



# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

ELABORATION DU PLAN LOCAL d'URBANISME

## I. Préserver et mettre en valeur les richesses naturelles et patrimoniales du territoire



### ■ Protéger et mettre en valeur le paysage et les espaces naturels

- Préserver le paysage côtier
  - L'ensemble de la côte croisicaise
  - Valoriser les abords du Traict
- Mettre en valeur les espaces situés au sein de la "coupure d'urbanisation"
  - Améliorer la qualité des transitions entre les espaces urbanisés et naturels
  - Préserver les cônes de vues vers les principaux repères visuels qui marquent le paysage
- Conforter les principaux espaces verts dans leurs vocations et dans leurs limites actuelles



### ■ Préserver et valoriser le patrimoine urbain et architectural

## II. Favoriser l'évolution vers une petite ville intergénérationnelle, vivante et animée

### ■ Accompagner la diversité sociale et générationnelle, notamment en favorisant l'arrivée et le maintien de jeunes ménages

- Sites privilégiés pour la construction de logements
- Réserve foncière conservée pour le plus long terme

### ■ Permettre une évolution qualitative des quartiers d'habitation (extension modérée du bâti existant, préservation du cadre de vie)

### ■ Favoriser l'économie résidentielle

- Renforcer le noyau commercial de proximité de la place Dinan en lui redonnant plus de convivialité par des aménagements qualitatifs d'espaces publics

### ■ Conforter et diversifier l'offre en équipements

- Site d'accueil de nouveaux équipements
- Renforcer la vie culturelle et les animations les arts de la rue sur les quais, le salon des créateurs, l'organisation d'une manifestation d'envergure chaque année

### ■ Faciliter les modes de déplacements alternatifs à la voiture

- Donner la priorité aux modes doux en matière de déplacements
  - Développer le maillage des liaisons douces en s'appuyant sur le réseau existant
  - Réaliser un espace naturel de stationnement d'été avec un système de navettes régulières vers le centre-ville et de location de vélos
- Améliorer les liaisons en transports en commun, notamment vers les communes voisines
- Principe de liaison entre le tour de côte et la route du milieu





# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

E  
L  
A  
B  
O  
R  
A  
T  
I  
O  
N  
D  
U  
P  
L  
A  
N  
L  
O  
C  
A  
L  
d'  
U  
R  
B  
A  
N  
I  
S  
M  
E



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

#### ■ Le tourisme et le commerce

- Conforter la revalorisation du centre-ville et des quais : revalorisation paysagère des devantures commerciales
- Améliorer l'accueil des touristes, promouvoir un tourisme de qualité respectueux de l'environnement
  - Valorisation du site aquacole et possibilité d'ouverture au public

#### ■ Les activités maritimes

- Assurer un développement maîtrisé de la capacité d'accueil du port de plaisance
- Affirmer le rôle de la Criée
- Favoriser le développement des activités conchylicoles

#### ■ L'artisanat

- Définir un projet de requalification de la zone artisanale

#### ■ Les activités tertiaires de bureaux et de recherche

- Favoriser l'installation d'activités qualitatives pour le cadre de vie et l'image de la commune : bureaux, recherche autour des énergies renouvelables, etc.

### IV. Promouvoir un mode de développement qui traduit concrètement la prise en compte des principes du développement durable

#### ■ Protéger l'environnement et la biodiversité

#### ■ Favoriser une évolution qualitative et durable du territoire

- Une évolution sensible vers un nouveau mode de développement économe en consommation d'espace
  - Les principaux projets de construction seront conçus selon les principes de l'écoquartier
- Définir un projet paysager et environnemental d'ensemble sur la « coupure d'urbanisation » de la presqu'île
- Mieux maîtriser les ruissellements et améliorer la qualité des eaux s'écoulant dans le Traict



