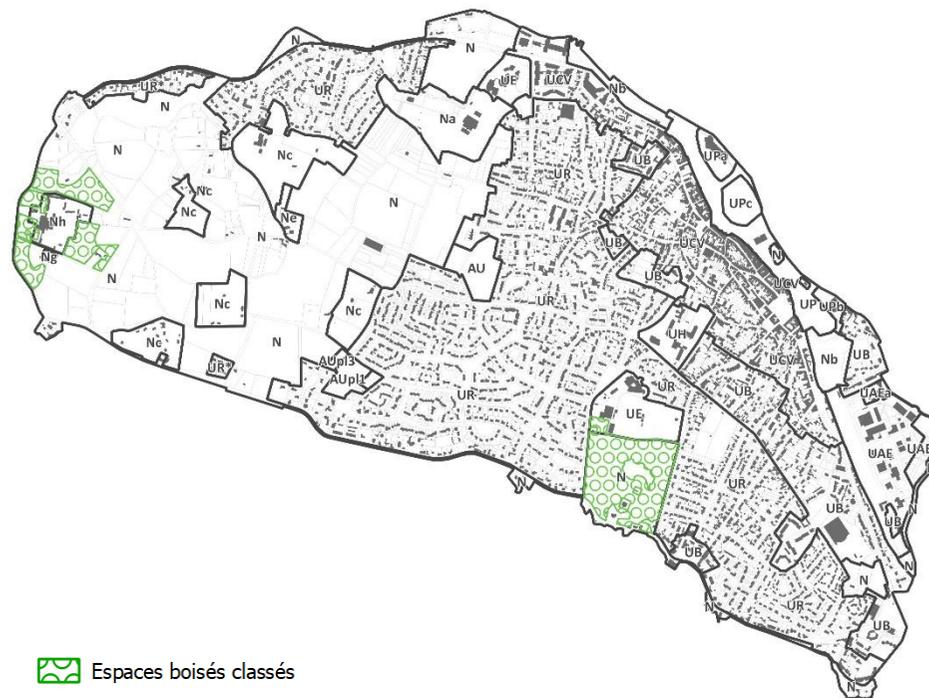
Espaces Boisés Classés

Conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. En application des dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. En outre, seuls peuvent être admis des aménagements et des installations légères nécessaires à l'accueil du public, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère de ces espaces.

Il s'agit d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU. Il n'y a pas de massifs forestiers en tant que tels sur la presqu'île, néanmoins certains boisements justifient la mise en place de ce type de protection. Il s'agit des boisements situés :

- à la pointe de la presqu'île au niveau du domaine de Port aux Rocs
- au niveau du parc de Penn-Avel



Les EBC représentent au total 14 ha. Ils ont été légèrement diminués par rapport à l'actuel PLU (16,9 ha dans l'actuel PLU, soit 2,8 ha de plus). En effet, seuls les espaces boisés d'importance en milieu naturel ont été maintenus. Les espaces verts de plus petite ampleur, au sein des espaces urbanisés, ont fait l'objet d'un classement en espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, davantage adapté que le classement EBC, ce qui explique la baisse en termes de superficie d'espaces classés au titre des EBC.

Cœurs d'îlots et espaces paysagers protégés

Des espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été identifiés sur le plan de zonage. Ils sont généralement délimités au sein des zones urbaines mais certains ont également été repérés au sein des espaces naturels. Cette protection paysagère répond aux objectifs suivants :

- Favoriser le développement de la nature en ville à toutes les échelles (espaces publics et privés), des arbres aux espaces verts aux cœurs d'îlots, en passant par les jardins et espaces paysagers privés. Valoriser le rôle de ces espaces dans la limitation des effets d'îlots de chaleur et permettre la bonne perméabilité des sols.
- Préserver le caractère végétal et arboré des quartiers d'habitat diffus en conservant les cœurs d'îlots verts et les fonds de jardin, ainsi que leur visibilité depuis l'espace public.

