

Commune du Crotoy

10/09/2024

VERDI



PLU DU CROTOY

1.2. Justifications du projet

Version arrêt projet



VERDI Conseil
80 rue de Marcq - BP 49
59 441 Wasquehal Cedex
Tél : 03.28.09.92.00

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du
03/10/2024

Le Président, Claude HERTAULT

Indice de révision	Date	Commentaires	Rédigé par.	Vérifié par.
1	Avril 24	Version 1	YR / BV	JD
2	Juillet 24	Version 2	YR / BV	JD

SOMMAIRE

1. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES DISPOSITIONS LEGISLATIVES OPPOSABLES	4
1.1 LES PRINCIPALES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME	4
1.2 LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT BAIE DE SOMME – 3 VALLEES.....	12
2. LES JUSTIFICATIONS DU PADD	17
2.1 LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DU PADD	17
2.2 LE ROLE DU PADD	18
2.3 RAISONS ET OBJECTIFS	19
2.4 L'EXPLICATION DES OBJECTIFS RETENUS.....	20
2.4.1 <i>Axe 1 : Encadrer le développement dans une logique de durabilité</i>	20
2.4.2 <i>Axe 2 : préserver et valoriser le patrimoine bâti, naturel, agricole et paysager</i>	25
3. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD	30
3.1 LES GRANDS OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA REVISION DE LA PHASE REGLEMENTAIRE	30
3.1.1 <i>Un zonage fidèle au projet urbain</i>	30
3.1.2 <i>Un zonage adapté</i>	30
3.2 LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD	32
4. LES DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES	49
4.1 LES EMPLACEMENTS RESERVES	49
4.2 LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE	51
4.3 LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BATI	53
4.4 LES BATIMENTS AGRICOLES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION	55
5. JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE	56
5.1 JUSTIFICATION DES OAP	56
5.2 JUSTIFICATION DU REGLEMENT ET DU ZONAGE.....	61
5.2.1 <i>Dispositions règlementaires s'appliquant à toutes les zones</i>	61
5.2.2 <i>Les zones urbaines U</i>	63
5.2.3 <i>Les zones AU</i>	74
5.2.4 <i>Les zones agricoles A</i>	76
5.2.5 <i>Les zones naturelles N</i>	78
6. PRISE EN COMPTE DE LA LOI LITTORAL	88
6.1 LA BANDE DES 100 METRES.....	89
6.2 LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES.....	92
6.3 LES COUPURES D'URBANISATION	94
6.4 LES ESPACES BOISES SIGNIFICATIFS.....	96
6.5 L'EXTENSION EN CONTINUITE DE L'URBANISATION ACTUELLE	98
6.6 LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE	101
6.7 URBANISATION CONFORME AUX CAPACITES D'ACCUEIL DE LA COMMUNE	104
7. TABLEAU DES SURFACES DE ZONES	106

1. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES DISPOSITIONS LEGISLATIVES OPPOSABLES

1.1 LES PRINCIPALES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Les prescriptions générales du code de l'urbanisme à prendre en compte

Conformément aux lois en vigueur, le PLU du Crotoy a pris en compte :

⇒ *L'article L.110 du Code de l'Urbanisme qui définit le cadre général de l'intervention des collectivités locales en matière d'aménagement :*

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement ».

⇒ *L'article L. 121-1 du code de l'urbanisme qui définit les dispositions générales communes aux documents d'urbanisme (SCOT, PLU et Cartes Communales).*

Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des

besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Comme l'exposent « les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable » (chapitre ci-après), ces trois principes ont guidé la réflexion et l'orientation du projet de territoire.

⇒ *Les articles R.123-1 à R.123-25 du code de l'urbanisme qui fixent le contenu du Plan Local d'Urbanisme (Rapport de Présentation, PADD, Orientations d'Aménagement, Documents Graphiques, Règlement, Annexes).*

Les articles L571-9 et 10 du Code de l'Environnement, relatifs à la lutte contre le bruit

Les dispositions de la loi sur le bruit sont reprises par les articles **L571-9 et 10 du Code de l'Environnement**. Elles fixent les bases d'une politique pour se protéger contre le bruit des transports :

- Les maîtres d'ouvrages d'infrastructures doivent prendre en compte les nuisances sonores lors de la construction des voies nouvelles et la modification des voies existantes, et s'engager à ne pas dépasser des valeurs de niveau sonore.
- Les constructeurs de bâtiments, quant à eux, ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur (isolement de façade supérieur à 30dB). Pour les bâtiments d'habitation, l'isolation est déterminée par l'arrêté du **30 mai 1996** et pour les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, il est déterminé par les trois arrêtés du 25 avril 2003.

Dans cette perspective, dans chaque département, le préfet « recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire ».

La base du classement s'effectue à partir des modalités définies par l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Aucune zone d'extension urbaine n'est prévue dans les périmètres des voies bruyantes.

La Loi relative à la prévention des risques majeurs (22 juillet 1987)

Les collectivités locales ont l'obligation, dans le cadre de leurs prévisions et décisions d'utilisation de l'espace, d'assurer la salubrité publique (article L110 du Code de l'Urbanisme).

Les documents d'Urbanisme doivent déterminer les conditions permettant de prévenir les risques naturels prévisibles. Ces dispositions sont stipulées par l'article L121-1 et valent Loi d'Aménagement et d'Urbanisme.

L'article L111-1-1 du Code de l'Urbanisme impose la compatibilité entre le contenu des S.C.O.T. et des P.L.U. et les prescriptions nationales ou particulières fixées en application des Lois d'Aménagement et d'Urbanisme.

La loi n°91-662 du 13 Juillet 1991 d'Orientation sur la ville

Cette loi repose sur trois principes :

- ⇒ La diversité : faire coexister dans chaque commune les différents types d'habitat et d'activités.
- ⇒ Le partage des responsabilités entre l'État et les collectivités locales pour répondre efficacement aux besoins de diversité urbaine.
- ⇒ L'association des habitants aux changements importants de leur cadre de vie.

L'État et les Collectivités Locales doivent en particulier prendre les dispositions nécessaires permettant :

- ⇒ Le maintien et le développement des commerces et des autres activités de proximité.
- ⇒ L'amélioration de la vie collective dans les domaines : scolaire, social, sportif, culturel et récréatif
- ⇒ Le développement des transports.

La recherche de l'équilibre du développement de chaque agglomération, commune ou quartier, doit également porter dans le domaine de l'emploi.

La Loi du 8 Janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des Paysages

En application de la Loi paysage du 8 janvier 1993, le Plan Local d'Urbanisme devra assurer la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Il convient donc d'identifier et de localiser les paysages et les secteurs à protéger.

De plus, les demandes d'occupation et d'utilisation du sol doivent désormais préciser les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leurs accès et abords.

Enfin, les travaux, non soumis à un régime d'autorisation, ayant pour objet la destruction d'un élément de paysage identifié par un P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (30 décembre 1996)

Cette loi vise à prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et, à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie. Elle aborde les thèmes suivants :

- ✓ Surveillance, information, objectifs de qualité de l'air, seuils d'alerte et valeurs limites.
- ✓ Plans régionaux pour la qualité de l'air.
- ✓ Plans de protection de l'atmosphère.
- ✓ Plans de Déplacements Urbains (obligation d'élaborer un P.D.U pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants), conformément à la loi SRU (voir p3) le PLU doit être compatible avec ce document.
- ✓ Urbanisme et environnement (compléments à apporter aux études d'impacts sur la santé, création obligatoires d'itinéraires cyclables lors de la réalisation ou la rénovation de voies urbaines...).
- ✓ Mesures techniques nationales de prévention de la pollution atmosphérique et d'utilisation rationnelle de l'énergie.
- ✓ Dispositions financières et fiscales (incitations à utiliser des énergies renouvelables et non polluantes).

La Loi SRU, la loi UH (2000 et 2003)

Du cadre législatif découle une série d'outils réglementaires supra-communaux visant à appliquer au territoire du Crotoy les grands objectifs nationaux. La loi SRU vient rappeler ce cadre.

Cette loi repose sur trois grands principes :

- Le principe d'équilibre entre le développement urbain et le développement rural.
- Le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat urbain et rural.
- Le principe de respect de l'environnement qui implique notamment une utilisation économe et équilibrée de l'espace (urbain, périurbain, rural et naturel) et la maîtrise de l'expansion urbaine.

La loi Engagement National pour le Logement de 2006

Dans le cadre de la loi ENL, en application du L123-12-1, un débat doit être organisé au plus tard trois mois après la délibération du Plan Local d'Urbanisme pour évaluer les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et des équipements correspondants.

La loi sur l'eau du 30 Décembre 2006, consolidée par celle du 29 Décembre 2008 sur l'eau (ancienne Loi sur l'eau)

Elle définit une gestion équilibrée de l'eau dont les objectifs généraux sont fixés dans le cadre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), avec pour objectif :

- la protection des écosystèmes aquatiques et des ressources en eau ;
- l'utilisation et la mise en valeur de ces ressources et de préservation des zones humides.
- l'amélioration du service public de l'eau et de l'assainissement : accès à l'eau pour tous avec une gestion plus transparente ;

L'élaboration ou la révision du Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les objectifs du SDAGE Seine-Normandie en vertu de l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme.

Les lois du 23 Juillet 2009 et 13 juillet 2010 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement

Composé de 57 articles, le texte est une loi d'orientation qui regroupe un ensemble d'engagements et d'objectifs généraux à moyen et long terme dans les domaines du bâtiment, de l'énergie, des transports, de la biodiversité ou encore pour la gestion des déchets, la santé et la gouvernance.

Les objectifs les plus marquants sont de :

- Porter la part des énergies renouvelables à au moins 23 % de la consommation d'énergie finale de la France d'ici à 2020.
- Réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38 % d'ici à 2020.
- Réduire, dans le domaine des transports, les émissions de gaz à effet de serre de 20 % d'ici à 2020.
- Atteindre ou de conserver d'ici à 2015 le bon état écologique des masses d'eau conformément à la directive cadre sur l'eau.
- Augmenter la surface agricole utile en agriculture biologique à 6 % en 2012 et 20 % en 2020, réduire la production d'ordures ménagères et assimilées de 7 % par habitant pendant les cinq prochaines années...

La Loi dite Grenelle 2, du 13 Juillet 2010, donne les moyens techniques pour la mise en œuvre des objectifs du Grenelle 1. Les décrets sont à paraître, l'entrée en vigueur de ceux jugés prioritaires étant attendus pour Juin 2011. Les nouvelles dispositions du Grenelle II seront applicables au PLU en cours de révision qui ne seront pas arrêtés avant le 13 janvier 2010. Les principales évolutions du contenu des PLU sont les suivantes :

- **L'accent est mis sur la limitation de l'étalement urbain et la possibilité d'imposer des densités minimum aux constructeurs**
 - Établissement de « comptes fonciers » :
 - Le PADD fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
 - Le diagnostic doit répertorier les besoins en matière d'aménagement de l'espace et justifier les objectifs du PADD au regard des dynamiques économiques et démographiques.
 - Le règlement peut fixer des densités minimales de construction dans les secteurs à proximité des transports collectifs (existants ou programmés).
 - Le PLU doit faire l'objet d'un bilan tous les 6 ans, portant sur la satisfaction des besoins en logements et sur la maîtrise de la consommation des espaces.
- **Les PLU peut imposer des performances énergétiques et environnementales** aux constructions et aménagements plus importantes que les normes en vigueur (RT 2012 ...).
- **Le contenu du PADD est défini beaucoup plus précisément par les textes** : le PADD doit définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
 - Le PADD arrête les orientations générales concernant :
 - l'habitat,
 - les transports et les déplacements,
 - le développement des communications numériques,
 - l'équipement commercial,
 - le développement économique et les loisirs.
 - Le PADD fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Le PLU doit prendre en compte les dispositions relatives au risque de pollution des sols que l'État doit rendre public.

La loi ALUR

La loi ALUR (n°2014-366) a été mise en place pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové. Une partie de cette loi vise à moderniser les documents de planification et d'urbanisme, dont les PLU. Cette loi met en place, en autres :

- Le développement de la planification stratégique.
- Les mesures relatives à la modernisation des documents de planification communaux et intercommunaux.
- Lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Les mesures favorisant les développements de l'offre de construction.
- La clarification du règlement du PLU et autres mesures de densification.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) génère des changements importants en droit de l'urbanisme : la loi consacre plusieurs articles au droit de l'urbanisme avec pour objectif de **faciliter et d'accroître l'effort de construction de logements**, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain. Parmi les principales mesures, peuvent être citées :

- La réalisation de PLU « intercommunaux ».
- La transformation des POS en PLU.
- La suppression du COS et de la surface minimale des terrains pour construire.
- L'élargissement du droit de préemption.
- L'arrêt du maintien des règles de lotissement au-delà de 10 ans...

