

PLAN LOCAL D'URBANISME

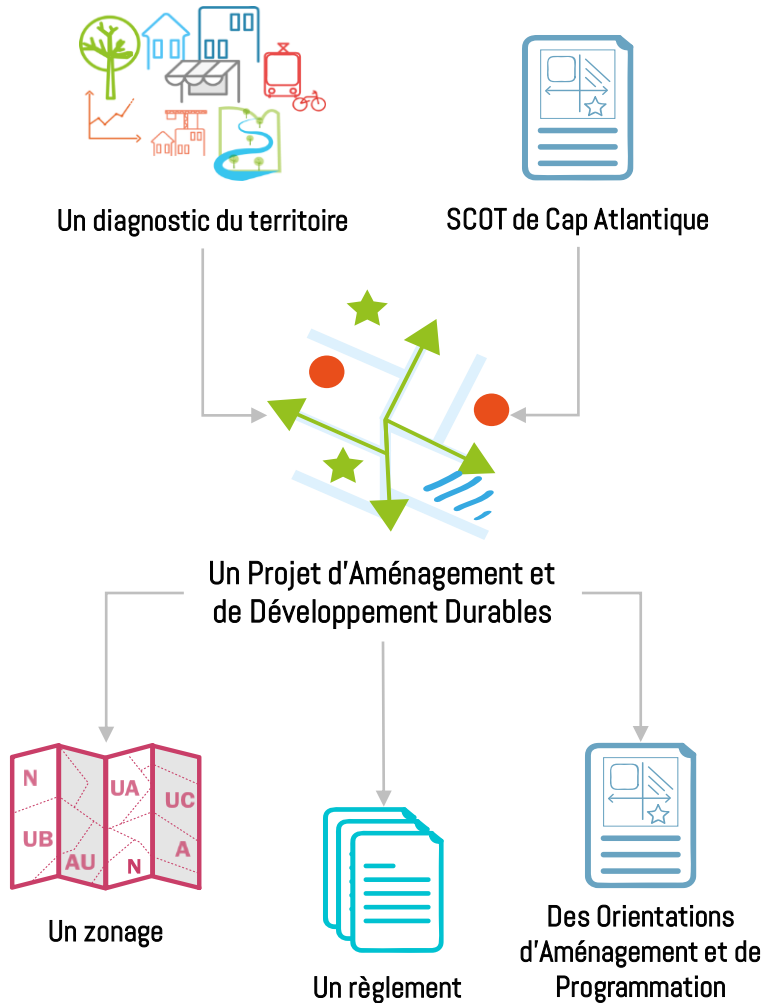


3. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

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



Préambule



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document phare du PLU.

- Il formalise le projet de territoire pour les **10 à 15 prochaines années** en s'appuyant sur les enjeux du diagnostic du territoire, ainsi que sur les orientations du SCOT de Cap Atlantique,
- Le PADD n'est pas opposable aux tiers, cependant ses orientations doivent trouver une traduction réglementaire dans le règlement écrit ou graphique,
- Il est **transcrit réglementairement** au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du zonage et du règlement du PLU.

Le contenu du PADD est défini par l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme. Il aborde ainsi les thématiques suivantes, dans la continuité des prescriptions réglementaires :

1. Le PADD définit les orientations générales des politiques

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de paysage,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2. Le PADD arrête les orientations générales concernant

- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- les réseaux d'énergie,
- le développement des communications numériques,
- le développement économique,
- l'équipement commercial,
- les loisirs.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

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 :

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

1

2

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

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

3

4

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

5

Sommaire

Préserver et mettre en valeur les richesses naturelles et patrimoniales du territoire _____ 7

- Protéger et mettre en valeur les paysages et espaces naturels
- Préserver et valoriser le patrimoine et les espaces publics de la commune

Favoriser l'évolution vers une ville intergénérationnelle, vivante et animée _____ 11

- 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
- Favoriser l'économie résidentielle, en particulier commerciale
- Conforter et diversifier l'offre en équipements pour tous les Croisicais en s'appuyant sur les fonctions résidentielles et touristiques du Croisic
- Faciliter les déplacements à travers la presqu'île, et en particulier les modes de déplacement alternatifs à la voiture

Inscrire Le Croisic dans un développement économique qui s'appuie sur les particularités de son territoire _____ 17