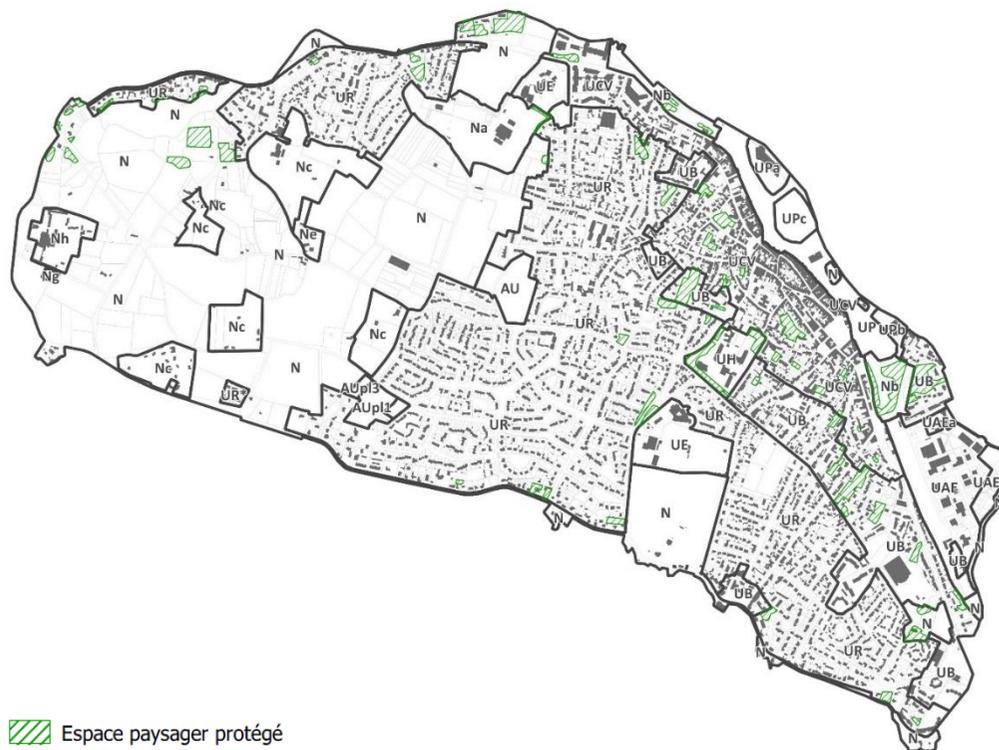
Il s'agit, à travers la protection de certains jardins, cœurs d'îlots ou encore d'espaces naturels à valoriser et de pérenniser un paysage urbain arboré et végétalisé.

Le choix des éléments protégés répond donc à plusieurs critères, pouvant se cumuler :

1. Les espaces paysagers protégés participent de la présence de la nature en ville et de continuités écologiques au sein des espaces urbains, en particulier grâce à la présence d'un couvert arboré et une perméabilité des sols préservée.
2. Les espaces paysagers peuvent également constituer des éléments d'intérêt écologique ou paysager au sein des espaces naturels, côtiers, bocagers, de la presqu'île.
3. Les éléments retenus peuvent être considérés comme faisant partie du patrimoine de la commune au sens large du terme, c'est-à-dire comme faisant partie de son histoire, de son identité ou encore de son environnement écologique.

Le dispositif réglementaire des espaces paysagers protégés interdit l'édification de constructions ou aménagements susceptibles de porter atteinte à ces espaces, mais permet en revanche des aménagements légers (annexes, cheminements doux, serres, etc.).

Les espaces paysagers protégés représentent au total 21,8 ha. Leur superficie a largement diminué par rapport à l'actuel PLU (144,9 ha dans l'actuel PLU). Cela s'explique par le fait que l'actuel PLU identifiait toute la zone naturelle N en espaces paysagers protégés. Cette protection a été supprimée dans la mesure où ces espaces, étant en zone N, sont protégés par nature. Un cône de vue, outil plus adapté sur ce secteur correspondant à la rupture urbaine, a par ailleurs été instauré (cf. suite du document). Pour le reste, les espaces paysagers protégés au sein des espaces urbanisés ont été conservés et même largement complétés avec de nouveaux cœurs d'îlots identifiés.