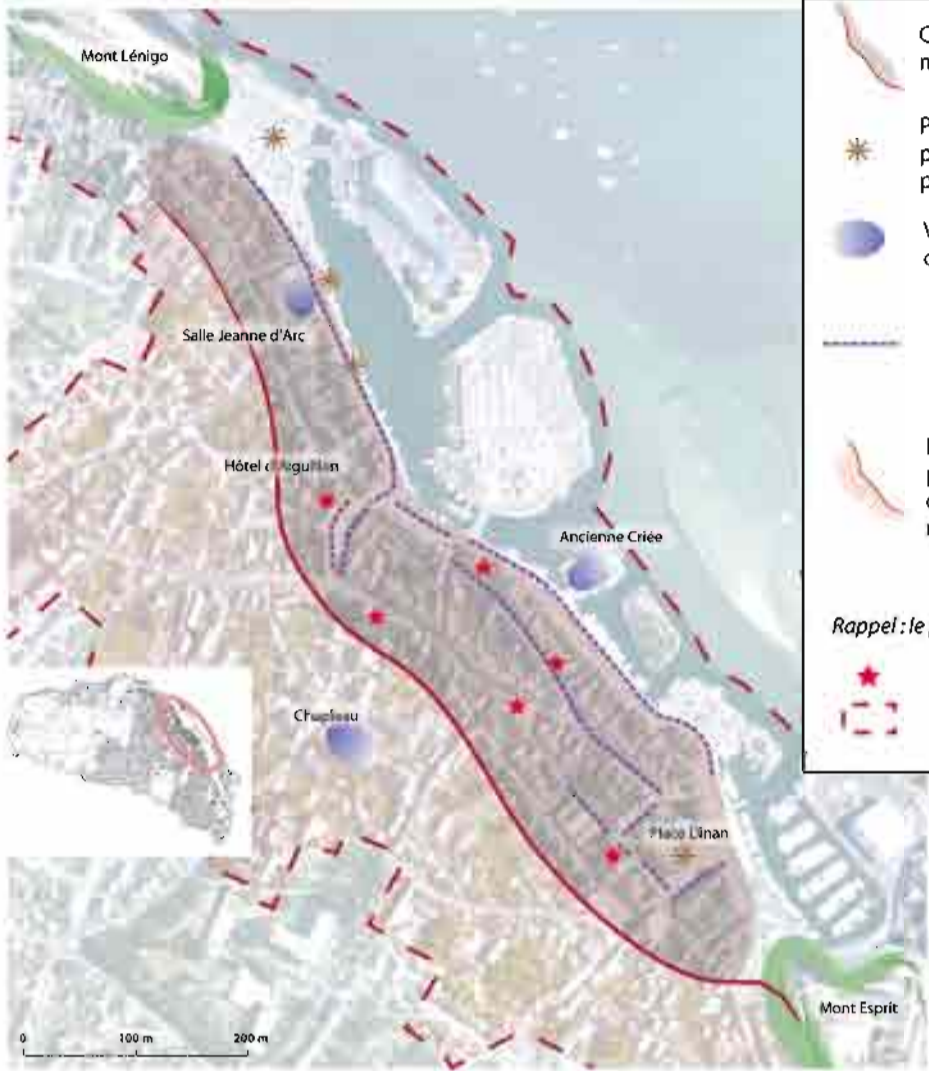
« Maîtriser le risque d'inondation notamment dans le centre historique au niveau des quais, et aux abords du site de l'ancienne saline »



# Les orientations particulières d'aménagement

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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



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

"Sur la partie historique du centre-ville : protection du patrimoine, mise en valeur de l'architecture, avec une action de sensibilisation des propriétaires afin de les inciter à respecter les règles de protection, à entretenir et à réhabiliter le bâti ancien de qualité"

"Développer le rôle de l'ancienne criée comme lieu culturel, événementiel et d'expositions"

"Définir une nouvelle affectation à la salle Jeanne d'Arc : espace culturel se fédérant autour des disciplines artistiques"

"Poursuivre progressivement la piétonisation du cœur du centre-ville :

- Elargissement de l'espace réservé aux piétons
- Développement des jours et/ou des plages horaires de mise en voie piétonne des quais et des rues attenantes"

"Restauration de la maison Chapleau et transformation en maison d'artiste : lieu d'exposition permanente et d'accueil d'artistes pour des expositions temporaires"



## Aménager et valoriser l'entrée de ville et les abords de la gare jusqu'au centre-ville et Port-Lin

Cette orientation d'aménagement répond aux objectifs suivants:

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



- Réaliser un programme mixte :**
- Possibilité d'accueillir un équipement public : le Forum comprenant une salle polyvalente, fonctionnelle, pour les associations, les activités municipales et les particuliers, ainsi que des salles de différentes capacités destinées aux associations
  - Possibilité d'implanter de petites activités de bureau en front de rue
- Réaliser un espace naturel de stationnement d'été en entrée de ville**
- Aménager des espaces publics traversants de qualité (mails piétons)
  - Réaliser de petits murs de clôture en pierre
- Une protection de l'environnement bâti et paysager à conforter**
- Mettre en valeur la Chapelle du Crucifix et de ses abords
  - Préserver des vues, perspectives sur la chapelle depuis l'avenue Aristide Briand
  - Traiter les franges avec l'espace urbain existant
  - Conserver, dans la mesure du possible, les haies existantes