La Loi LAAF

La Loi de l'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (loi LAAF) a introduit également de nouvelles mesures, et notamment les suivantes :

- Améliorer principalement les outils de protection du foncier et donc lutter contre artificialisation des sols (transformation des CDCEA EN CDPENAF).
- Extension des habitations et champ du changement de destination élargi.
- Introduction de la notion de compensation agricole...

La loi Climat et Résilience

La loi Climat et Résilience a apporté une évolution majeure pour les PLU : il s'agit de l'objectif du **Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050**, décomposé en plusieurs étapes. La première étape constitue en la division à minima par deux du rythme d'artificialisation des sols entre 2021 et 2031 par rapport aux 10 dernières années.

Les autres évolutions de la loi Climat et Résilience pour les PLU sont les suivantes :

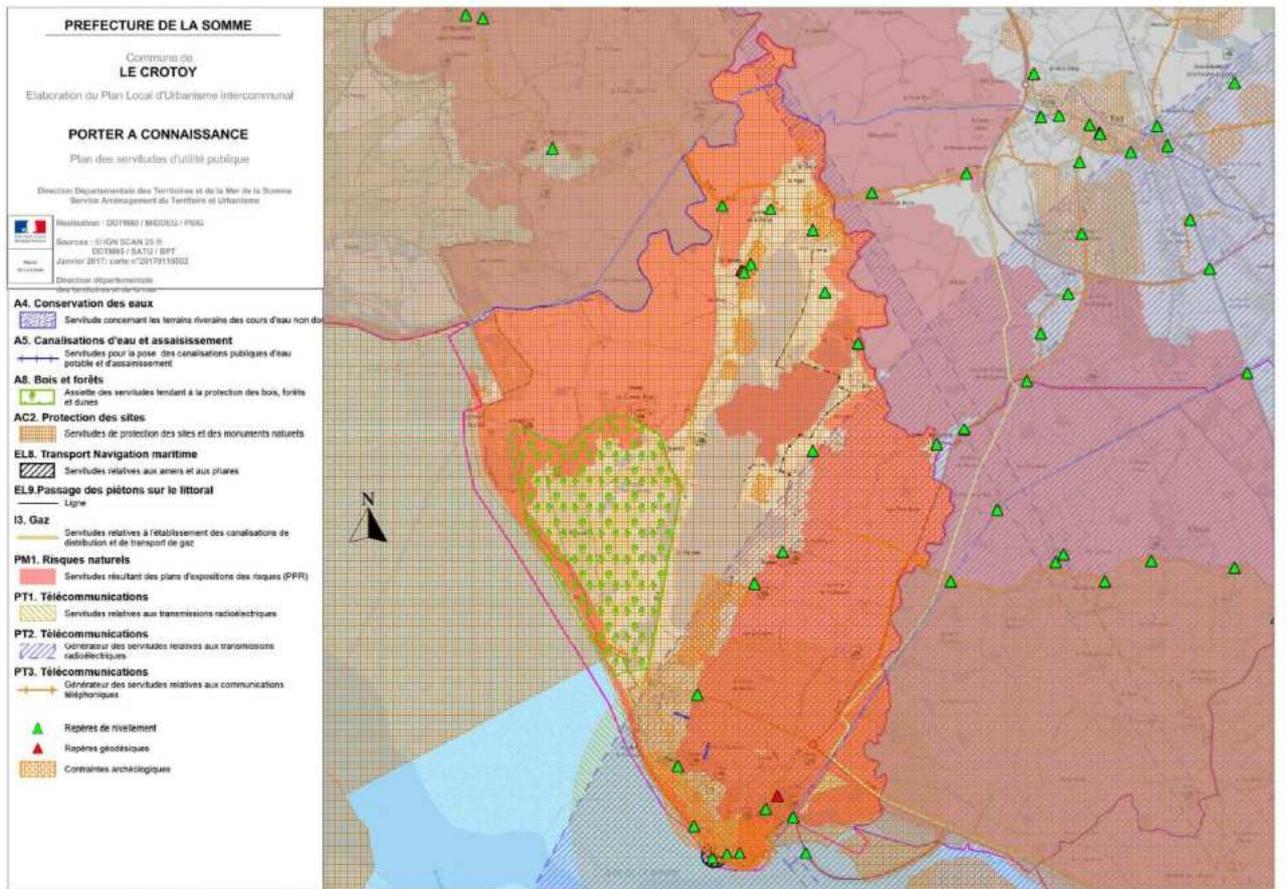
- Dérogations possibles des règles de gabarit (dans la limite d'une majoration de 30% des règles) et aux règles relatives au stationnement, pour les projets de constructions réalisés sur une friche.
- Dérogations possibles des règles relatives à la hauteur pour les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale.
- Obligation de présenter tous les 3 ans un rapport consacré à l'artificialisation des sols.

- Présentation d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation dans le cas où le territoire concerné dispose de plusieurs zones à urbaniser.
- Abaissement de la durée de vie des zones 2AU de 9 à 6 ans.
- Abaissement du délai pour dresser le bilan de l'application du PLU de 9 à 6 ans.

Les Principales Servitudes et Obligations Diverses

Le Crotoy est concerné par plusieurs servitudes d'utilité publique et obligations diverses dont il a été tenu compte dans la définition du parti d'aménagement, du plan de zonage et du règlement. Elles sont rappelées ci-après :

- A4 : Servitudes applicables ou pouvant être rendues applicables aux terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau.
- A5 : Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement (eaux usées ou eaux pluviales).
- A8 : Servitudes tendant à la protection des bois, forêts et dunes.
- AC2 : Servitudes de protection des sites et monuments naturels.
- EL8 : Servitudes relatives aux amers et aux phares.
- EL9 : Servitudes de passage des piétons sur le littoral.
- I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz.
- PM1 : Servitudes résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles
- PT1 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques.
- PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'État.
- PT3 : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques.



Plan des servitudes sur Le Crotoy

1.2 LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT BAIE DE SOMME – 3 VALLEES EN COURS D'ELABORATION

Note Bene : Le Schéma de Cohérence Territoriale Baie de Somme – 3 Vallées n'est pas encore validé. Il est en cours d'élaboration, avec le calendrier prévisionnel suivant : débat du Projet d'Aménagement Stratégique en fin d'année 2024, arrêt projet en février 2025 et approbation en fin d'année 2025).
Néanmoins, les études du PLU du Crotoy prennent en compte par anticipation les études et les orientations du SCoT en vue de sa compatibilité, comme demandé par la loi.

Mis en place par la loi "Solidarité et Renouvellement Urbain", du 13 décembre 2000, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document d'urbanisme et de planification qui permet de mettre en cohérence les politiques publiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, du développement économique, de l'environnement, des équipements ou du transport et des déplacements.

Le Crotoy est concerné par le SCoT du territoire Baie de Somme – 3 Vallées, prescrit le 14 décembre 2015, et en cours d'élaboration. Son périmètre couvre 141 communes et plus 108 000 de habitants.

Le projet de territoire du SCoT Baie de Somme – 3 Vallées repose sur 3 piliers :

- **Protéger et conforter les valeurs fondatrices du pays de la Baie de Somme.**
- **Retrouver de l'attractivité territoriale à chaque point du territoire.**
- **Les conditions pour la réussite du projet de développement.**

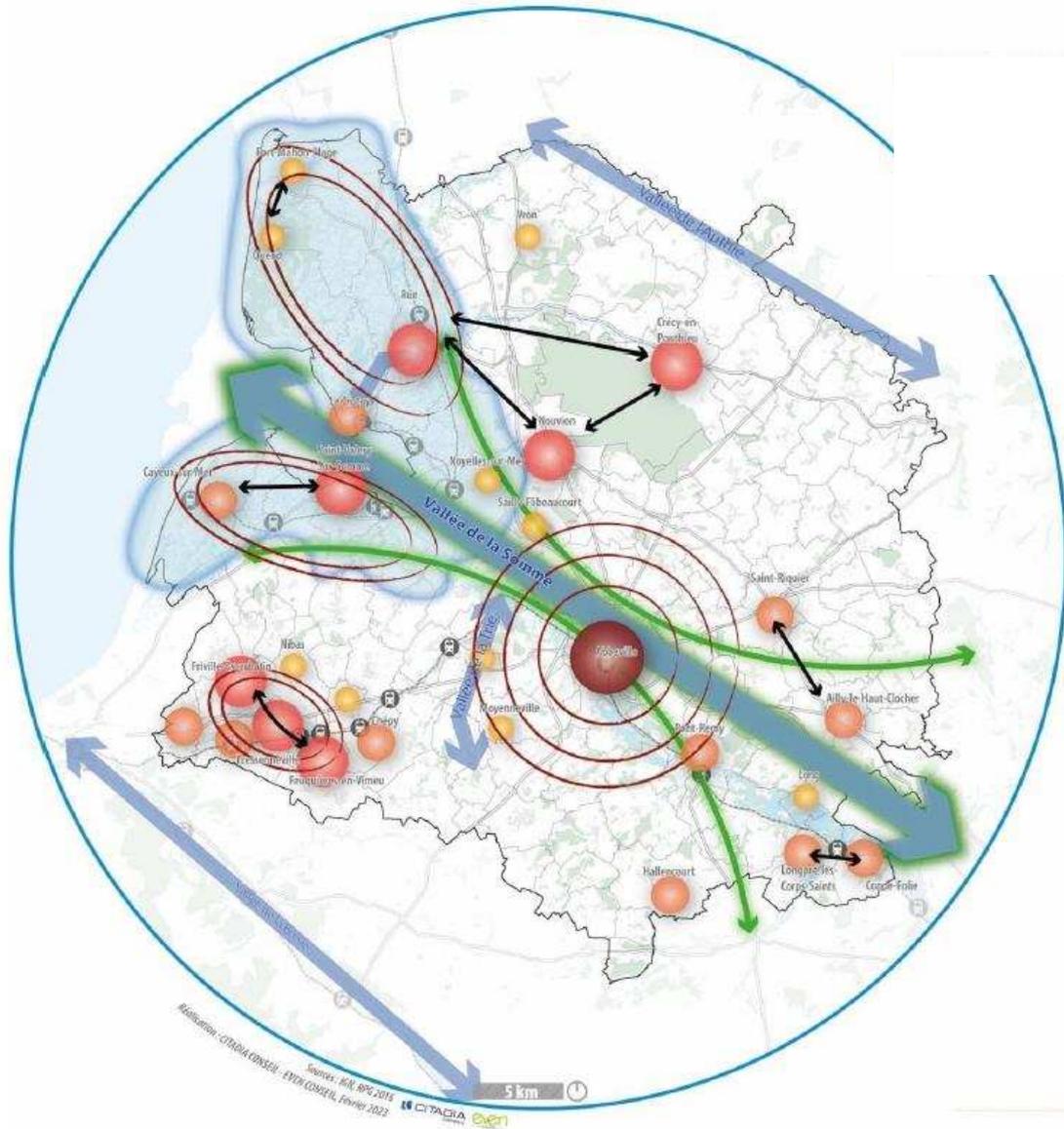
Ces 3 piliers se déclinent à travers 3 axes dans le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT :

- Pour une organisation territoriale rééquilibrée et complémentaire.
- Les orientations environnementales et paysagères pour un aménagement et un développement durables.
- Les orientations économiques pour valoriser les savoir-faire et dynamiser le territoire.

Au sein de la carte des dynamiques territoriales du SCoT, la commune du Crotoy est identifiée en termes de polarisation comme pôle de « **Centre-bourg** ».

Le PLU du Crotoy est compatible avec le SCoT de la Baie de Somme – 3 vallées en cours d'élaboration, et notamment avec les objectifs principaux du SCoT reportés dans les tableaux des pages suivantes. Le lien de compatibilité a été mis en exergue uniquement pour les prescriptions touchant aux documents d'urbanisme ou celles ayant une incidence de près ou de loin sur les thématiques traitées dans le cadre de l'évaluation environnementale.

L'analyse permet de mettre en avant le fait que le PLU du Crotoy est donc compatible avec les objectifs du SCoT de la Baie de Somme – 3 vallées qui le concernent.



