



PLU, la concertation redémarre ...

...une redéfinition du site qui sera ouvert à l'urbanisation pour accueillir des logements destinés aux jeunes actifs et des logements sociaux afin de tenir compte de l'acquisition des terrains par la ville



Le Plan local d'urbanisme du Croisic a été prescrit le 20 mars 2009.

L'étude du PLU ainsi que la procédure d'élaboration et la concertation préalable ont été conduites au cours des années 2009-2011 (et se prolongeront en 2012) avec notamment :

- Le débat en conseil municipal sur les orientations du PADD qui a eu lieu le 18 février 2011
- L'arrêt du projet de PLU qui a eu lieu lors de la délibération du conseil municipal du 10 mai 2011
- La transmission du projet arrêté aux personnes publiques associées et consultées, lesquelles ont eu 3 mois pour donner un avis sur le projet de PLU arrêté.

Dans le projet de PLU arrêté figurent plusieurs zones classées AU (à urbaniser), qui sont considérées comme les futurs sites de projet qui devraient permettre de répondre aux besoins, notamment en logements et en équipements collectifs à court, moyen, voire même long terme. Une partie de ces zones a été classée en AU strict, afin de constituer des réserves pour le moyen ou long terme, l'autre partie a été classée en AUr : zone urbanisable à court terme, dans le cadre d'une opération d'ensemble destinée à accueillir un programme de logements. L'objectif de la commune étant de privilégier les logements en accession aidée à la propriété et les logements locatifs sociaux.

Les orientations présentées ne sont que des propositions. Elles pourront évoluer dans le cadre de la concertation.

**Rien n'est décidé ni arrêté.
Exprimez-vous sur le registre afin de faire part de vos réactions et de vos propositions.**

Depuis l'arrêt du projet de PLU est apparue l'opportunité pour la ville du Croisic d'acquérir une partie importante de l'emprise foncière située en partie en zone AUr et en partie en zone AU stricte. Cette donnée nouvelle constitue une opportunité très favorable à la mise en œuvre de l'objectif communal de privilégier les logements en accession aidée à la propriété et les logements locatifs sociaux.

En conséquence, il apparaît opportun de s'appuyer sur cet élément pour redéfinir la stratégie d'ouverture à l'urbanisation des zones AU et AUr afin de mettre en place les conditions permettant, une fois le PLU approuvé, d'engager rapidement une opération d'aménagement destinée à réaliser un programme de logements en accession aidée à la propriété et un programme de logements locatifs sociaux.

Cela devrait se traduire, dans le projet de PLU, par une modification du PADD, une redéfinition des orientations d'aménagement et de programmation sur les futurs sites de construction de logements ainsi que des changements à apporter sur le zonage et le règlement des zones AU et AUr.

Compte-tenu du fait que le projet de PLU a déjà été arrêté, l'intégration de tels changements dans le projet de PLU suppose de ré-arrêter un nouveau projet, et de relancer une procédure de consultation des personnes publiques sur le nouveau projet arrêté.

Mais, selon la règle du parallélisme des formes, préalablement à l'arrêt du nouveau projet, il est nécessaire de reprendre la procédure en amont, c'est-à-dire au stade de la concertation préalable, il est donc nécessaire de rouvrir cette phase de concertation. La concertation est donc centrée sur les orientations nouvelles qui sont mises à l'étude sur les futures zones à urbaniser (zones AU et AUr).





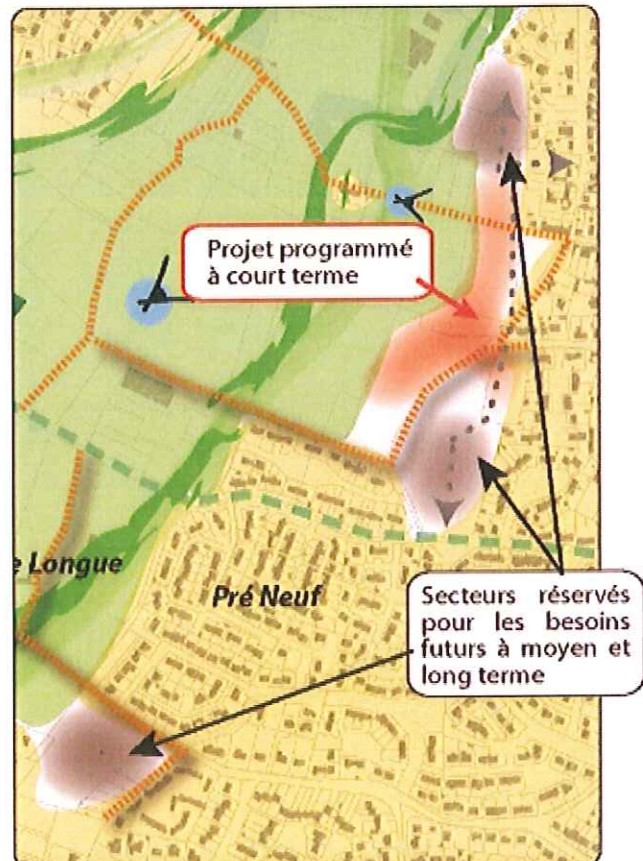
La redéfinition du programme des zones ouvertes à l'urbanisation