- Développer un tourisme durable sur la commune du Croisic, accompagner les activités commerciales
- Accompagner les activités maritimes dans leur diversité
- Encourager le développement d'activités artisanales et tertiaires de bureaux et de recherche

Promouvoir un mode de développement soucieux de la préservation de l'environnement qui traduit concrètement la prise en compte des principes du développement durable _____ 21

- Promouvoir un urbanisme respectueux de l'environnement de la presqu'île du Croisic et favorable au développement de la biodiversité
- Prendre en compte les risques naturels et encourager une bonne gestion des eaux pluviales, en particulier pour la qualité des eaux rejetées en mer
- Accompagner la transition énergétique du territoire, tout en garantissant une bonne intégration paysagère des dispositifs
- Mettre en oeuvre un mode de développement économe en espace et visant une limitation de l'artificialisation des sols



The image is a composite of two aerial photographs. The main, larger photograph shows a wide coastal town with a dense residential area, interspersed with green fields and a large body of water. The town is surrounded by a blue sea. In the bottom right corner, there is a smaller, semi-transparent inset photograph that provides a closer look at a specific green area within the town, showing a cluster of buildings, trees, and a road. The text is overlaid on the main photograph in a white, bold, sans-serif font.

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

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

Protéger et mettre en valeur les paysages et espaces naturels

Préserver le paysage côtier

- 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.

Mettre en valeur les espaces naturels et bocagers du cœur de presqu'île (« coupure d'urbanisation »)

- 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 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).

Conforter les espaces verts dans leurs vocations et dans leurs limites actuelles

- 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.





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.

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

Préserver et valoriser le patrimoine et les espaces publics de la commune

Conforter la protection des éléments du patrimoine remarquable, des monuments historiques et des principaux sites d'intérêt patrimonial

- 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.
- 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.
- Mettre en place d'une charte de qualité et un règlement local de publicité (RLP).



The image is a composite. The background is a wide aerial photograph of a coastal city, likely in the Netherlands, showing a dense urban area with many white buildings, interspersed with green spaces and waterways. The city is surrounded by a large body of water with numerous small islands and peninsulas. In the bottom right corner, there is a semi-transparent inset showing a more detailed, green-tinted aerial view of a specific urban development. This inset shows a cluster of buildings surrounded by lush greenery, trees, and a network of roads and paths, suggesting a planned, sustainable, and livable community.

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

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

- 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 presque.
- 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.

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

- 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.
- 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...).





Favoriser l'économie résidentielle, en particulier commerciale

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

- 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 pour les Personnes à Mobilité Réduite.
- 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.

Développer de nouveaux services et de nouvelles structures liés aux besoins de certaines catégories de population : personnes âgées, personnes handicapées, etc...

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

Conforter et diversifier l'offre en équipements pour tous les Croisicais en s'appuyant sur les fonctions résidentielles et touristiques du Croisic

Conforter la vie culturelle et associative, notamment par une offre en équipements adaptée

- 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.
- 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 événementiel.

Conforter l'offre en équipements socio-éducatifs, de santé et sportifs, au bénéfice de la vie quotidienne des Croisicais

- 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 accompagner 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...





Faciliter les déplacements, et en particulier les modes de déplacement alternatifs à la voiture

Donner la priorité aux modes doux en matière de déplacement et encourager le vélo et la marche à pied

- 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
- 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 :
 - St-Jean-de-Dieu - Gare – Surface commerciale
 - Gare - Port-Lin
 - Centre-ville - équipements sportifs et Point jeunes - Penn Avel.

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

Faciliter les déplacements à travers la presqu'île, et en particulier les modes de déplacement alternatifs à la voiture

Encourager une amélioration des liaisons en transports en commun

- 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.

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 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.
- 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.



The image is a composite. The background is a wide aerial photograph of the Croisic peninsula, showing a dense residential area with white buildings, green fields, and a coastline with several bays and harbors. The water is a deep blue. In the foreground, there is a semi-transparent white box containing the text 'Inscrire Le Croisic dans un développement économique qui s'appuie sur les particularités de son territoire'. Below this box, there is a smaller, semi-transparent inset image showing a more detailed aerial view of a specific area on the peninsula, characterized by lush green trees and a cluster of buildings, possibly a school or a public facility, surrounded by a road and a parking area. The inset image has a slightly different color palette, appearing more saturated and green.