DYNAMIQUES TERRITORIALES



Carte des dynamiques territoriales sur le territoire Baie de Somme – 3 Vallées, Source : PAS du SCoT

Axes du PAS du SCOT	Orientations du PAS du SCOT	Réponses au sein du PLU du Crotoy
<p>A/ Pour une organisation territoriale rééquilibrée et complémentaire</p>	<p>A1 : La complémentarité et la solidarité entre le littoral et l'avant pays.</p>	<p>Pour participer à l'objectif de rééquilibrage de l'organisation territoriale, le PLU du Crotoy prévoit de reconquérir la trame urbaine et de maîtriser l'étalement urbain.</p>
	<p>A2 : Un modèle urbain plus qualitatif et vertueux.</p>	<p>Aussi, il facilite la diversification de l'offre en logements, en proposant une offre d'habitat permanent abordable sur tout le territoire et en incitant à la construction de logements adaptés au vieillissement de la population et aux jeunes ménages.</p>
	<p>A3 : Une politique de l'habitat en faveur du rééquilibrage du territoire et de la satisfaction des besoins de tous.</p>	<p>Les principes de la loi littoral ont été intégrés dans le projet de PLU, avec pour objectif principal d'éviter la banalisation du littoral et d'enclencher un équilibre vers le rétro-littoral.</p>
	<p>A4 : Une interaction forte entre mobilités et rééquilibrage territorial.</p>	<p>Enfin, le PLU compte s'engager dans une mobilité durable, en déployant les mobilité douces sur son territoire, notamment via le confortement des axes existants (sentier du littoral, vélomaritime ou Eurovélo 4, itinéraires de promenade pédestre et équestre...).</p> <p>La mise en place d'une mixité fonctionnelle au sein du tissu urbain va également permettre de s'inscrire dans un objectif de réduction des déplacements.</p>

<p>B/ Les orientations environnementales et paysagères pour un aménagement et un développement durables</p>	<p>B1 : Favoriser le développement d'un territoire à forte sobriété environnementale.</p>	<p>Le PLU inscrit dans le PADD et au sein de son dispositif réglementaire la conservation des terres agricoles et la préservation de l'activité économique agricole et halieutique. Dans la même optique, il inscrit comme un des objectifs principaux la limitation de la consommation foncière des terres agricoles et naturelles.</p> <p>Il vise à préserver les éléments du patrimoine paysager qui fondent l'identité patrimoniale bâtie et naturelle crotelloise : les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, les milieux aquatiques et humides, les milieux littoraux, et les milieux forestiers et bocagers sont ainsi préservés de l'urbanisation. La présence de la nature en ville a également son importance dans le projet de territoire, avec le classement en zone naturelle ou en secteur de la zone naturelle des sites à protéger dans la trame bâtie (zone Nj par exemple).</p> <p>Le projet de PLU permet le maintien des carrières existantes et le développement des activités d'extraction de carrières, en mettant en place un zonage spécifique (Nc) et un règlement adapté, qui tient compte de l'impact de l'exploitation des carrières sur l'environnement et les milieux.</p> <p>Aussi, le PLU prend en compte les risques naturels dans le projet communal, afin notamment d'éviter l'urbanisation des secteurs soumis aux aléas d'inondation et au plan de prévention des risques naturels Marquenterre – Baie de Somme.</p> <p>Enfin, il prévoit d'assurer l'innovation énergétique sur le territoire, en favorisant la production et le recours aux énergies renouvelables, tout en veillant à la préservation des paysages, des enjeux écologiques et de l'identité du territoire.</p>
	<p>B2 : Protéger durablement le socle agro-naturel du territoire.</p>	
	<p>B3 : Assurer la mise en valeur des sites et des paysages identitaires.</p>	
	<p>B4 : Développer un territoire résilient face au changement climatique.</p>	

<p>C/ Les orientations économiques pour valoriser les savoir-faire et dynamiser le territoire</p>	<p>C1 : Un territoire économique dynamique et d'avenir, à concilier avec les enjeux de sobriété foncière.</p>	<p>Le PLU va contribuer au développement des activités économiques, en prévoyant une zone spécifique dédiée aux activités économiques (zone UM) et en encourageant la mixité des fonctions dans le tissu urbain, permettant de faciliter les constructions à usage de bureaux, artisanat, commerces et petites activités compatibles avec la vocation d'habitat au sein de la trame urbaine.</p> <p>Le déploiement d'un tourisme vert s'inscrit également dans cet axe, avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La volonté d'aménager et d'entretenir les sentiers pédestres et les chemins de randonnée. - Le maintien et l'encadrement du développement de l'offre d'hébergement et de campings, déjà bien présente sur le territoire communal. - L'accompagnement au développement des mobilités douces en lien avec le tourisme sur le territoire. <p>Le projet de PLU rappelle que le développement touristique doit être raisonné et doit veiller à être soucieux de son environnement.</p> <p>Enfin, le PLU entend conserver le port du Crotoy, car il participe à l'économie locale et au paysage crotellois.</p>
	<p>C2 : Le développement raisonné des activités touristiques.</p>	
	<p>C3 : Pérenniser et conforter le tissu agricole et maritime.</p>	

2. LES JUSTIFICATIONS DU PADD

2.1 LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DU PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) constitue une innovation de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. Son contenu a été modifié par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

Désormais, en vertu de l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme, « le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. ».

2.2 LE ROLE DU PADD

Le rôle assigné au PADD du Crotoy est de fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, tant sur le plan des espaces bâtis à vocation d'habitat ou d'activités, des équipements publics, des déplacements, que pour la protection de l'environnement et du paysage. Les règles d'occupation du sol et de construction seront édictées dans l'objectif de servir ce projet avec continuité.

Le PADD du Crotoy s'inscrit dans une démarche de Développement Durable, ce qui l'oblige à répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. C'est une politique qui vise à assurer la continuité dans le temps du développement économique et social, dans le respect de l'environnement et sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine. Le développement durable se traduit par un aménagement et un développement du territoire qui visent le progrès économique et social, tout en protégeant l'environnement.

Dans cette perspective, les orientations de développement engagées à l'échelle de la commune permettront un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant à la fois, à long terme, le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement.

La réflexion d'aménagement prend en compte trois préoccupations majeures pour assurer le développement durable :

- Les enjeux économiques.
- Les enjeux sociaux.
- Les enjeux environnementaux.

En dehors de tout contexte réglementaire, la conception du projet urbain de la commune intègre les variables « environnement » et « devenir ». Le PADD expose donc les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues sur l'intercommunalité, en articulation avec les documents de planification ou contractuels thématiques dont le contexte a été établi plus tôt.

2.3 RAISONS ET OBJECTIFS

L'objectif global assigné à la révision du Plan Local d'Urbanisme du Crotoy, à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, est de fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, tant sur le plan des espaces bâtis, des équipements publics et touristiques, de l'activité économique, que pour la protection de l'environnement et du paysage.

Dans cette optique, la révision générale du Plan Local d'Urbanisme a été motivée par plusieurs objectifs, inscrits dans la délibération de prescription prise lors du Conseil Municipal du 15 juin 2016 :

- Rectifier des erreurs d'écriture du règlement et approprier le règlement.
- Réviser le zonage relatif aux zones carriérables.
- Créer une zone U sur une partie de zone N.
- Réviser le zonage relatif aux zones U en relation directe avec le PPRN.

2.4 L'EXPLICATION DES OBJECTIFS RETENUS

Le diagnostic du territoire a permis de mettre en avant les caractéristiques majeures du Crotoy, ses forces mais aussi ses faiblesses, à travers l'identification d'enjeux relatifs au territoire communal.

De ces enjeux assemblés, sont ressortis des objectifs de développement intimement liés pour la commune, et s'inscrivant dans une logique affirmée d'aménagement durable, de développement et d'attractivité territoriale.

Le projet communal, débattu en Conseil Communautaire le 2 février 2023, s'articule autour de deux axes :

- **Axe 1 : Encadrer le développement dans une logique de durabilité.**
- **Axe 2 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti, naturel, agricole et paysager.**

Ces choix constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de leur territoire. Les objectifs fondamentaux du PADD étant donc le développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces naturels.

2.4.1 AXE 1 : ENCADRER LE DEVELOPPEMENT DANS UNE LOGIQUE DE DURABILITE

Orientations relatives à l'habitat, aux logements et à la limitation de la consommation foncière

- ❖ **Inverser la dynamique démographique pour aller vers une croissance maîtrisée et diversifier l'offre en logements**
- ❖ **Reconquérir la trame urbaine et maîtriser l'étalement urbain**

Le développement urbain non maîtrisé peut générer une grande consommation des sols et des ressources naturelles au risque de rompre l'équilibre environnemental des communes. Ces dernières années, ce phénomène s'est amplifié à l'échelle nationale. Face à ce constat, le Grenelle de l'Environnement s'est donc posé comme objectif d'économiser le foncier en luttant contre l'étalement urbain et la régression des surfaces agricoles et naturelles.

C'est pourquoi, les élus du Crotoy souhaitent que le dynamisme démographique observé ces dernières années s'inverse et souhaitent inscrire la commune dans une dynamique démographique positive (objectif de 2 100 habitants à échéance 2035).

Pour cela, il est nécessaire de diversifier l'offre en logements afin de favoriser le renouvellement de la population et le maintien de toutes les générations, notamment les jeunes couples avec enfants qui ont été plus enclins à quitter la commune. Il est également essentiel de disposer de logements adaptés au vieillissement de la population et aux jeunes ménages, tout en ayant à cœur de trouver un équilibre entre résidences principales et résidences secondaires et un équilibre entre habitat collectif et individuel.

Si l'urbanisation des dents creuses et la réhabilitation de l'existant sont fléchées comme priorités au sein du projet de territoire, toutes les constructions futures ne pourront pas se faire au sein de l'enveloppe urbaine existante. C'est dans cette optique que deux sites sont identifiés comme sites à urbaniser,

dans la volonté de les ouvrir à l'urbanisation. La consommation foncière sera fortement limitée, afin de s'inscrire dans les derniers textes de loi (lois Grenelle, loi ALUR, loi Climat et Résilience...).

Orientations relatives à la préservation du patrimoine bâti

- ❖ **Préserver les éléments du patrimoine bâti de la commune qui fondent l'identité crotelloise**
- ❖ **Veiller à l'intégration architecturale des nouveaux bâtiments**

Le patrimoine bâti est une composante majeure du cadre de vie et de l'identité crotelloise. Les élus souhaitent conserver ce patrimoine, notamment en intégrant les nouvelles constructions aux tissus urbains anciens.

Le patrimoine bâti recèle d'éléments remarquables sur la commune du Crotoy, qu'il convient de protéger et d'encourager sa restauration voire sa requalification :

- Église Saint-Pierre.
- Église Saint-Firmin.
- Ancien hôtel des voyageurs.
- Villa Marguerite.
- Maison Millevoye.
- Les Tourelles...

D'autres éléments du petit patrimoine rural comme des chapelles et des pigeonniers, qui participent également à l'identité communale et à la qualité du cadre de vie, font l'objet d'une protection au sein du dispositif réglementaire (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme), permettant de soumettre toute intervention sur ces éléments à déclaration préalable.

Orientations relatives au développement économique et au développement urbain

- ❖ **Favoriser le développement des activités économiques**

Le Crotoy dispose de nombreuses activités économiques diversifiées sur le territoire. L'activité économique est équilibrée, avec de nombreuses entreprises dans les domaines du tourisme, de la pêche, de l'artisanat, de l'activité agricole ou de l'activité d'exploitation d'extraction de carrières. Aussi, plusieurs commerces de proximité sont installés sur le territoire communal, dans le centre-bourg.

La municipalité souhaite maintenir, voire développer les activités économiques et artisanales existantes. C'est pourquoi, le développement économique passe par le maintien de ces activités et par notamment, la poursuite de la diversification de l'activité économique vers le tourisme (notamment l'offre de camping déjà existante), le développement des activités d'extraction de carrières et la possibilité d'implanter de nouveaux commerces et services de proximité au sein des tissus urbains existants.

D'ailleurs, le projet de territoire encourage la mixité des fonctions dans le tissu urbain, pour faciliter l'accueil des bureaux, artisanats, petits commerces et services au sein de l'enveloppe urbaine actuelle.

❖ **Anticiper les besoins en équipements de la commune**

Le Crotoy possède une offre d'équipements assez importante, qui permet même aux habitants des communes voisines de disposer d'une offre intéressante à proximité de leur domicile.

Cette offre joue un rôle essentiel dans la vie et l'attractivité du Crotoy. Le PLU vise **le maintien et la valorisation de la qualité de cette offre d'équipements**, en lien avec les nouveaux besoins de la population (jeunes ménages et personnes âgées notamment). La priorité sera donnée aux équipements scolaires et périscolaires, qui constituent un argument non négligeable pour attirer les couples avec enfants sur le territoire communal.