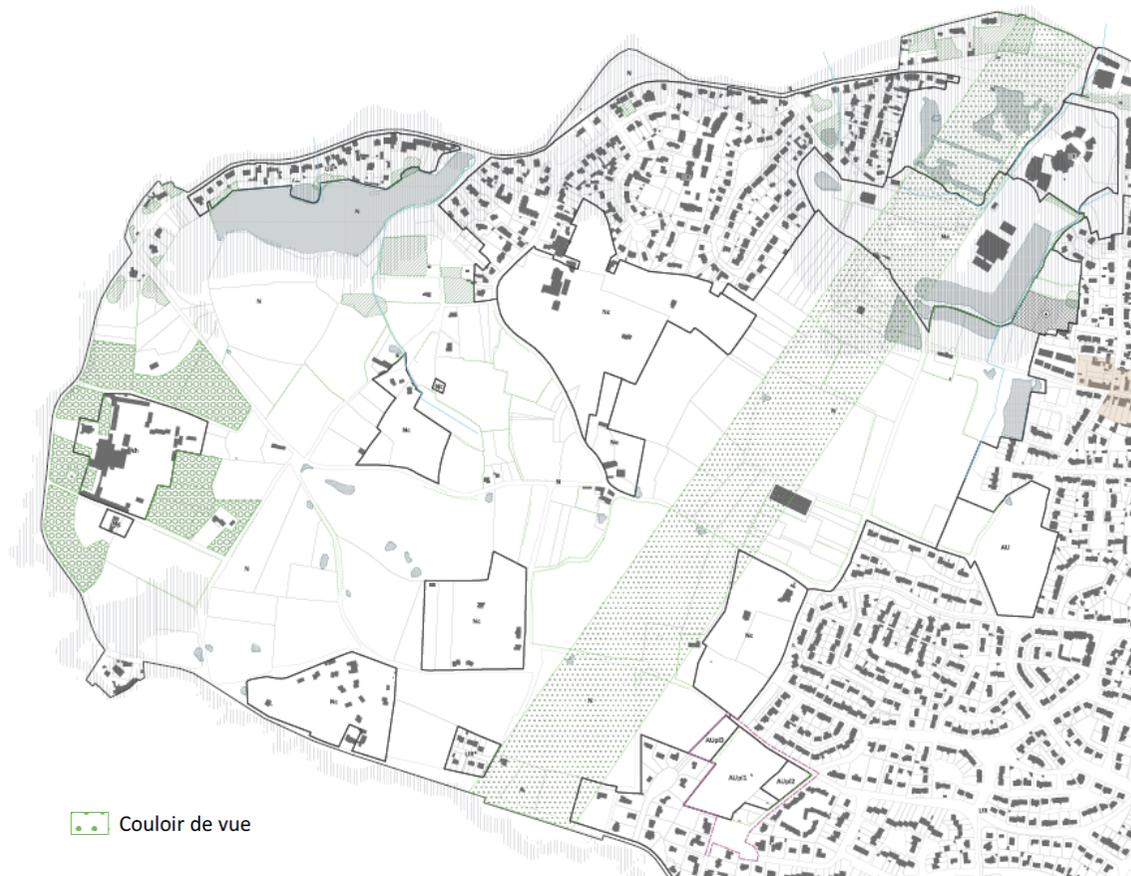
Couloir de vue

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Ce classement, qui interdit toute construction, vise à préserver cet axe qui constitue la coupure d'urbanisation de la presqu'île dans la continuité des orientations du PADD exprimées sur le sujet :

- Préserver l'ensemble du littoral croisicais, mais aussi l'intérieur des terres au niveau de la coupure d'urbanisation
- Mettre en valeur les espaces naturels et bocagers du cœur de presqu'île (« coupure d'urbanisation »)

Il s'agit d'une protection forte qui n'existait pas dans le précédent PLU et qui a donc été instaurée dans le cadre de cette révision.



Zones humides à préserver

La trame bleue à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme regroupe les mares et zones humides.

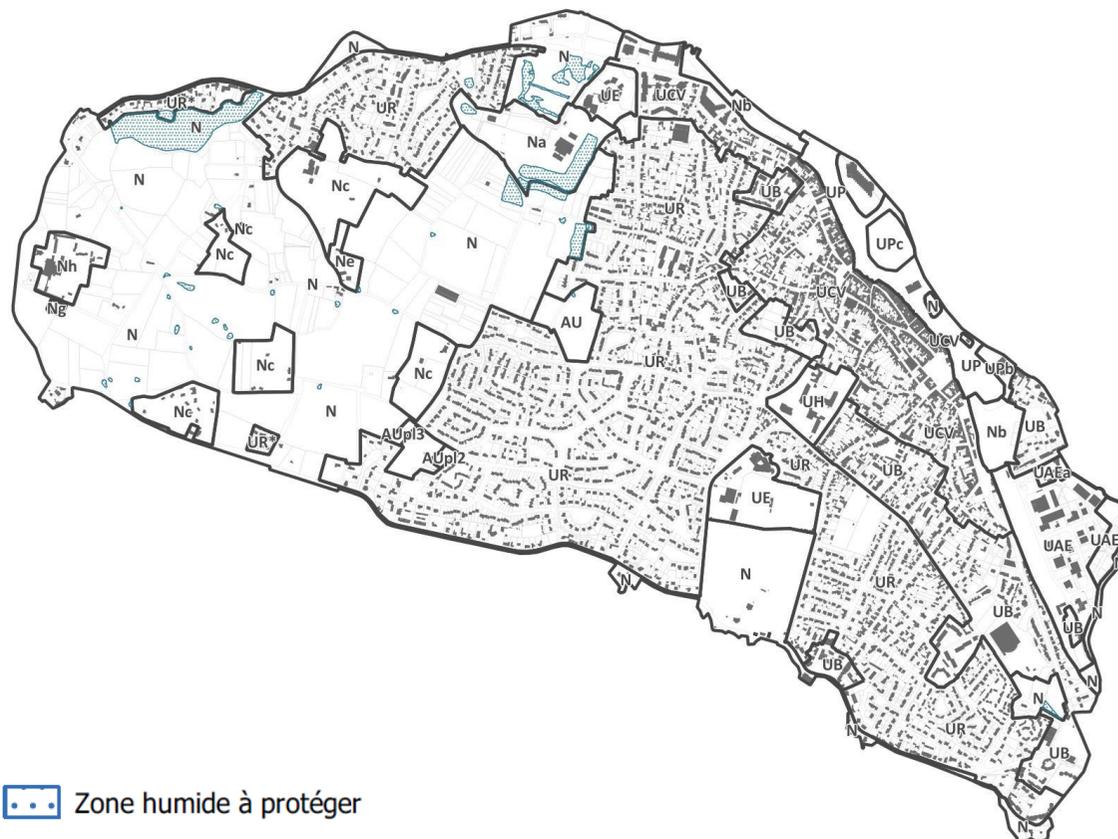
Cette protection répond aux orientations du PADD de préserver les continuités écologiques du territoire, et notamment sa trame bleue :

- Conserver et valoriser le Traict, les mares et diverses zones humides, pour leurs qualités paysagères, mais surtout pour leurs fonctions écologiques en faveur d'une biodiversité spécifique.