**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

Développer l'activité touristique sur l'ensemble de l'année, fidéliser la fréquentation touristique en captant les visiteurs de passage

- 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.

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

- 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.

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

Accompagner les activités maritimes dans leur diversité

Accompagner l'évolution et la mutation des activités de pêche et de conchyliculture

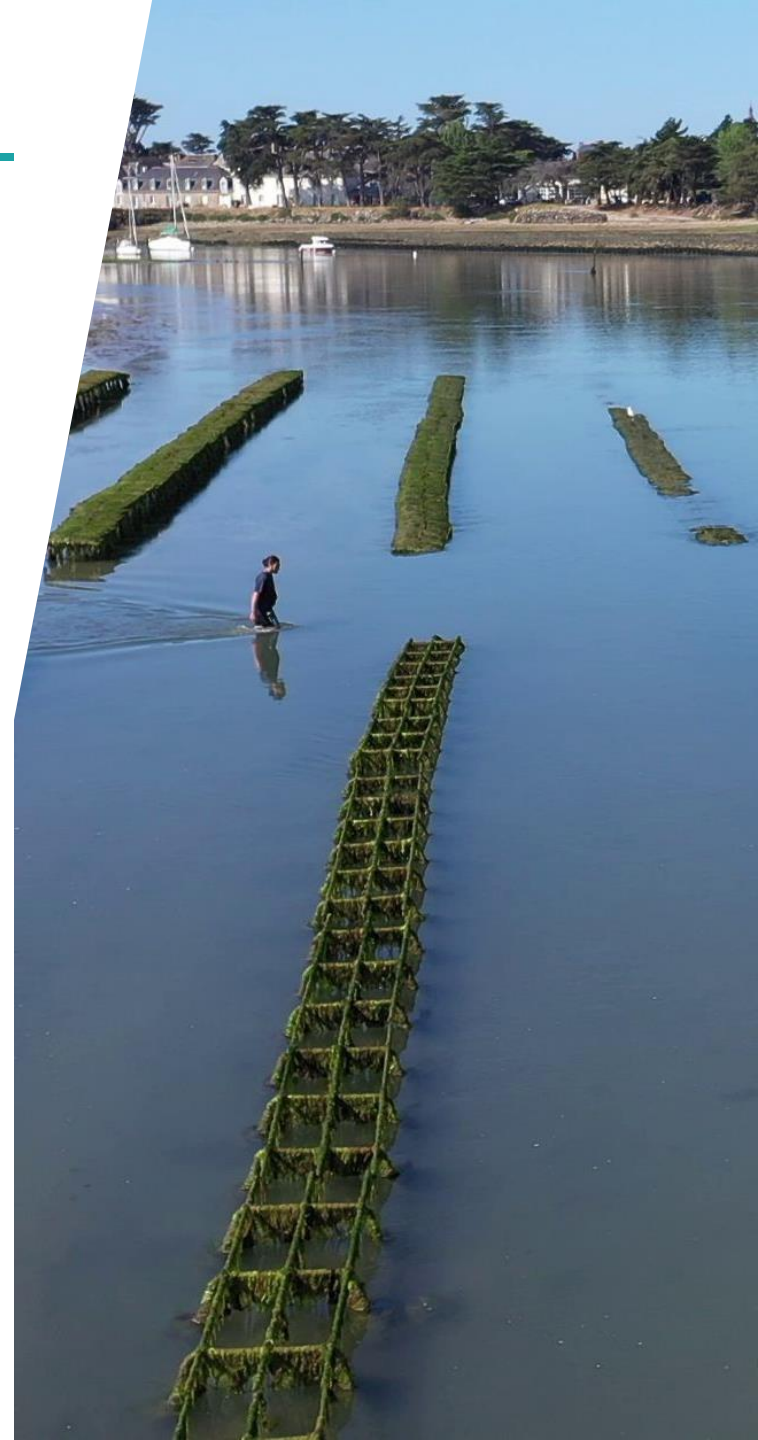
- Conforter l'existence de la Criée et affirmer son rôle en maintenant le port de débarquement et le point de vente, même si la commune n'a plus la compétence sur cette question.
- Conforter le port de pêche et les activités liées à la pêche : chantiers, entretien des bateaux...
- Permettre le développement des activités conchylicoles actuelles, et notamment par le logement des saisonniers.

Accompagner les activités de plaisance en répondant à leurs besoins

- 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.