❖ **S'engager dans une mobilité durable**

Le réseau viaire communal s'organise de manière à desservir l'ensemble des secteurs bâtis du territoire : le centre-bourg, Saint-Firmin et les écarts d'urbanisme (hameaux, fermes isolées...).

Au niveau des circulations douces, on recense plusieurs chemins de randonnée qu'il est nécessaire de préserver car ils permettent, entre autres, de valoriser le cadre de vie. Aussi, le développement des liaisons douces doit permettre de créer des connexions entre les différents secteurs bâtis du territoire. Les connexions inter-quartiers peuvent être sécurisées à la fois pour les cycles et les piétons (mise en place de bandes cyclables, sécurisation des traversées piétonnes...).

Le projet de territoire vise aussi à répondre à la question de la gestion du stationnement dans la commune. En effet, mieux organiser le stationnement contribue à améliorer la qualité de l'espace public, à faciliter l'accès aux commerces et équipements de proximité, et donc à mieux structurer et sécuriser les cheminements doux au sein de la commune.

❖ **Favoriser le développement des communications numériques**

A l'heure de la dématérialisation et du télétravail, l'usage des télécommunications s'accroît et va continuer de s'accroître. C'est pourquoi, des projets comme l'implantation d'espaces de coworking, de tiers-lieux numériques ou de services de location ponctuelle de bureaux peuvent être des alternatives intéressantes à déployer pour la commune du Crotoy.

Cartographie de synthèse de l'axe 1

AXE 1 :



Poursuivre la dynamique démographique et diversifier l'offre en logements



Reconquérir la trame urbaine et maîtriser l'étalement urbain



Prévoir une extension mesurée de l'urbanisation

Favoriser le développement des activités économiques



Prévoir le développement des carrières



Renforcer l'activité touristique



Protéger les linéaires commerciaux



Anticiper les besoins en équipements de la commune

S'engager dans une mobilité durable



Garantir la sécurité des déplacements, notamment la véloroute EV4



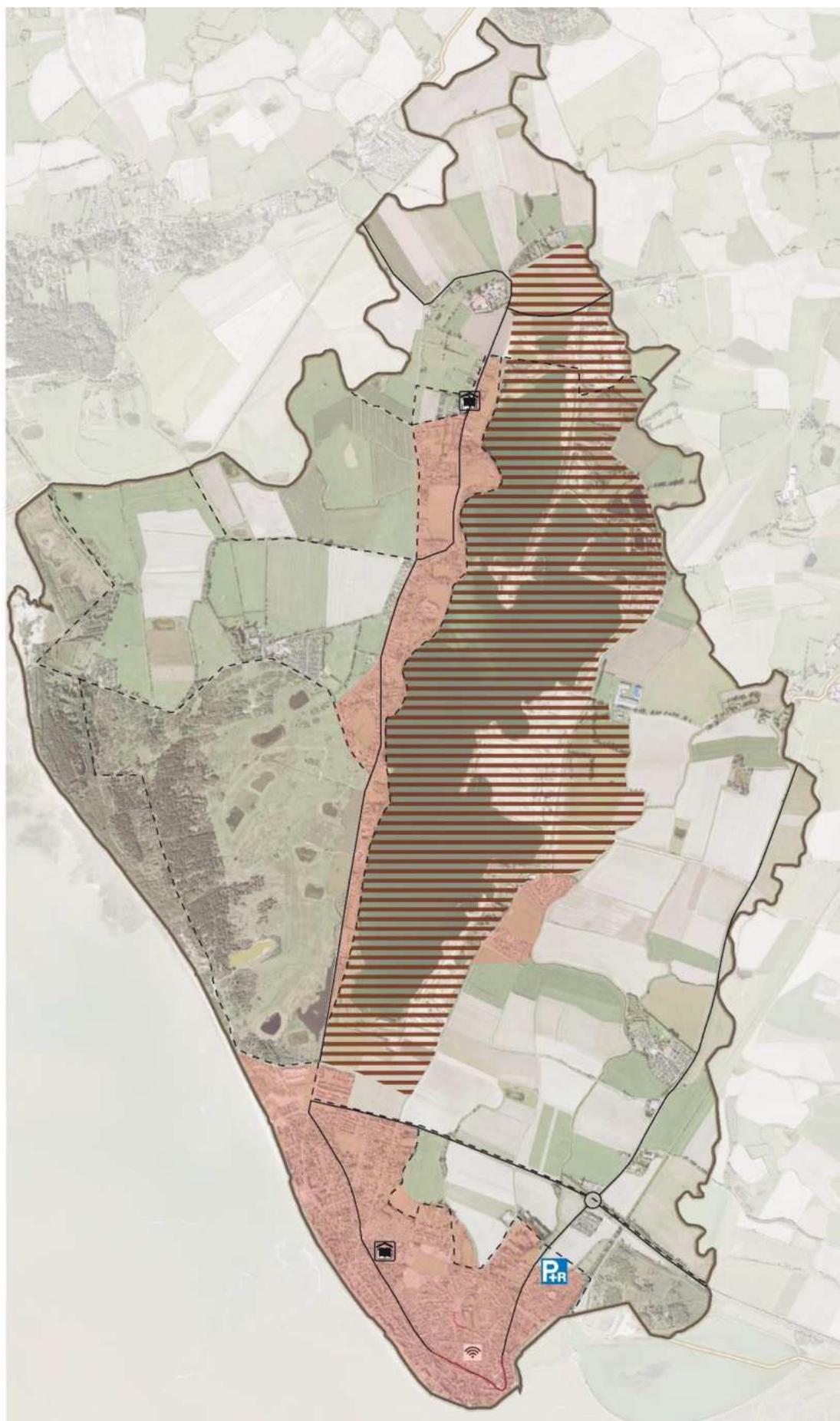
Déployer les modes doux



Créer des parking relais



Favoriser le développement des communications numériques



2.4.2 AXE 2 : PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI, NATUREL, AGRICOLE ET PAYSAGER

Orientations relatives à l'agriculture et à la pêche

❖ **Préserver l'activité économique agricole et halieutique**

Les activités agricoles et halieutiques perdurent depuis toujours sur la commune du Crotoy. On connaît le rôle de l'activité agricole dans le maintien des paysages. D'ailleurs, l'activité agricole occupe une place importante du territoire communal, représentant une superficie agricole utile de 1 304 ha.

La préservation et la pérennisation de ces activités est donc une composante essentielle du PLU du Crotoy. Le PADD soutient les projets d'évolution des exploitations agricoles, sous réserve que ces projets ne dénaturent pas le paysage agricole. Aussi, il s'attache également à faciliter la diversification des activités agricoles (gîtes, chambres d'hôtes, camping à la ferme, vente à la ferme, horticulture...).

Orientations relatives à la préservation des espaces naturels, du patrimoine bâti et paysager

❖ **Préserver les éléments du patrimoine paysager qui fondent l'identité crotelloise**

❖ **Préserver la biodiversité et les éléments naturels majeurs du Crotoy**

Le Crotoy dispose d'une qualité de vie indéniable que les élus souhaitent voir préserver pour les générations futures : A ce jour, la commune dispose d'un maillage d'espaces naturels important (Marais, Littoral, 4 ZNIEFF, 2 zones Natura 2000...), dont la valeur n'est plus à prouver compte tenu des mesures de protection mises en place. On peut notamment citer :

- Le site classé du Marquenterre.
- Le site inscrit du littoral picard.
- Les zones naturelles d'intérêt écologiques, faunistique et floristique (ZNIEFF).
- Les zones importantes pour la conservation des oiseaux (ZICO).
- Les sites Natura 2000...

On constate également sur le territoire communal un certain nombre de paysages diversifiés, qu'il convient de préserver et de mettre en valeur :

- Baie de Somme.
- Littoral.
- Cônes de vues intéressants.
- Nombreux espaces boisés.
- Marais...

Le projet d'aménagement et de développement durables du Crotoy intègre donc cette nécessité de gérer les espaces naturels existants pour les préserver sur le long terme, et ce, bien au-delà de l'échéance du présent PLU.

❖ **Réfléchir à un aménagement qualitatif des entrées de bourg**

Les élus souhaitent qu'un aménagement qualitatif soit apporté aux principales entrées de bourg du Crotoy, dans le sens où elles participent à la valorisation de l'identité communale. C'est pourquoi, il convient d'apporter une attention particulière à leur aménagement en maintenant les ouvertures visuelles vers le grand paysage, et de les valoriser en s'appuyant sur des aménagements urbains et paysagers qualitatifs.

❖ **Prendre en compte la loi littoral**

En prenant en compte les principes de la loi littoral, le PADD s'inscrit dans un objectif plus global de protéger le littoral mais aussi l'intégralité de la commune :

- Dans la bande de 100 mètres : interdiction de construire en dehors des espaces urbanisés.
- Dans les espaces proches du rivage : extension limitée de l'urbanisation.
- Aménagement de coupures d'urbanisation, qui constituent des espaces de respiration entre les espaces urbanisés.
- Identification et préservation des espaces remarquables du littoral (ZNIEFF, ZICO, site RAMSAR, sites Natura 2000...).
- Classement en Espaces Boisés Classés (EBC) des espaces boisés les plus significatifs de la commune (parcs et ensembles boisés).

Orientations relatives au déploiement de l'activité touristique

❖ **Conserver le port du Crotoy**

Le Crotoy dispose d'un port dont l'accessibilité par la mer est difficile, étant donné que le bassin de chasse n'est plus suffisamment fonctionnel en l'état.

Sa conservation est donc primordiale car il participe à l'économie locale et au paysage crotellois.

❖ **Déployer un tourisme vert**

Les élus souhaitent déployer les activités touristiques sur le territoire communal, et notamment :

- L'aménagement, l'entretien et la valorisation des sentiers de randonnée, dans un objectif de favoriser le tourisme vert, respectueux de l'environnement naturel.
- La mise en valeur des marais.
- La reconstitution de l'étang Saint-Firmin, après l'exploitation des carrières, pour en faire un espace récréatif.

❖ **Rouvrir la base nautique au lieudit « La Bassée »**

La réouverture de la base nautique au lieudit « La Bassée » constitue une réelle volonté politique de la municipalité. Ce projet de base nautique / espace ludique et récréatif pourrait voir le jour sur les anciens secteurs de carrières qui ne seront plus exploités à terme.

Ce projet s'inscrit comme support du tourisme vert.

Orientations relatives à la gestion de l'eau et à la prise en compte des risques

❖ **Intégrer la présence de l'eau et les risques d'inondation**

Plusieurs risques et nuisances sont présents sur le territoire communal :

- Le risque d'inondation, qui concerne notamment les marais, les étangs et la Baie de Somme.
- Le risque de retrait-gonflement des argiles.

Le Crotoy est aussi concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels Marquenterre – Baie de Somme, qui s'applique sur le territoire, réduisant la constructibilité sur certains secteurs de la commune. Le PADD prévoit la prise en compte de ce PPRN, en excluant de l'urbanisation les secteurs soumis aux aléas forts d'inondations de ce document.

Le PLU permet ainsi **d'avertir les aménageurs et/ou les pétitionnaires en amont des projets de la prise en compte de l'ensemble de ces risques** au travers des documents réglementaires.

Orientations relatives au déploiement des énergies renouvelables

❖ **Assurer l'innovation énergétique sur le territoire**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement, le projet s'attachera à :

- Améliorer la performance énergétique et environnementale des bâtiments, avec des dispositions réglementaires adaptées et permettant la réalisation de cet objectif.
- Favoriser le développement des énergies renouvelables (éolien, solaire, projets de méthanisation, géothermie, filière bois-énergie...), en veillant à préserver les paysages, et à prendre en compte les enjeux écologiques et l'identité du territoire.