Afin de permettre la préservation de ces espaces le règlement interdit :

- de créer tout remblai ou décaissement susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide (mis à part les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile) ; en particulier, les clôtures pleines sont interdites.
- de réaliser quelques affouillements ou exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à un réaménagement ou une amélioration de la qualité et de la gestion de la zone humide,
- de réaliser la plantation de quelque boisement susceptible de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Le règlement autorise toutefois les mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public et les postes d'observation de la faune.



Haies et arbres protégées

La présence de haies témoigne des paysages bocagers de la presqu'île. Il s'agit d'un élément important du territoire tant du point de vue paysager, patrimonial et identitaire, que du point de vue environnemental. Le PADD développe différentes orientations concernant ces haies comme :

- Protéger les paysages bocagers patrimoniaux de la presqu'île, notamment les haies et traces du passé agricole
- Mettre en valeur la richesse de la flore du territoire, en particulier au sein des espaces de la « coupure d'urbanisation ». Conforter le maillage de haies et la structure bocagère des paysages de la presqu'île

Aussi, le plan de zonage du PLU identifie des haies à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Les haies existantes ainsi repérées sur le plan de zonage ne doivent en aucun cas être supprimées. Elles doivent être maintenues en l'état ou *a minima* recrées en privilégiant des essences locales, bocagères et variées.

Par ailleurs, dans le cadre de la mise en place d'un SPR une étude spécifique de recensement des arbres avait été menée à l'échelle de la commune. En complément du SPR, ce recensement permet désormais, dans le cadre de la révision du PLU, d'inscrire des arbres remarquables et ainsi de préserver le patrimoine arboré de la commune en lien avec les orientations en la matière portées par le PADD :

- Conforter le patrimoine paysager du Croisic, les parcs publics (en particulier le Parc de Penn Avel, le Mont Esprit et le Mont Lénigo) comme les jardins paysagers ou arbres remarquables structurant le paysage urbain de la commune

L'abattage des arbres remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme est interdit (sauf motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes dûment justifiés). De plus, dans un rayon de 3 mètres autour du pied d'un arbre remarquable repéré par le document graphique, sont interdits tous les aménagements et constructions, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.).

Sont cependant admis les élagages dans le respect des règles de la profession, coupes et abattages d'arbres justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de l'arbre, et qui sont obligatoirement suivis par une replantation équivalente, dont le choix sera soumis à validation des services de la commune.

Dispositions spécifiques applicables aux ensembles bâtis à protéger et murs remarquables protégés

Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

Ainsi, afin de préserver le patrimoine et l'identité du Croisic, la ville du Croisic a mis en place un Site Patrimonial Remarquable (SPR, anciennement Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine) en 2015. En complément de cet outil, des ensembles bâtis à protéger ont été repérés sur le plan de zonage au titre de ces dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ces ensembles repérés le sont en dehors du périmètre du SPR et constituent donc un complément à ce document dans un esprit global de protection du patrimoine de la presqu'île, orientation aux fondements du projet de territoire exprimé dans le PADD :

Un territoire spécifique, une identité marquée et affirmée

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

- ses paysages caractéristiques et son exceptionnelle biodiversité,
- son patrimoine historique et bâti très riche,
- une forte tradition maritime : une culture et une mémoire imprégnées par la mer et les activités maritimes,
- une image connue à l'échelle régionale et nationale,
- véritable marque du département de Loire-Atlantique.

A l'intérieur des périmètres identifiés sur le plan de zonage comme « ensemble bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme », un soin particulier devra être apporté aux travaux de réhabilitation des constructions existantes. L'architecture de la construction d'origine devra être prise en compte et respectée en particulier dans le respect de la volumétrie ainsi que dans le choix des matériaux et des couleurs. Les éléments décoratifs d'origine devront, dans la mesure du possible, être conservés et mis en valeur.

Par ailleurs des prescriptions spécifiques s'appliquent au sein de ces ensembles concernant :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations
- Les modifications de façades, devantures ou couverture
- Les travaux de restauration ou d'entretien
- Etc.

La présence de murs participe également de ce patrimoine et structure le paysage de la commune. Les plus remarquables et marquants dans le paysage sont également repérés et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ces derniers devront être protégés et réhabilités à l'identique (matériaux et mise en œuvre analogues à ceux d'origine). Leur démolition est interdite, sauf impératif technique comme la création ou l'agrandissement indispensable à l'accès à la parcelle.