Encourager le développement d'activités artisanales et tertiaires de bureaux et de recherche

- 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.



An aerial photograph of a coastal town built on a peninsula. The town is densely packed with buildings and is surrounded by water on three sides. The water is a deep blue, and there are some smaller islands or peninsulas visible in the distance. The sky is clear and blue. Overlaid on the center of the image is a white text box with a black border containing the following text:

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



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

Promouvoir un urbanisme respectueux de l'environnement de la presqu'île du Croisic et favorable au développement de la biodiversité

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

- 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.

Valoriser les espaces naturels de la « coupure d'urbanisation » de la presqu'île dans le cadre d'un projet paysager et environnemental d'ensemble

- Mettre en valeur la 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.
- 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.





Prendre en compte les risques naturels et encourager une bonne gestion des eaux pluviales, en particulier pour la qualité des eaux rejetées en mer

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

- 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.

Prendre en compte et prévenir les risques, notamment les risques de submersion maritime

- 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

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 marrées.
- 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.

Développer un mode de développement économe en espace et visant une limitation de l'artificialisation des sols









- 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.



Cartographie du PADD

Légende :

Préserver et mettre en valeur les richesses naturelles et patrimoniales du territoire ainsi que les espaces publics de la ville

-  Poursuivre l'action de la commune pour la valorisation des paysages de la Côte sauvage
-  Poursuivre la valorisation des abords du Traict, zone humide représentant un patrimoine naturel d'intérêt écologique exceptionnel
-  Protéger les paysages bocagers patrimoniaux de la presqu'île. Mettre en œuvre des principes de gestion écologique des espaces naturels.
-  Valoriser le site de Penn Avel et ses accès.
-  Préserver les aménagements paysagers du Mont-Esprit et du Mont-Lénigo.
-  Poursuivre l'aménagement des quais et faire bénéficier l'espace des Jonchères et la place Dinan d'un traitement paysager de qualité
-  Envisager un réaménagement de l'esplanade de la gare pour en faire un lieu convivial et accueillant.
-  Valoriser le site de Port-Lin, requalifier la place du Général de Gaulle et affirmer la liaison avec la gare (boulevard du Général Leclerc)

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

-  Développer la construction de logements permanents à proximité du centre-ville et des équipements (en particulier sur le site de l'hôpital) favorisant l'installation de primo-accédants
-  Cibler les derniers espaces à urbaniser en continuité immédiate des espaces urbains et n'impactant pas les espaces naturels de cœur de presqu'île pour répondre aux besoins en logements et permettre l'arrivée et le maintien de jeunes ménages
-  Conforter l'attractivité commerciale de la ville du Croisic et la qualité de ses paysages urbains
-  Renforcer le noyau commercial de proximité de la place Dinan en lui redonnant plus de convivialité par des aménagements qualitatifs de l'espace public
-  Etudier l'opportunité d'un développement du centre-ville commercial jusqu'à la place d'Armes
-  Permettre une évolution qualitative des quartiers d'habitation, valoriser la qualité de l'habitat à l'échelle de chaque opération et chaque projet de logement



Conforter et diversifier l'offre en équipements pour tous les Croisicais



Accompagner la création d'un EHPAD d'environ 80 lits sur le site de l'hôpital



Maintenir et développer les liaisons maritimes vers les îles - notamment en période estivale - et vers la Turballe par la navette de Pen Bron.

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



Veiller à l'intégration paysagère des campings de la presqu'île, tout en confortant leur fonction d'accueil touristique à destination familiale.



Accompagner un tourisme respectueux du territoire spécifique du Croisic et de ses qualités, qui demeure peu impactant pour l'environnement local



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



Conforter l'installation de nouvelles activités au sein de la zone artisanale dans le cadre d'une revalorisation et d'une densification du site ; permettre le développement des activités conchylicoles actuelles



Continuer le renforcement de l'offre en logements des travailleurs saisonniers



Envisager une valorisation (notamment paysagère) du site de la Jonchère du Prince, tout en favorisant le maintien des activités liées aux activités maritimes (Chantiers navals...)

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



Maintenir et valoriser les corridors écologiques existants et favoriser le développement de nouveaux corridors écologiques.



Conserver les mares et diverses zones humides de la presqu'île



Aménager des transitions paysagères entre les espaces urbains et les espaces naturels de cœur de 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.