Cartographie de synthèse de l'axe 2 :

AXE 2 :

Préserver l'activité économique et halieutique



Maintenir les terres agricoles



Valoriser le centre conchylicole



Préserver les éléments du patrimoine bâti

Préserver les éléments du patrimoine paysager



Marais et littoral



Cônes de vues et ouvertures paysagères

Prendre en compte la loi littoral



Bande de 100 mètres



Coupures d'urbanisation



Conserver le port du Crotoy



Préserver la biodiversité et les éléments naturels majeurs du Crotoy (Natura 2000 - ZNIEFF)



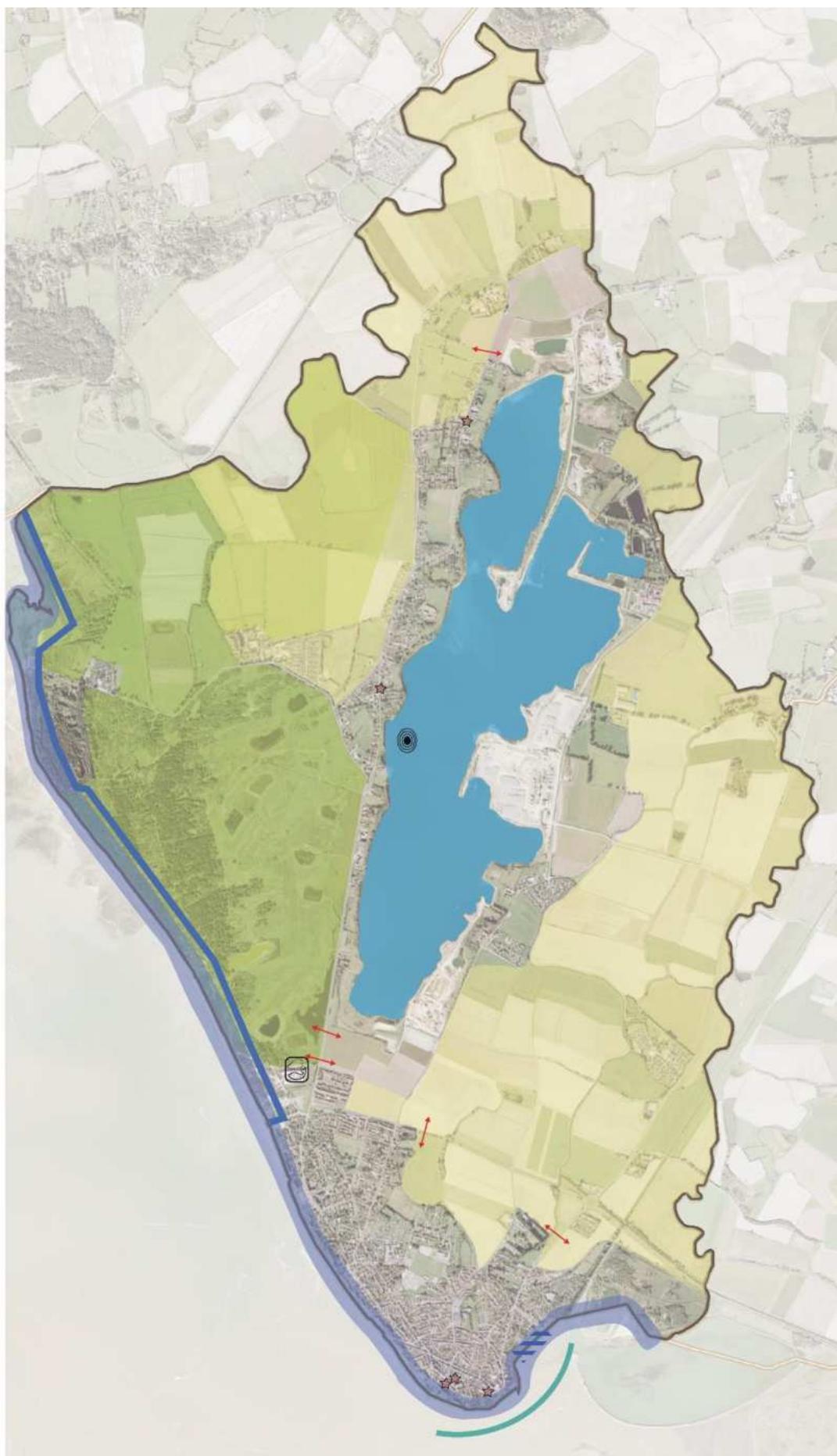
Rouvrir la base nautique



Intégrer la présence du risque d'inondation



Assurer l'innovation énergétique sur le territoire



3. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

3.1 LES GRANDS OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA REVISION DE LA PHASE REGLEMENTAIRE

3.1.1 UN ZONAGE FIDELE AU PROJET URBAIN

Le Crotoy a élaboré sa stratégie de développement via son Projet d'Aménagement et de Développement Durables à l'horizon 2035. Ce document, qui décline l'ensemble des projets que la commune souhaite engager, nécessite une adaptation du zonage réglementaire.

La philosophie qui a guidé l'élaboration du zonage réglementaire se veut par conséquent **fidèle au projet urbain** défini dans le PADD. C'est pourquoi, le zonage réglementaire donne à la collectivité les moyens d'offrir un cadre réglementaire à l'ensemble de ses projets par le biais d'un zonage adapté.

3.1.2 UN ZONAGE ADAPTE

Le Crotoy dispose actuellement d'un Plan Local d'Urbanisme pour définir les règles d'urbanisation de son territoire. Aujourd'hui, le document ne correspond plus aux projets de la commune et aux exigences législatives et réglementaires. Il nécessite donc une adaptation.

Cette révision du PLU est l'occasion pour la commune de définir plus précisément un zonage adapté à sa configuration urbaine et à ses nouveaux projets, qu'ils soient communaux ou intercommunaux.

Elle permet également d'intégrer au document d'urbanisme les évolutions réglementaires récentes du PLU pour mieux encadrer et programmer l'urbanisation du territoire.

LES DIFFERENTES ZONES DU PLU DU CROTOY	
UA	Zone urbaine centrale - UAa : secteur de la zone UA avec des règles spécifiques de retrait
UB	Zone urbaine péricentrale, d'habitat moins dense - UBa : secteur de la zone UB moins dense - UBe : secteur de la zone UB où seuls les équipements publics, les commerces et les entrepôts sont autorisés
UC	Zone urbaine résidentielle récente (opération périphérique plus dense)
UD	Zone urbanisée villageoise
UE	Zone urbaine à vocation d'équipements
UM	Zone urbaine à vocation d'activités économiques
UT	Zone urbaine à vocation d'hôtellerie de plein-air : camping
1AUA	Zone à urbaniser à court et moyen terme à vocation d'habitat
A	Zone agricole
N	Zone naturelle - Nc : secteur carriérable - Nj : secteur réservé aux fonds de jardins - Ni : secteur qui correspond aux installations de loisirs - Ni1 : secteur qui correspond aux installations de loisirs où les commerces sont autorisés sous condition - Np : secteur destiné au stationnement et au stockage - Nr : secteur correspondant aux espaces naturels remarquables - Nt : secteur de camping et autre accueil de plein-air

L'objectif global de la révision du PLU a donc pour finalité de mettre en place un zonage qui traduit le projet urbain, qui définit des priorités, qui simplifie le découpage existant et qui permet aux nombreux projets de pouvoir évoluer.

3.2 LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

Les dispositions réglementaires du PLU du Crotoy ont été mis en place en conformité avec le projet de territoire.

En effet, le zonage, le règlement et l'OAP ont été élaborés pour répondre aux objectifs d'urbanisme, que la ville s'est fixée dans son projet urbain tel qu'il est présenté dans le document intitulé « Projet d'Aménagement et de Développement Durables » justifié au sein de la partie « les justifications du PADD » du présent document.

Les différents axes du PADD repris ci-dessous ont fait l'objet de traductions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les actions déclinées :

- **Axe 1 : Encadrer le développement dans une logique de durabilité.**
- **Axe 2 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti, naturel, agricole et paysager.**

AXE 1 : ENCADRER LE DEVELOPPEMENT DANS UNE LOGIQUE DE DURABILITE

- ❖ **Inverser la dynamique démographique et diversifier l'offre de logements**
- ❖ **Reconquérir la trame urbaine et maîtriser l'étalement urbain**

Le PLU a défini des zones urbaines au sein du plan de zonage, en reprenant les délimitations du tissu urbain actuel, dans l'objectif de respecter la configuration urbaine existante sur le territoire. Pour cela, 4 zones urbaines à vocation principale d'habitat ont été mises en place dans le dispositif réglementaire :

- La zone **UA** : Zone urbaine centrale.
- La zone **UB** : Zone urbaine péricentrale, d'habitat moins dense.
- La zone **UC** : Zone urbaine résidentielle récente.
- La zone **UD** : Zone urbaine villageoise.

Les besoins en logements identifiés au sein du projet de territoire fixent un objectif de construction d'environ 147 logements pour atteindre une population de 2 086 habitants à l'horizon 2035, dans le respect des objectifs du SCoT (20 log/ha).

Les élus ont souhaité privilégier la réalisation de ces logements au sein des dents creuses ou en renouvellement urbain. Cet effort de renouvellement s'inscrit dans les orientations des nouvelles lois (Grenelle, ALUR, loi Climat et Résilience). Pour pouvoir édifier l'ensemble de ces logements, une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis a été menée, en distinguant notamment les sites avec un potentiel fort, un potentiel moyen, un potentiel faible et un potentiel nul.

Cette étude a mis en avant un potentiel de 63 logements constructibles au sein du tissu urbain (dents creuses) pour les années à venir. A cela, il convient d'ajouter les projets en cours (permis acceptés, projet Vinci...), qui représente une enveloppe de 60 logements, soit un total de 123 logements qui pourront se réaliser au sein de l'enveloppe urbaine actuelle, dans une optique de limiter au maximum l'étalement urbain (objectif qui a suivi la commune tout au long de la définition de son projet de territoire).

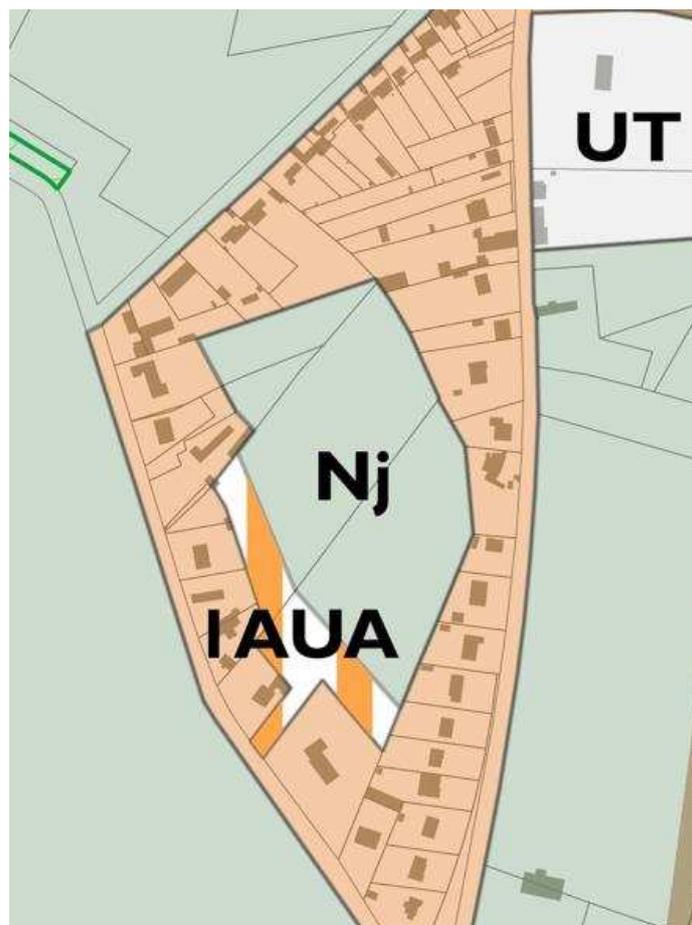
Pour compléter cette analyse, le taux de vacance a été regardé de plus près, afin de voir si ressortait un enjeu de réhabilitation de la vacance. Les données disponibles précisent que le taux de vacance sur la commune s'élève à 4,6% du parc de logements. Ainsi, le territoire ne semble pas présenter de potentiel en termes de réhabilitation des logements vacants.

En conclusion de cette analyse, l'intégralité des besoins fonciers (147 logements) ne pourra se faire au sein du tissu urbain existant, puisque ce dernier dispose d'une capacité à accueillir environ 123 logements.

Le projet de PLU a donc instauré deux sites de développement, et permettant d'accueillir les 24 logements supplémentaires à créer (avec une densité de 20 log/ha), pour l'urbanisation future de la commune du Crotoy afin d'atteindre les 2 086 habitants en 2035. Ces deux sites ont été classés en **zone 1AUA**, qui correspond à une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, à court-moyen terme.