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

Identifier les sites permettant la réalisation de petites opérations de logements sous la forme d'opérations d'ensemble de manière à répondre rapidement aux besoins en logements sociaux et en accession à la propriété pour les jeunes actifs

Penser aux générations futures et réserver des possibilités pour les opérations à programmer sur le moyen et long terme





Orientation d'aménagement et de programmation

- Un site de projet permettant d'engager rapidement une opération d'aménagement destinée à répondre aux besoins :
 - en logements, accession à la propriété destinée en priorité aux jeunes actifs : 35 à 40 parcelles de petite taille permettant la construction de maisons de ville, maisons de village
 - 30 appartements en logement locatif social
 - un équipement médico-social destiné à l'accueil de personnes handicapées
- Ce projet sera affirmé et mis à jour en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France afin de prendre en compte les objectifs suivants :
 - préserver la qualité paysagère du site et s'intégrer dans le paysage sans le dénaturer : prendre en compte les zones humides, les haies, les arbres, les chemins et les vieux murs
 - préserver les vues vers et depuis le manoir de Kervaudu
 - ménager la transition avec la coupure verte et les paysages situés en limite, à l'ouest du site de projet.

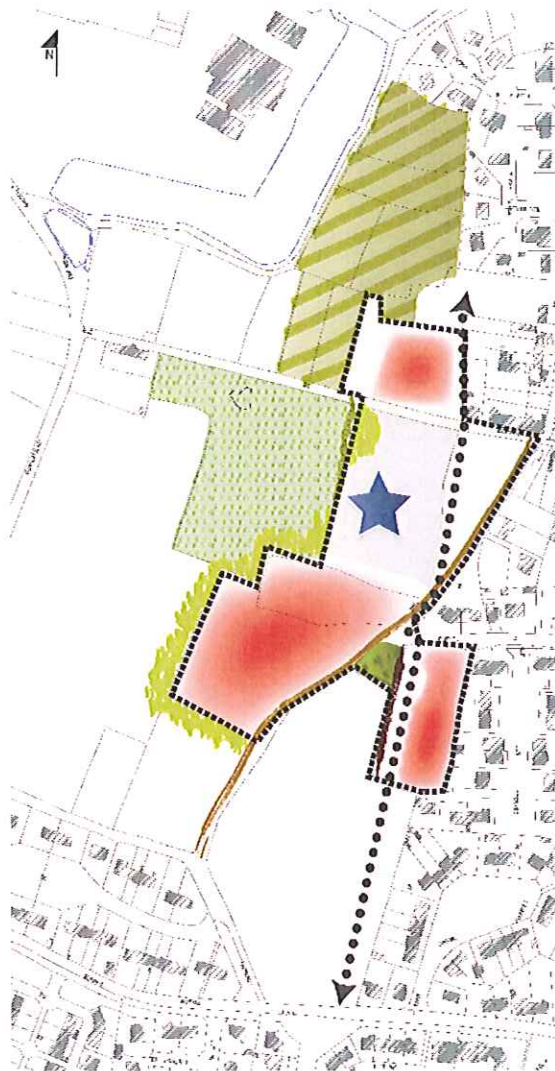


Schéma de principe - site de projet

- Périètre du site de projet envisagé
- Préserver l'espace susceptible d'être soumis au risque de submersion
- Préserver la zone humide
- Protéger en tout ou partie l'espace paysagé remarquable : jardins, murs en pierre
- Préserver la haie de cyprès
- Aménager une transition paysagère avec l'espace naturel
- Préserver le mur
- Préserver le chemin creux
- Maintenir une marge de protection paysagère le long de la coupure verte
- Créer une voie de desserte
- Développer une offre de logements locatifs sociaux sous forme de deux petits immeubles de deux étages : environ 15 appartements
- Développer une offre de logements en accession à la propriété sous forme de maisons de village : 37 à 40 maisons
- Permettre la réalisation d'un équipement médico-social destiné à l'accueil de personnes handicapées