B. La mixité sociale

Le projet de territoire porté par les élus, via le PADD, décline des orientations fortes en matière de mixité sociale comme en témoignent les extraits suivants du PADD :

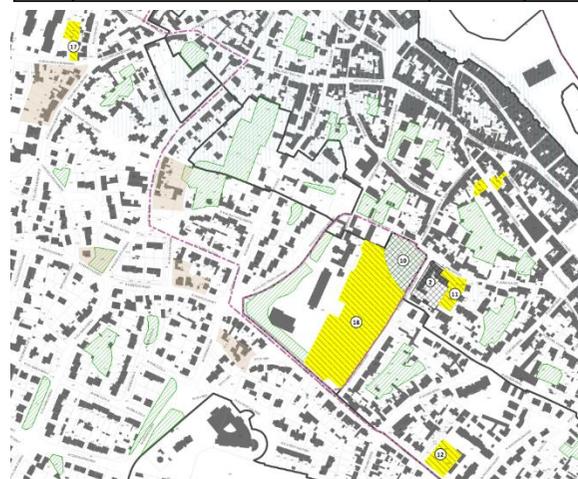
- Mettre en œuvre un projet de ville, pour tous les Croisicais actuels et futurs, dans lequel l'équilibre des fonctions urbaines est préservé et conforté (travailler, se divertir, se déplacer, etc.) et qui s'inscrit dans un objectif de mixité sociale et générationnelle
- Le Croisic, une ville du quotidien et de la proximité
- Accompagner la diversité sociale et générationnelle en apportant une réponse équilibrée aux besoins en logements pour les années à venir, notamment pour favoriser l'arrivée et le maintien de jeunes ménages.

Afin de traduire ces orientations, des emplacements réservés pour mixité sociale sont identifiés au sein du dispositif réglementaire, dont la plupart fixent un taux à 100% (cf. tableau ci-contre et identification en jaune ci-dessous).

De plus, le règlement fixe la règle suivante, qui vise à favoriser la réalisation de logements sociaux : « Les opérations portant sur la construction de logements d'une surface de plancher supérieure à 500 m² devront comprendre une part d'au moins 40 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation. Néanmoins, dans le cas où l'opération consiste en une réhabilitation de logements d'une surface de plancher supérieure à 500 m², cette part est réduite à 35%.

Les opérations d'aménagements et de constructions réalisées sous forme de ZAC, lotissements, permis groupés et permis valant division comporteront 40 % de logements sociaux minimum. »

N°	Objet	Surface	Adresse	Bénéficiaire
11	Emplacement réservé en vue de la réalisation de programme de logement 100 % des logements seront des logements locatifs sociaux	1 298 m ²	2, 4 et 6 Rue Jean Gouzo	Commune
12	Emplacement réservé en vue de la réalisation de programme de logement 100 % des logements seront des logements locatifs sociaux	1 569 m ²	21 et 21bis avenue Gambetta	Commune
13	Emplacement réservé en vue de la réalisation de programme de logement 100 % des logements seront des logements locatifs sociaux	285 m ²	11 rue des Cordiers	Commune
14	Emplacement réservé en vue de la réalisation de programme de logement 100 % des logements seront des logements locatifs sociaux	146 m ²	18 rue des Cordiers	Commune
15	Emplacement réservé en vue de la réalisation de programme de logement 100 % des logements seront des logements locatifs sociaux	165 m ²	20 rue des Cordiers	Commune
16	Emplacement réservé en vue de la réalisation de programme de logement 100 % des logements seront des logements locatifs sociaux	544 m ²	17 rue de Kervaudu	Commune
17	Emplacement réservé en vue de la réalisation de programme de logement 100 % des logements seront des logements locatifs sociaux	341 m ²	4 chemin du Moulin Bâtard	Commune
18	Emplacement réservé en vue de la réalisation de programme de logement 30 % des logements seront des logements locatifs sociaux	13 500 m ²	rue Georges Clémenceau	Commune



C. L'aspect extérieur des constructions

Les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions visent à garantir une bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement urbain et paysager, comme le cible le PADD de la manière suivante :

- Préserver et valoriser le patrimoine et les espaces publics de la commune
- Permettre une évolution qualitative des quartiers d'habitations individuelles, valoriser la qualité de l'habitat à l'échelle de chaque opération et chaque projet de logement

Les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions visent ainsi à garantir une bonne prise en compte des prescriptions par l'ensemble des pétitionnaires, par une présentation didactique qui distingue :

- les dispositions applicables aux constructions nouvelles
- les dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et pour les extensions
- les dispositions applicables aux clôtures
- les dispositions diverses

L'objectif est également de décliner des prescriptions adaptées aux différents cas de figure avec l'idée de rechercher une qualité architecturale et urbaine ainsi qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement et l'identité spécifique de la presqu'île.

Les dispositions peuvent également varier d'une zone à une autre pour s'adapter à la fois aux spécificités architecturales et paysagères des différents quartiers et ensembles (centre historique, lotissements pavillonnaires, etc.) mais également aux différentes fonctions urbaines (zones résidentielles, zones artisanales, etc.).