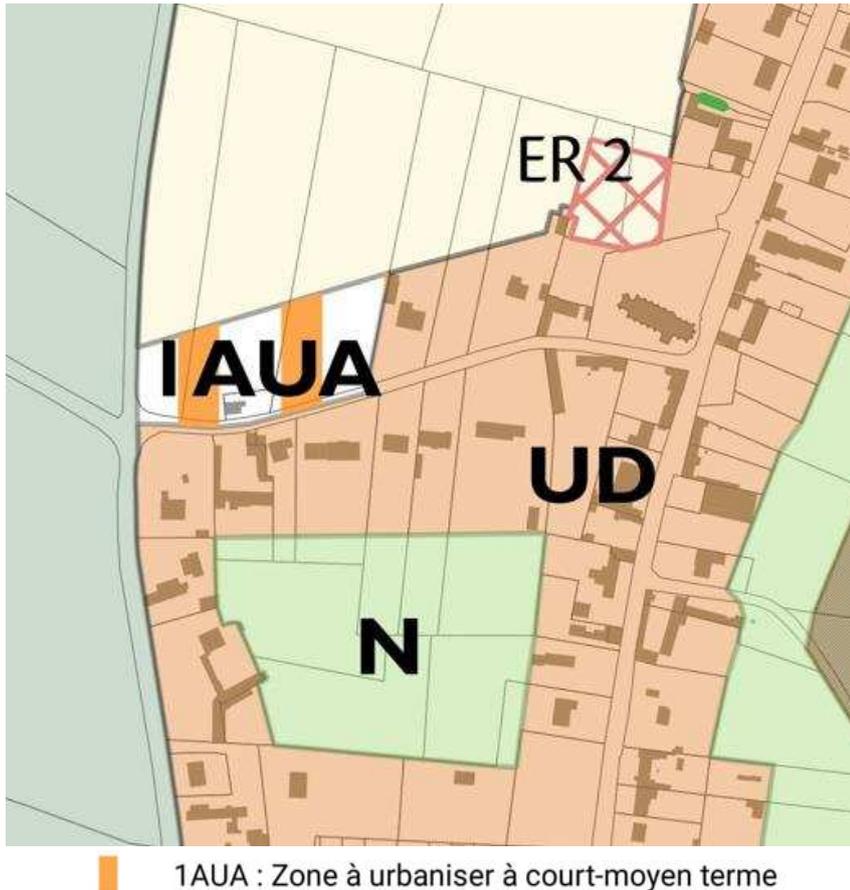
Les deux sites ont une superficie totale de 1,1 ha. **Cette enveloppe foncière en extension s'inscrit dans le respect de l'objectif de division par deux de la consommation foncière**, qui définissait un objectif maximal de consommation foncière à vocation habitat de 2,45 hectares pour la période 2021-2031, soit 3,4 ha pour la période 2021-2035 (horizon du PADD).

L'aménagement général prôné par le PLU permet ainsi de conserver les caractéristiques urbaines du Crotoy, tout en limitant la consommation de terres agricoles importantes ou de forte valeur agronomique.



1AUA : Zone à urbaniser à court-moyen terme

Extrait du zonage sur le secteur 1AUA sur la rue de la Maye



Extrait du zonage sur la zone 1AUA sur la rue de l'église Saint-Firmin

Aussi, **ces deux sites de projet font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, qui permet de maîtriser l'aménagement futur des sites, via des principes d'aménagement.

A noter que les deux sites de projet ont fait l'objet d'expertises écologiques dans le cadre de l'évaluation environnementale (cf document « Evaluation environnementale »). Les OAP reprennent les principales recommandations introduites au sein de l'Evaluation environnementale, et notamment :

- Baliser et éviter l'habitat de reproduction des amphibiens (sur la zone 1AUA rue de la Maye : mare et fossés présents le long de la rue de la Maye → zone de recul du projet vis-à-vis de ces habitats de reproduction des amphibiens).
- Éviter l'éclairage nocturne (phase chantier et exploitation).
- Procéder aux opérations d'abattage d'arbres en dehors des périodes de nidification de l'avi-faune et des amphibiens (soit en septembre-octobre).

En outre, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie sur la zone 1AUA rue de l'Eglise Saint-Firmin fixe une part minimale de logements locatifs longue durée de 50% minimum de l'offre totale de logements qui seront implantés sur la zone.

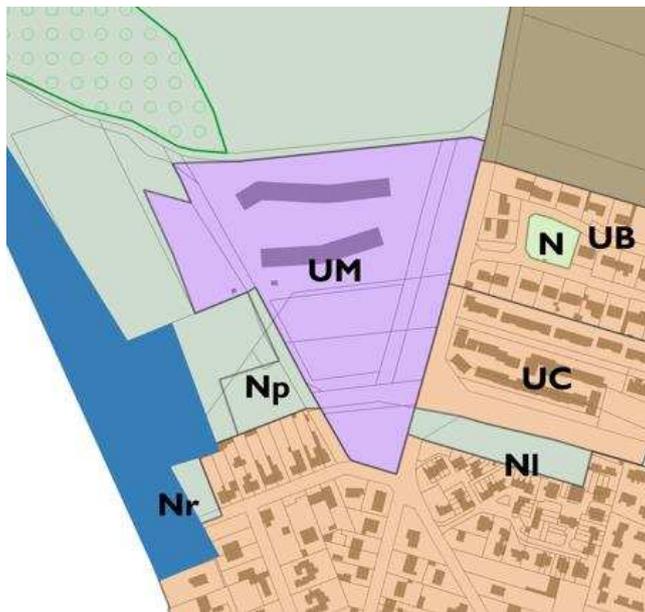
Enfin, toujours dans l'optique de favoriser la densification, les OAP fixent une densité minimale de 20 logements à l'hectares à appliquer dans le cadre de l'aménagement des deux sites, et le règlement du PLU fixe des règles d'emprise au sol :

EMPRISE AU SOL MAX SELON LES ZONES	
UA	90%
UB	UBa : 20% Annexes et dépendances : 60 m ² max
UC / UD	Annexes et dépendances : 60 m ² max
UE / UM / UT / 1AU / A	Non réglementé
N	Nc : 20% NI : 25% Nt : 40%

❖ **Favoriser le développement des activités économiques.**

Le développement économique est une composante essentielle au développement urbain. La création d'emplois et de services pérennes est un levier de l'attractivité résidentielle. Elle est donc indissociable de l'objectif de production de logements.

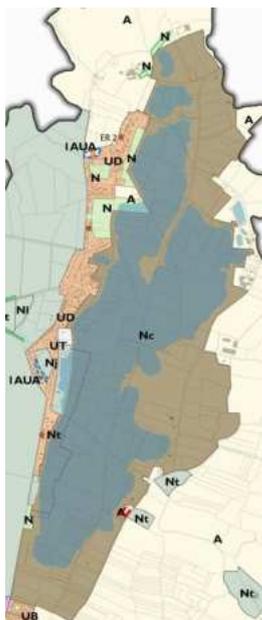
Dans cette optique, le projet prévoit la mise en place d'une **zone urbaine à vocation économique (UM)**, qui concerne principalement le centre conchylicole et ses abords.



Extrait du zonage sur la zone UM

D'autres zones spécifiques en faveur du développement économique ont été inscrites au plan de zonage :

- La **zone Nc**, qui correspond aux zones carriérables, et qui dispose d'un règlement spécifique.
- Les **zones UT et Nt**, qui correspondent aux équipements de plein-air (campings notamment) et au secteur concerné par la réouverture de la base nautique.



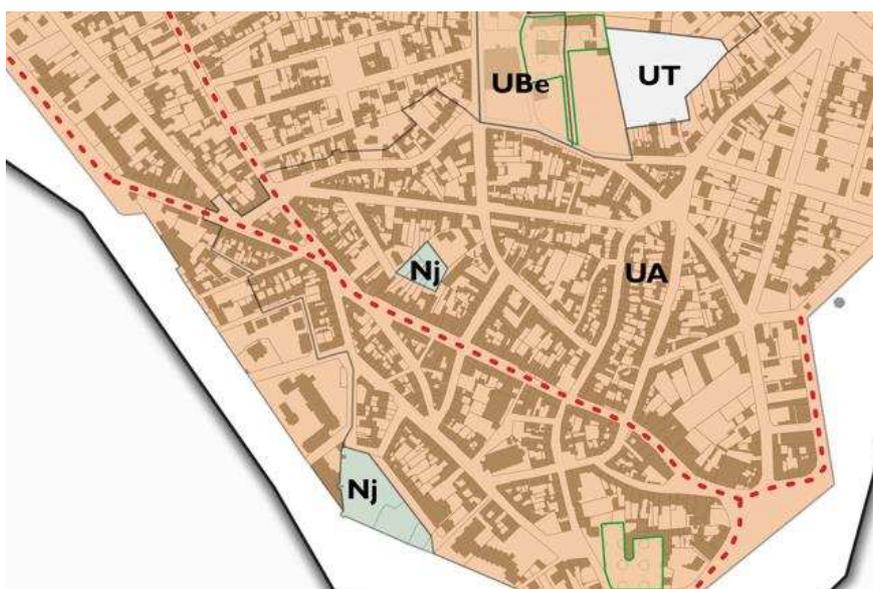
Extrait du zonage sur le secteur Nc



Extrait du zonage sur le secteur Nt

Afin de faciliter la pérennisation des commerces implantés sur le territoire communal, le plan de zonage identifie les **linéaires commerciaux du centre-ville qui sont inscrits dans le droit de préemption commercial**. Pour ces linéaires, le règlement interdit le changement de destination des commerces existants vers de l'habitation. Ce sont les rues suivantes qui sont concernées :

- Rue de la Porte du Pont.
- Quai Courbet.
- Quai Léonard.
- Place Jeanne d'Arc.
- Rue Carnot.
- Rue Victor Petit.
- Promenade Jules Noiret.



- - - - - Droit de préemption commercial

Extrait du zonage sur le secteur UM

Aussi, le développement d'activités commerciales au sein des zones d'habitat est recherché dans le projet communal. Les zones urbaines du Crotoy autorisent ainsi les activités commerciales compatibles avec la vocation résidentielle de ces secteurs. D'autre part, dans une optique de favoriser la mixité des fonctions dans les zones urbaines à vocation d'habitat, ces zones d'habitat pourront accueillir des activités artisanales, des bureaux et des installations classées compatibles avec ce tissu.

❖ **S'engager dans une mobilité durable**

Dans un contexte de réchauffement climatique, les élus du Crotoy ont souhaité réinterroger les mobilités sur leur territoire dans le but d'offrir des alternatives à l'usage de la voiture.

Dans cette optique, les futurs sites d'accueil des nouveaux logements sont tous intégrés au tissu urbain actuel, participant à la maîtrise de l'étalement urbain, mais également à la diminution de la mobilité.

Aussi, l'aménagement de l'espace public devra encourager le recours aux modes doux de déplacement.

Des aménagements spécifiques pourront faciliter l'essor des déplacements piétonniers et cyclables. D'ailleurs, dans le règlement, la commune a pris la position d'intégrer des normes de stationnement minimales pour les deux roues dans les immeubles d'habitation et de bureaux (« Il est imposé la création de 2 m² de places de stationnement deux-roues pour 100 m² de la surface de plancher pour les immeubles d'habitation et de bureaux »).

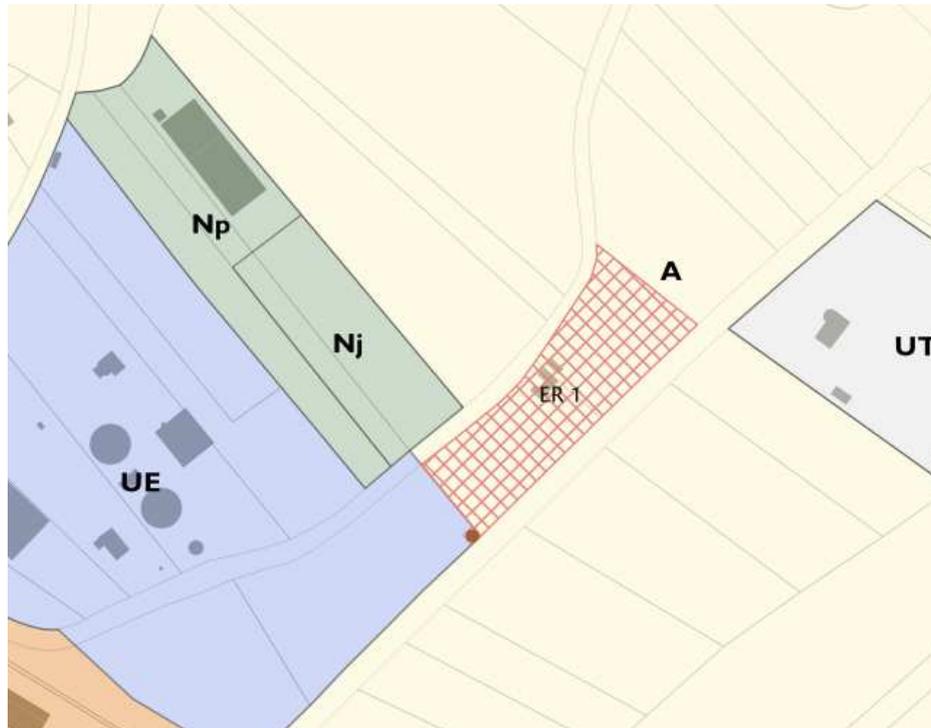
Enfin, le projet de territoire du Crotoy s'accompagne de règles adaptées en matière de stationnement. Pour cela, des règles ont été définies pour prendre en compte cette problématique, notamment au sein des zones urbaines, en distinguant des normes de stationnement pour les constructions nouvelles et pour les constructions existantes.