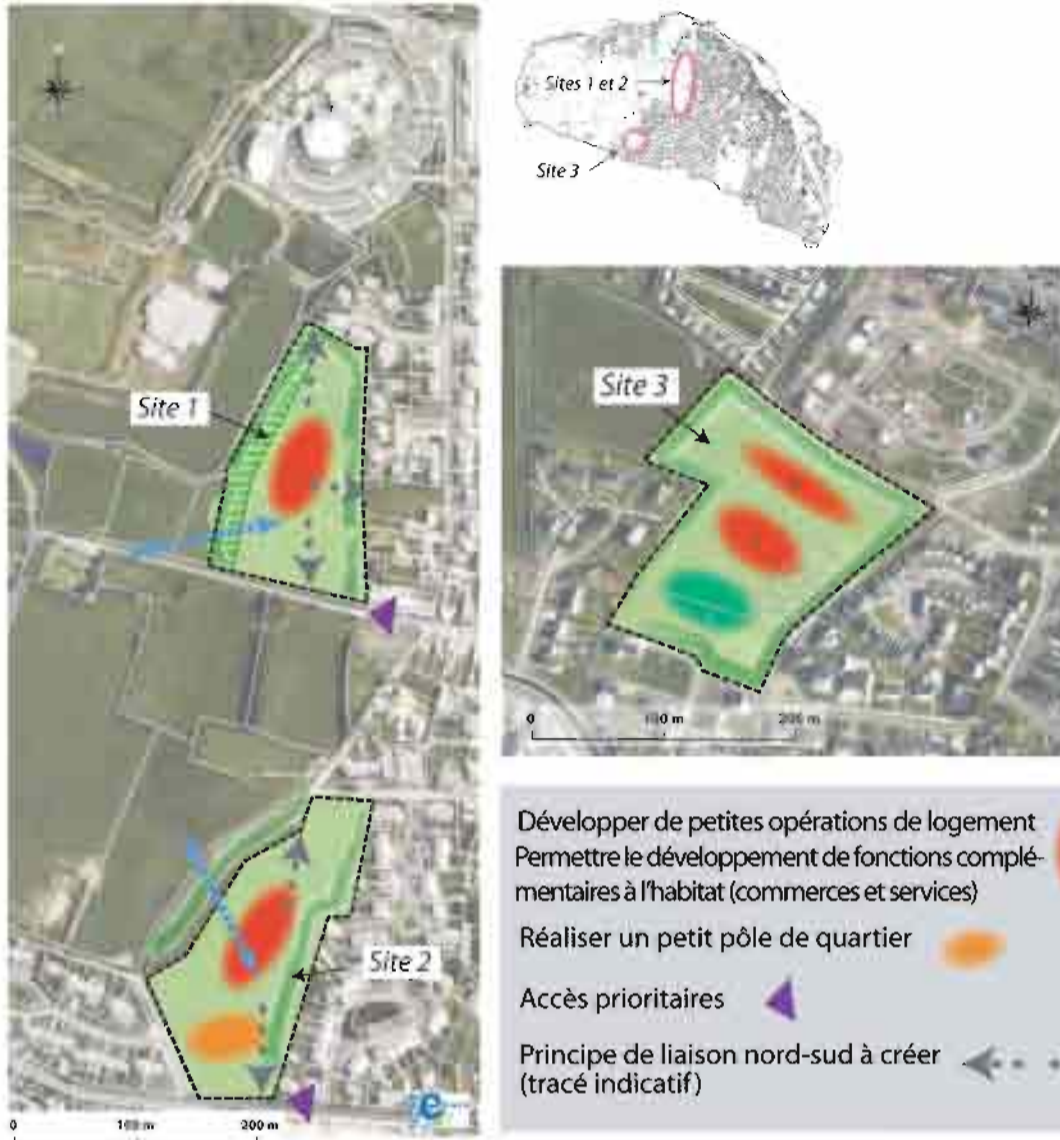


# Les orientations particulières d'aménagement

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**Pour les sites affectés à l'accueil des futurs programmes de logements : accueillir en priorité de jeunes actifs et aménager chaque site dans l'esprit d'un écoquartier**

Comme l'avait fait le POS précédent, trois sites ont été identifiés en limite ouest de l'urbanisation pour accueillir les futurs programmes de logements.