Le règlement du PLU prend également en compte la présence d'un SPR sur le territoire communal en y faisant référence et en déclinant des prescriptions de manière complémentaire à ce qui s'applique au sein du SPR.

D. Les linéaires commerciaux protégés

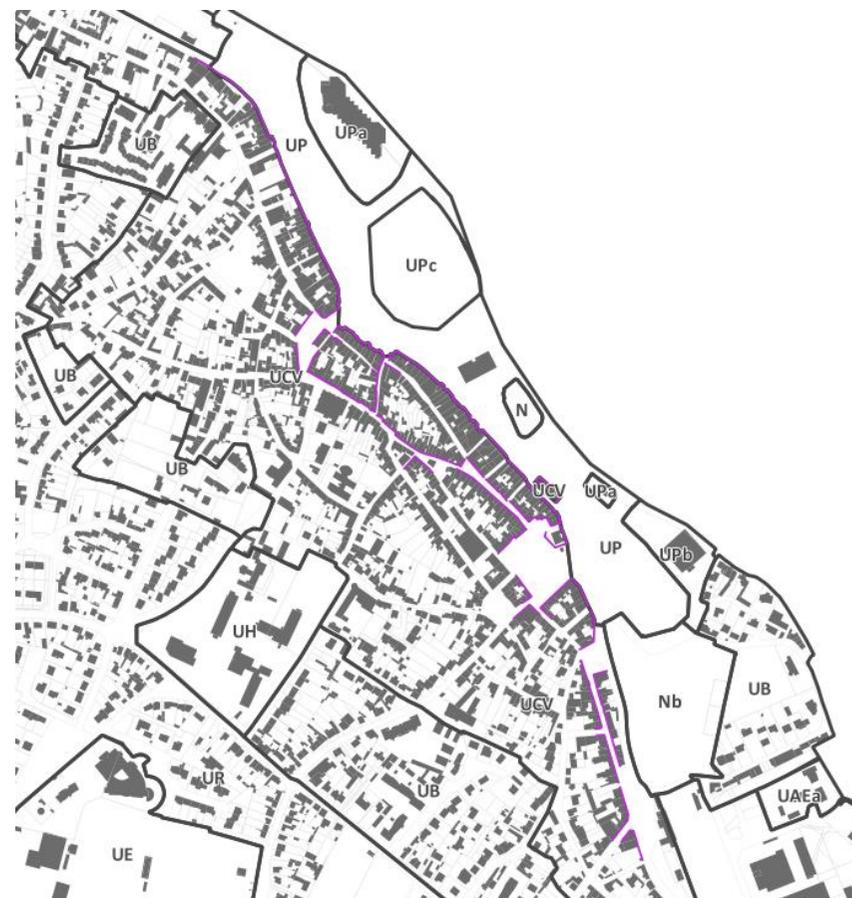
Des linéaires commerciaux protégés au titre de l'article L.151-16 sont repérés sur le document graphique. Ils viennent traduire une volonté exprimée dans le PADD de préserver et conforter le tissu commercial de la ville à l'image de l'orientation :

- Conforter l'attractivité commerciale de la ville du Croisic, en particulier en favorisant le dynamisme du centre ville

Sur les linéaires commerciaux à protéger identifiés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, le changement de destination d'un rez-de-chaussée sur rue à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, hôtel ou activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle vers toute autre destination que celles-ci est interdit.

En outre, les locaux à rez-de-chaussée sur rue créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle seront à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, hôtel ou d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Les linéaires commerciaux sont définis sur des rues déjà concernées par la présence de commerces, mais sont étendus le long de ces rues dans le cadre de la présente révision du PLU, ceci afin de conforter l'objectif municipal de valorisation du lien commercial entre la gare et le centre-ville.



E. Performance énergétique et environnementale

Extrait du site internet du ministère de la Transition Écologique :

« Le respect des engagements pris dans la lutte contre le changement climatique, récemment réaffirmés dans la loi Energie Climat, suppose que la France atteigne la neutralité carbone en 2050. L'un des principaux leviers est d'agir sur les émissions des bâtiments, du secteur résidentiel comme du secteur tertiaire, qui représentent un quart des émissions nationales de gaz à effet de serre. Dans cet objectif, la nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs (RE2020) a été prévue par la loi « Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique » (ELAN), pour une entrée en vigueur qui interviendra à partir du 1er janvier 2021.