STATIONNEMENT - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION	
UA	Pour les premiers 100m : - Si façade sur rue du terrain < 15 m ² : pas d'obligation. - Si façade sur rue du terrain > 15 m ² : 2 places / logement. Puis 1 place supplémentaire par tranche de 30 m ² .
UB / UD / 1AUA	- Premiers 100m : 2 places par logement. - Puis 1 place supplémentaire par tranche de 30 m ² .
UC	1 place par logement ou par 25 m ² de surface de plancher.
Logements locatifs conventionnés par l'Etat	1 place / logement.

STATIONNEMENT – AUTRES CONSTRUCTIONS	
Commerces et activités de services (sauf 1AUA)	- Hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres. - Restaurants : 3 places par tranche de 25 m ² . - Commerces : 1 place par tranche de 20 m ² .
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (sauf 1AUA)	- Industrie, artisanat et bureaux : 1 place par tranche de 50 m ² . Salle de cinéma, réunions, spectacles : 1 place pour 10 sièges ou places.
Artisanat, commerce de détail et bureaux en 1AUA	1 place par tranche de 25 m ² , min 2 places.
Equipements d'intérêt collectif et de services publics	Non réglementé
Stationnement vélo	Immeubles d'habitation et de bureaux : 2m ² de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher.

Synthèse des règles de stationnement inscrites au règlement de PLU

Enfin, le zonage a délimité un emplacement réservé pour la création d'une aire naturelle de stationnement (route de Rue), il s'agit de l'ER1.



Emplacements Réservés

ER 1	Emplacement réservé 1 : Creation d une aire naturelle de stationnement
------	--

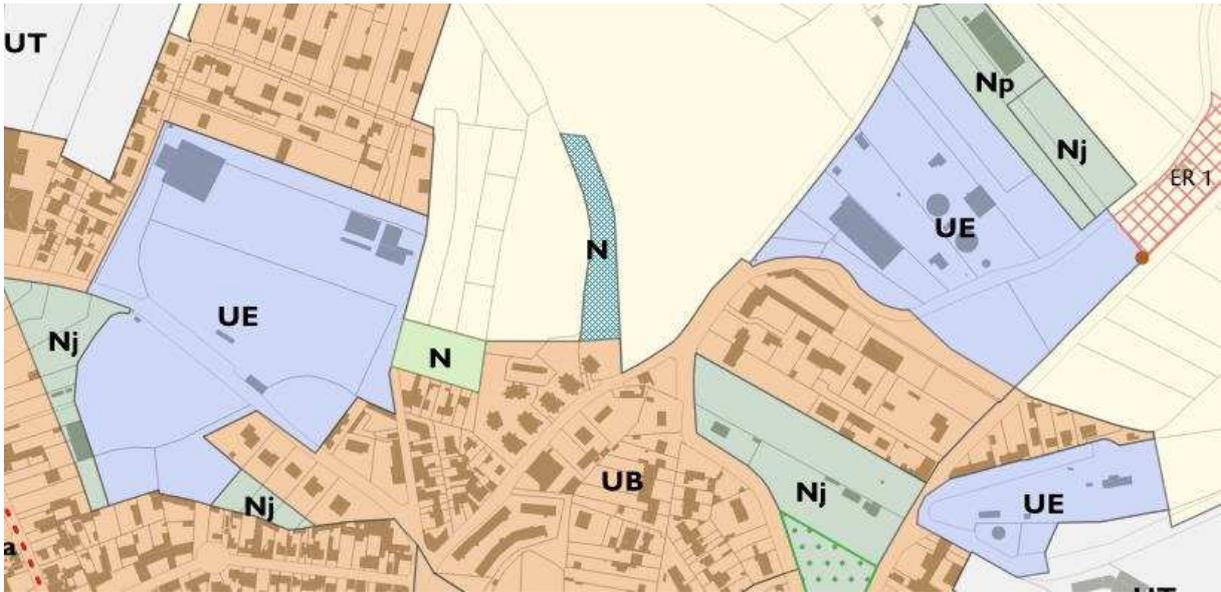
Extrait du zonage sur l'emplacement réservé n°1

❖ **Anticiper les besoins en équipements de la commune**

Les ambitions démographiques du Crotoy n'ont de sens qu'au travers le déploiement et la valorisation d'une offre d'équipements suffisante et adaptée.

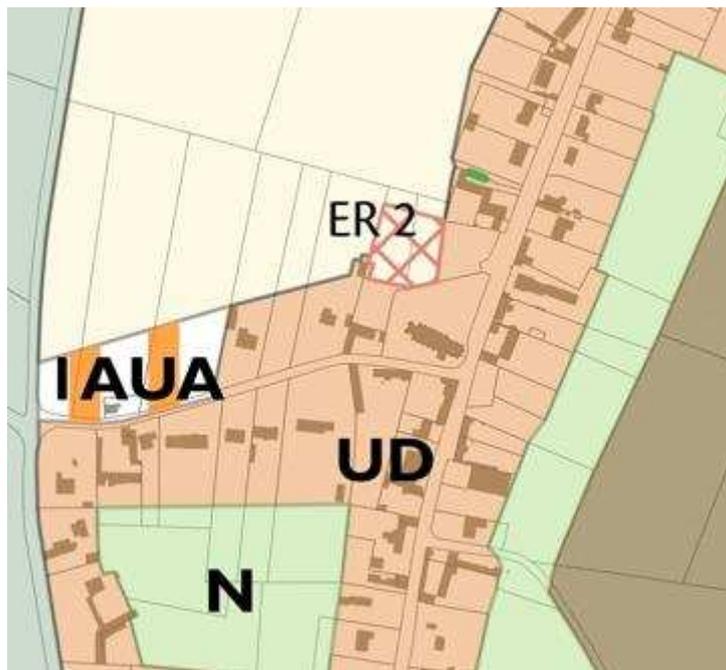
La répartition des équipements au sein du tissu urbain a incité la commune à rédiger un règlement assurant la pérennité de cette mixité, garante d'une offre de services et d'équipements de proximité, au contact même de l'offre de logements. Les équipements publics sont ainsi autorisés dans l'ensemble des zones urbaines.

De plus, un secteur spécifique dédiée aux équipements a été prévu en zone urbaine, avec un règlement adapté : il s'agit de la **zone UE** : Zone urbaine à vocation d'équipements, qui reprend notamment le stade de foot, le cimetière et la déchetterie.



Extrait du zonage sur la zone UE

Enfin, le zonage a délimité un **emplacement réservé pour un projet d'équipement**. Il s'agit de l'ER2, destiné à l'extension du cimetière.



 Emplacements Réservés

ER 2 Emplacement réservé 2 : Agrandissement du cimetière de Saint-Firmin

Extrait du zonage sur l'emplacement réservé n°2

AXE 2 : PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE BATI, NATUREL, AGRICOLE ET PAYSAGER

- ❖ **Préserver la biodiversité et les éléments naturels majeurs du Crotoy**
- ❖ **Préserver les éléments de patrimoine bâti et paysager**

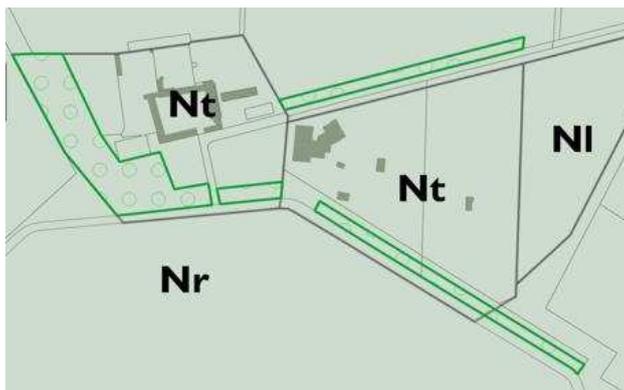
La forte présence du végétal au sein du tissu urbain (jardins, places végétalisées) témoigne d'une trame verte urbaine de qualité et constitue l'expression de la biodiversité locale, qu'il convient de préserver et de renforcer au sein du document d'urbanisme.

Dans cette optique, on retrouve ainsi au sein du PLU :

- Un classement en zone N des boisements et des secteurs faisant l'objet d'une protection informative ou réglementaire (ZNIEFF, ZICO, sites Natura 2000...).
- Protection de certains boisements en Espaces Boisés Classés (EBC), avec une réglementation spécifique.
- Protection de certains espaces naturels (kiosques, linéaires d'arbres...) et de certains éléments du patrimoine bâti (chapelles, pigeonniers...).
- Mise en place d'une OAP Trame Verte et Bleue, permettant d'identifier les éléments constitutifs de la trame verte et bleue du Crotoy (boisements, espaces naturels, parcs et jardins, alignements d'arbres, corridors écologiques, zones humides...).
- Instauration de règles de végétalisation des parcelles.
- Instauration de règles spécifiques pour l'insertion architecturale, urbaine et paysagère des constructions (règles relatives aux toitures, façades, clôtures...).



Extrait du zonage sur les zones naturelles (N)



Extrait du zonage sur les EBC



Extrait de l'OAP Trame Verte et Bleue

PART MINIMALE DE TERRAIN QUI DOIT ETRE TRAITEE EN ESPACE VERT D'ACCOMPAGNEMENT	
UA / UB / UD / UT	10% min
UC	35% min
1AUA	30% min

Extrait du règlement sur les parts minimales d'espaces verts

❖ Prendre en compte la loi littoral

Le PLU du Crotoy s'attache à prendre en compte dans son dispositif réglementaire les principes de la loi littoral, à savoir :

- Une extension de l'urbanisation en continuité de l'existant.
- La préservation de la bande inconstructible des 100 mètres (inconstructibilité en dehors des parties actuellement urbanisées).
- La préservation des espaces remarquables du littoral, par une protection forte en classant ces espaces en secteur Nr.
- La prise en compte des coupures d'urbanisation.

Une partie spécifique à cette thématique sur l'intégration des principes de la loi littoral est intégrée plus loin dans le présent document.



 Bande des 100 mètres

 Nr : Secteur de la zone naturelle qui correspond aux espaces remarquables du littoral

Extrait du zonage sur la bande de 100 mètres et sur le secteur Nr

Article 12 : Prise en compte de la loi littoral

En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations de toute nature sont, sur l'ensemble du territoire, interdites dans une bande de 100 m à compter de la limite haute du rivage. Celle-ci est représentée au règlement graphique.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

En outre, s'applique les règles afférentes aux **Espaces Remarquables** ainsi que le principe général d'**urbanisation modérée**.