- Les principes de l'écoquartier à mettre en oeuvre en priorité**
- ✓ Construction de logements diversifiés et économes en énergie
  - ✓ Gestion qualitative des eaux pluviales
  - ✓ Protection des paysages et de la biodiversité
  - ✓ Un habitat qui favorise la mixité sociale et générationnelle, avec environ 1/3 en locatif social, 1/3 en accession aidée et 1/3 en libre
  - ✓ Un principe de densité minimale des constructions

- Développer de petites opérations de logement  
Permettre le développement de fonctions complémentaires à l'habitat (commerces et services)  
Réaliser un petit pôle de quartier  
Accès prioritaires  
Principe de liaison nord-sud à créer (tracé indicatif)
- Une protection de l'environnement bâti et paysager à conforter
- Préserver des vues, perspectives sur le Manoir de Kervaudu
  - Traiter les franges avec l'espace urbain et avec la coulée verte, soigner la transition avec les zones humides
  - Zone non-aedificandi dont la limite exacte sera définie sur la base d'un relevé altimétrique précis
  - Réaliser un aménagement paysager

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

L'objectif est de valoriser la « coupure d'urbanisation » dans le cadre d'un projet paysager et environnemental. Il ne s'agit pas de développer une fréquentation touristique nouvelle ni d'augmenter la capacité d'accueil de visiteurs, mais plutôt de valoriser le site pour développer un tourisme de qualité, notamment sur le plan environnemental.

Cela passe par le développement d'une véritable trame verte et bleue (mise en valeur des paysages et des éléments de patrimoine remarquables, protection renforcée des éléments naturels, notamment des milieux les plus sensibles...) et une rationalisation et une meilleure organisation des différents modes de déplacements et du stationnement.



- Intégrer les activités actuelles tournées vers :
- le sport : le centre équestre, le golf
  - l'hébergement saisonnier et le tourisme : les hôtels, les résidences hôtelières, les campings
  - la mer : l'océarium, la ferme aux escargots
- Intégrer de nouveaux projets :
- valorisation du site aquacole et possibilité de l'ouvrir au public, à travers un développement économique des activités aquacoles et plus largement des métiers de la mer
  - des sentiers
- Intégrer l'ensemble dans un projet paysager et environnemental,
- avec des liaisons
  - préservation et mise en valeur du patrimoine ancien (fermes de Pelamer, Manoir de Kervaudu, ...) et balnéaire (Vigie de la Romaine, Port aux Rocs...)
  - préservation des vues et perspectives sur le littoral et sur le centre-ville
  - traitement des franges avec l'espace urbain existant
  - aménagement d'accès pour les circulations douces : depuis la gare, depuis les parkings d'entrée de ville
  - maintenir une vocation de zone naturelle réservée et partagée sur les parcelles acquises par le Conseil Général au titre des Espaces Naturels Sensibles



# Le zonage et le règlement

## Projet de plan de zonage et de règlement

Le plan de zonage précisé ainsi que le règlement détaillé de chaque zone seront consultables lors de l'enquête publique prévue en milieu d'année 2011



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### **Zone UCV : Centre-ville**

- ✓ Protection du patrimoine urbain et paysager
- ✓ Renforcer l'animation commerciale et les services
- ✓ Poursuivre la mise en valeur de l'espace public

### **Zone UB : Abords du centre-ville, quartiers de Port-Lin et Mont-Esprit**

- ✓ Pas d'évolution majeure
- ✓ Protection du patrimoine et du cadre de vie
- ✓ Possibilité d'évolution modérée des constructions existantes afin de répondre aux besoins des habitants

### **Zone UR : Quartiers d'habitat résidentiel**

- ✓ Pas d'évolution majeure
- ✓ Protection du patrimoine et du cadre de vie
- ✓ Possibilité d'évolution modérée des constructions existantes afin de répondre aux besoins des habitants

### **Zone UP : Zone portuaire, pêche et plaisance**

- ✓ Maintien des activités liées à la pêche
- ✓ Amélioration des installations liées à la plaisance

### **Zone UE : Emprise des grands équipements**

- ✓ Possibilité d'évolution des équipements actuels pour s'adapter à l'évolution des besoins

### **Zone UF : Zone artisanale**

- ✓ Possibilité d'évolution des activités existantes
- ✓ Conforter l'implantation des activités liées aux cultures marines

### **Zone N : Zone naturelle**

- ✓ Préservation, protection et valorisation des espaces naturels
- ✓ Prise en compte des différentes fonctions actuelles installées sur les sites : habitat, tourisme, sport, loisirs...

### **Zone AU : Zone à urbaniser**

- ✓ Zone réservée pour l'urbanisation future, destinée en grande majorité à l'accueil de logements et plus spécialement de logements destinés aux jeunes ménages. Ces sites seront ouverts progressivement à l'urbanisation au cours des 10 à 15 prochaines années dans le cadre de projets d'ensemble élaborés en prenant en compte les principes du développement durable (éco-quartier).