Dans ce cadre, les priorités de la future Réglementation environnementale sont de :

- **Diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs** en prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie, dès la construction. Cela permettra d'une part d'inciter à des modes constructifs qui émettent peu de gaz à effet de serre ou qui permettent d'en stocker tels que le recours aux matériaux biosourcés. D'autre part, la consommation de sources d'énergie décarbonées sera encouragée, notamment la chaleur renouvelable.
- **Poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et la baisse des consommations des bâtiments neufs.** La réglementation ira au-delà de l'exigence de la réglementation actuelle, en insistant en particulier sur la performance de l'isolation quel que soit le mode de chauffage installé, grâce au renforcement de l'indicateur « de besoin bioclimatique » (dit « Bbio »).
- **Garantir aux habitants que leur logement sera adapté aux conditions climatiques futures** en introduisant un objectif de confort en été. Les bâtiments devront mieux résister aux épisodes de canicule, qui seront plus fréquents et intenses du fait du changement climatique. »

En réponse aux exigences en matière de transition énergétique, et conformément à la nouvelle réglementation des bâtiments neufs, le projet de PLU révisé consacre un volet de son règlement à la question de la performance énergétique et environnementale. Ce chapitre traduit très concrètement des orientations déclinées sur le sujet au sein du PADD :

Accompagner la transition énergétique du territoire, tout en garantissant une bonne intégration paysagère des dispositifs

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

Ainsi, le règlement encourage la recherche en matière d'énergie renouvelable au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégiée. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandé.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'alimentation énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions.

Enfin, des dispositions sont édictées afin de garantir un éclairage optimal des logements et favoriser la ventilation naturelle, de développer des logements « utilisables » et agréables.

Ce chapitre intègre également une partie sur les espaces libres et plantations avec pour objectif de rechercher une qualité paysagère à tout projet et cela à travers différentes prescriptions concernant :

- Les espaces verts à aménager sur les terrains privés
- Les arbres existants à préserver mais également à planter
- Etc.

F. Conditions de desserte des terrains et des réseaux

a. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement. Les règles poursuivent trois objectifs essentiels à savoir :

- Concernant **les conditions de desserte** des terrains par les voies publiques : il s'agit de s'assurer que les terrains constructibles sont accessibles par une voie et que celle-ci est adaptée à l'importance ou à la destination des constructions. L'objectif est également de garantir l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
- **Les conditions d'accès** aux voies ouvertes au public afin que chaque terrain présente un accès suffisant, adapté et aux normes.
- La réglementation des **voies de desserte internes** privées, notamment pour garantir la sécurité (accès incendie) ou encore l'accès dans de bonnes conditions au stationnement.

b. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et de communications électroniques, réglemente les différents points suivants :

- L'alimentation en eau potable

Le règlement rappelle que le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

- Le réseau d'assainissement

Le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de construction, les modalités de desserte par les réseaux d'eau et d'assainissement. Il précise les modalités de raccordement et interdit le rejet des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fosses et égouts. Concernant les eaux pluviales, le PLU recommande la gestion des eaux pluviales à la parcelle, la récupération des eaux et recommande de limiter le rejet des eaux pluviales vers le réseau public. Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable.

- Le réseau électrique et téléphone

Le PLU impose le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

- Le stockage et la collecte des déchets ménagers

Ce chapitre a pour objectif de garantir que les futures constructions et programmes respectent le tri sélectif en place dans la commune et permettent l'accès aux véhicules de collecte de déchets. Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable.

G. Stationnement

a. Stationnement de véhicules motorisés

Ce chapitre, qui permet de définir les règles relatives aux places de stationnement, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement. Il répond à l'orientation suivante du PADD : « Permettre une réduction de la part modale de la voiture et développer de bonnes conditions de stationnement visant notamment à limiter la place de la voiture sur l'espace public. »

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement	Justifications
HABITATION	Logement	<ul style="list-style-type: none"> Logement jusqu'à 65m² : il est imposé au minimum 1 place. Logement de plus de 65m² : il est imposé au minimum 2 places. Pour les logements locatifs sociaux, il est imposé au minimum 1 place par logement créé. 	L'usage de la voiture reste importante au Croisic. La situation géographique et la faiblesse de la desserte des transports en commun contribue notamment au besoin de voitures des habitants. Il apparaît donc justifié de maintenir un seuil de places de stationnement imposé aux futurs constructeurs conforme aux besoins de manière à éviter l'encombrement du domaine public par du stationnement « sauvage ».
	Hébergement	1 place par tranche entamée de 3 unités d'hébergement.	Par ailleurs, est rappelé au sein du règlement la règle spécifique pour les logements locatifs sociaux conformément à ce qui est inscrit au sein du Code de l'urbanisme.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les commerces et les surfaces d'artisanat de moins de 60 m² de surface de plancher. Pour les constructions supérieures à 60 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher. 1 place de stationnement dédiée à la livraison doit être réalisée pour tous les commerces d'une surface de vente supérieure à 300 m². 	Des normes de stationnement différentes ont également été définies en fonction de la destination des constructions. L'objectif est d'assurer la réalisation d'un nombre de places minimum qui permette le bon fonctionnement et la bonne desserte des différentes activités qui justifient la création de places de stationnement.
	Restauration	<ul style="list-style-type: none"> Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les constructions à destination de restauration de moins de 150m² de surface de plancher. Pour les constructions supérieures à 150 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100m² de surface de plancher. 	

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement	Justifications
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher.	
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 1 chambres d'hôtel, dont au minimum 50 % des places en sous-sol.	
	Cinéma	1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher.	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher.	De même, des normes de stationnement adaptées ont été définies en fonction de la destination des constructions. L'objectif est d'assurer la réalisation d'un nombre de places minimum qui permette le bon fonctionnement et la bonne desserte des différentes activités qui justifient la création de places de stationnement (industrie, activités, entrepôts, etc.).
	Entrepôt	1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher.	
	Bureau	1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher.	
	Centre de congrès et d'exposition	1 place de stationnement par tranche entamée de 80 m ² de surface de plancher.	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement. Il reviendra au porteur de projet de démontrer, par une note justificative, les besoins réels de l'équipement suivant son usage.	Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est indiqué que le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement. Son mode de fonctionnement, sa localisation sur le territoire communal et le nombre et le type d'utilisateurs concernés devront justifier la nécessité du stationnement demandé.

b. Le stationnement vélo

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement	Justifications
<p>HABITATION AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</p>	<p>Logement</p>	<p>Pour les constructions comprenant plus de 3 logements, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m², aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie* publique. Il peut néanmoins être réalisé en sous-sol* en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée. au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas 	<p>Les règles fixées par le PLU répondent aux orientations développées dans le PADD visant à « intégrer les besoins en stationnement des cyclistes dans les nouvelles opérations de logement ».</p> <p>Le PLU fixe ainsi des règles qui permettent à la fois de garantir que les opérations de logements prévoient bien des stationnements spécifiques pour les vélos mais également que les autres types de constructions (activités, équipements, etc.) prévoit des places adaptés aux besoins.</p>
	<p>Bureau</p>	<p>Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher*, avec un minimum de 3 m².</p>	
<p>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</p>	<p>Industrie</p>	<p>Au moins 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 3 m²</p>	
	<p>Entrepôts</p>		
	<p>Commerces et artisanat</p>		
	<p>Équipements publics (hors établissements scolaires)</p>		
<p>Équipements publics (établissements scolaires)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Pour les écoles primaires : au moins 1 place pour 12 élèves. Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : au moins 1 place pour 5 élèves. 		

H. Les emplacements réservés

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques »

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants ».

11 emplacements réservés sont délimités. Tous à destination de la commune, ils poursuivent les objectifs suivants :

- Créer des espaces paysagers, jardins collectifs, etc.
- Créer ou étendre des équipements publics
- Aménager des cheminements
- Créer des espaces de stationnement

Par rapport au PLU actuel, la superficie des emplacements réservés a nettement été réduite, à la fois du fait de leur réalisation et du fait de changements des projets portés par la commune.

N°	Objet	Surface	Adresse	Bénéficiaire
1	cheminement littoral - espace paysager	1 800 m ²	Zone artisanale	Commune
2	pôle associatif	2 487 m ²	rue Gouzo/rue Clémenceau	Commune
3	aménagement de voirie	220 m ²	1 avenue Aristide Briand	Commune
4	jardins collectifs	5 950 m ²	rue du Pré Tiffauge	Commune
5	parking	1 280 m ²	2 rue des Pluviers	Commune
6	extension Centre Technique Communal	300 m ²	4 rue des Goélands	Commune
7	extension Centre Technique Communal	1 000 m ²	4 chemin du Pré du Pas	Commune
8	extension locaux techniques communaux	460 m ²	1 rue des Pluviers	Commune
9	Espace paysager	1 137 m ²	Chemin du Pré du Pas	Commune
10	Espace paysager	2 800 m ²	rue des Capucins/rue Georges Clémenceau	Commune
19	Aménagement urbain autour de la Poste	170 m ²	1 quai Hervé Rielle	Commune

I. Les autres risques ou nuisances

Le territoire du Croisic est concerné par d'autres risques ou nuisances qui ont été, dans la mesure du possible, pris en compte dans le dispositif réglementaire. C'est le cas pour :

- Le risque lié à la nature du sol. En effet, le territoire du Croisic est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Le règlement mentionne de se référer à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre annexé au PLU.
- Le risque lié au transport de matières dangereuses. Le PLU indique que les dispositions particulières en matière de maîtrise de l'urbanisation s'appliquent dans le périmètre des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel institué par l'arrêté du 5 mars 2014. L'arrêté en question est annexé au PLU.
- Le risque d'érosion côtière et d'évolution du trait de côte. Le PLU prend en compte ce risque, en particulier sur les espaces les plus soumis à celui-ci. Ainsi, une zone UR*, marquée par des possibilités minorées de constructibilité a été définie sur les espaces urbains de la partie la plus occidentale de la Presqu'île, les plus confrontés à ce risque. L'orientation « Prendre en compte le risque d'érosion côtière (recul du trait de côte) dans les choix d'aménagement » de l'OAP Environnement, paysages et trame verte et bleue entend ainsi conforter cette attention. Enfin, il est à noter que les secteurs les plus à risque sont également ceux où le risque de submersion marine est le plus élevé. Dans ce contexte, le PPRL permet de répondre en partie à la limitation de l'exposition des habitants à l'évolution du trait de côte.