Extrait du règlement sur le volet de la loi littoral

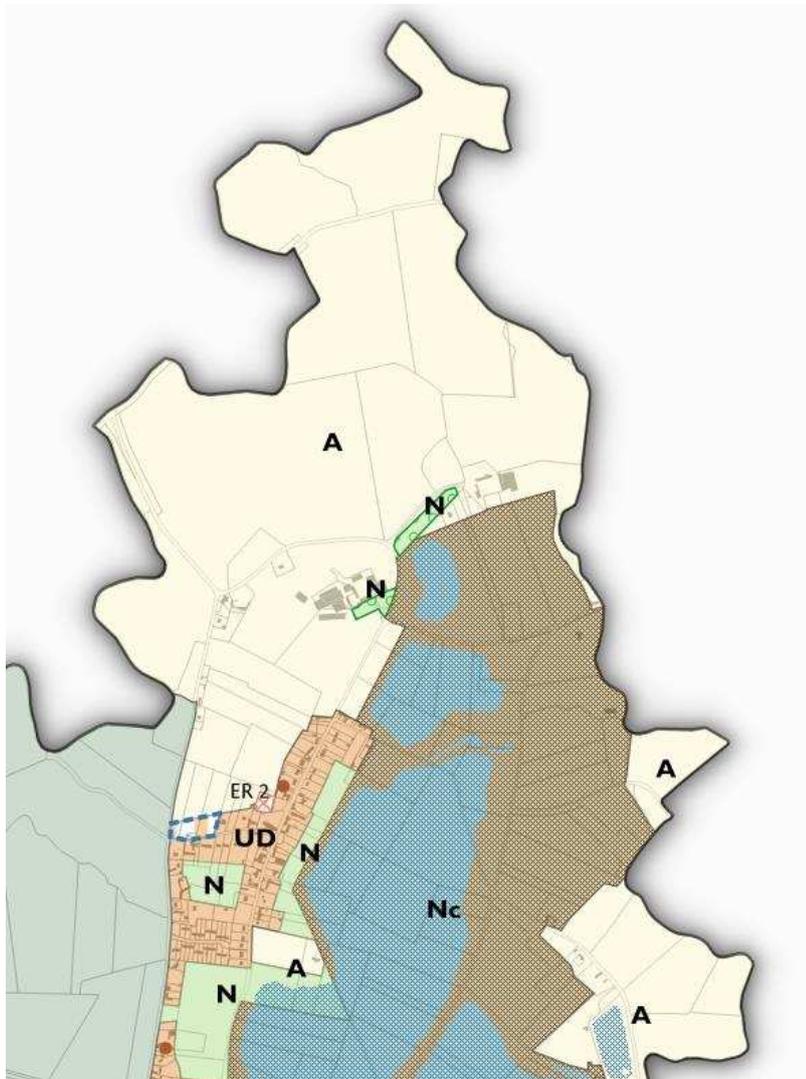
❖ **Préserver l'activité agricole et halieutique**

Sur le volet agricole, les mesures prises dans le PLU ont pour objectif de préserver l'activité agricole et halieutique et d'assurer la pérennité de ces activités. Dans ce sens, les dispositions du PLU du Crotoy visent à limiter la consommation de foncier agricole.

L'ensemble des terres agricoles a fait l'objet d'un classement en zone agricole stricte (zone A). Un régime d'autorisation d'occupation des sols favorable au milieu agricole a ainsi été instauré au sein de la zone A :

- Autorisation des constructions et installations réputées agricoles.
- Règlementation adaptée en matière de hauteur des bâtiments agricoles (12 mètres maximum).
- Mesures en faveur de la reconversion du bâti agricole.
- Mesures en faveur de la diversification de l'agriculture, par exemple vers la vente directe...

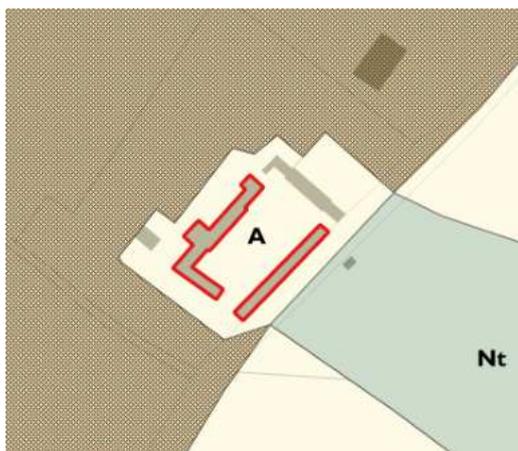
Grâce à un travail de densification de son tissu urbain, la municipalité a pu limiter fortement l'instauration de sites de projet (zones à urbaniser) pour de l'habitat. Ainsi, la consommation des terres agricoles au cours des prochaines années est fortement réduite.



Extrait du zonage sur les zones agricoles (A)

Aussi, la municipalité a souhaité mettre en place l'outil de changement de destination pour les bâtiments agricoles sur des anciennes fermes n'ayant plus la vocation agricole. Pour ces bâtiments, sont autorisés, sous réserve de respecter les dispositions du PPRN et sous réserve que la nouvelle destination ne porte pas atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités :

- Les habitations.
- L'hébergement hôtelier et touristique.
- L'artisanat et le commerce de détail.
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.



 Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Extrait du zonage sur l'outil de changement de destination des bâtiment agricoles

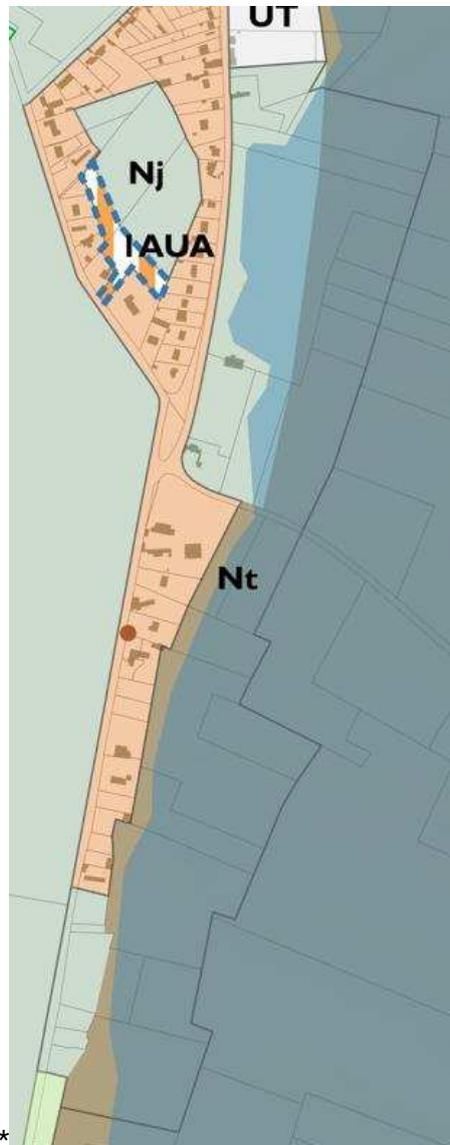
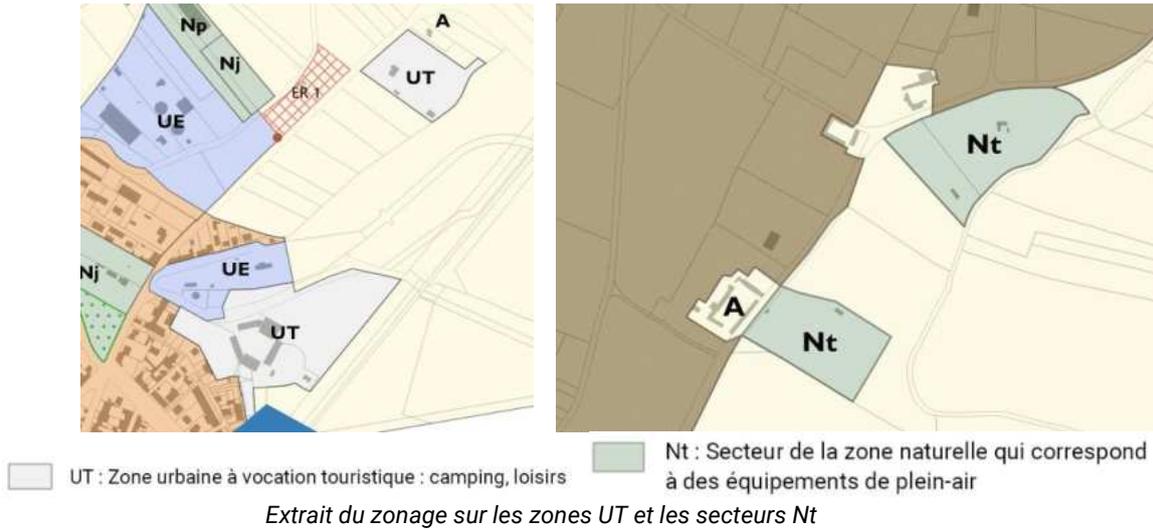
❖ Déployer un tourisme vert

Afin de déployer le tourisme sur le territoire du Crotoy, le PLU met en place deux zonages spécifiques au tourisme :

- Un zonage pour les secteurs de tourisme localisés en zone urbaine : c'est la zone UT, qui correspond à une zone urbaine à vocation touristique (camping, loisirs).
- Un zonage pour les secteurs de tourisme localisés en zone naturelle : c'est le secteur Nt, qui correspond aux secteurs de la zone naturelle pour les équipements de plein-air (camping, loisirs).

C'est d'ailleurs dans ce secteur Nt qu'est repris le site pour le développement de la base nautique du Crotoy. Dans cette optique, le règlement autorise notamment :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics, sous réserve de s'inscrire dans des activités liées au tourisme et au loisirs ou aux besoins d'activités de base nautique.
- Les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Les constructions à usage de restauration.



Extrait du zonage sur le secteur Nt correspond au projet de réouverture de la base nautique

❖ **Intégrer la présence de l'eau et les risques inondation**

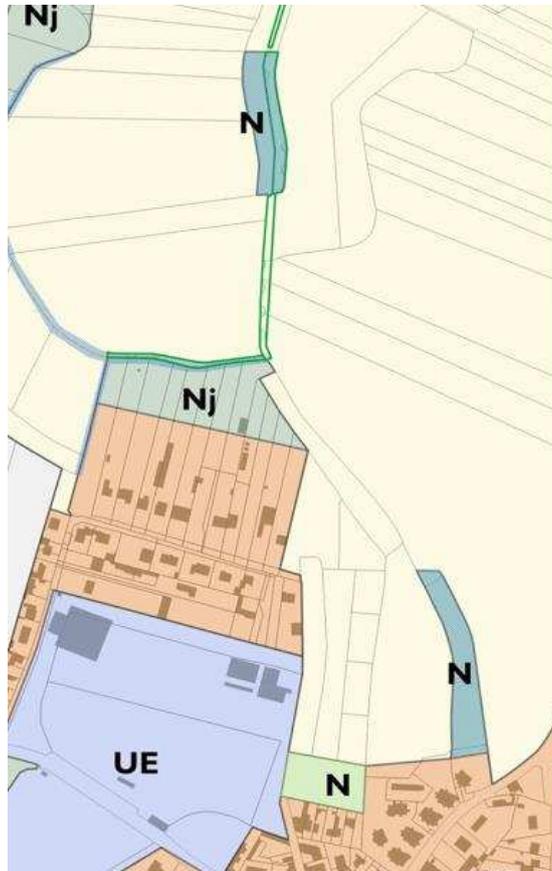
Dans les dispositions générales du règlement, la présence des risques est intégrée, en attirant l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers sur les phénomènes naturels majeurs marquant le territoire communal :

- Le risque d'inondation.
- Le risque de retrait-gonflement des argiles.
- Les nuisances sonores (passage RD940, exploitation des carrières).

Il reviendra aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

D'ailleurs, l'intégration du risque d'inondation se traduit dans le PLU du Crotoy, par le rappel de l'annexion au PLU du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) Marquenterre – Baie de Somme. Les dispositions générales du PLU rappellent qu'il convient de se référer aux différentes pièces qui composent le PPRN lors de toute instruction d'une autorisation d'urbanisme sur le territoire.

Enfin, le zonage du PLU identifie les zones humides présentes sur le territoire, et le règlement précise les dispositions associées : sont ainsi interdits, toute occupation ou utilisation du sol, et tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides localisées au plan de zonage.



Extrait du zonage sur les zones humides

Au règlement, la végétalisation des parcelles traduit également la prise en compte des risques qui s'imposent sur le territoire. Ces règles de végétalisation vont permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et de faciliter l'infiltration des eaux.

4. LES DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

4.1 LES EMPLACEMENTS RESERVES

La révision du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion de préciser les besoins et de prévoir les réserves foncières nécessaires à la réalisation des projets et objectifs définis.

Le parti d'aménagement induit la réalisation de nouveaux aménagements afin de permettre l'aménagement d'équipements publics.

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public, sur un périmètre délimité par le PLU.

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, un terrain ne peut être classé en emplacement réservé que s'il est destiné à recevoir les équipements d'intérêt public suivants :

- Des voies publiques : autoroutes, routes, chemins, passages publics, cheminements, places, parcs de stationnement publics...
- Des ouvrages publics : équipements publics d'infrastructures et de superstructures de transport réalisés par une personne publique.
- Des équipements d'infrastructures : grandes infrastructures de transport (canaux, voies ferrées, aéroports) et les ouvrages des réseaux divers (station d'épuration, stations de traitement, transformateurs, collecteurs d'assainissement...).
- Des équipements de superstructure de type établissements scolaires, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs...
- Des installations d'intérêt général, ces installations doivent présenter un caractère d'utilité publique,
- Des espaces verts publics.

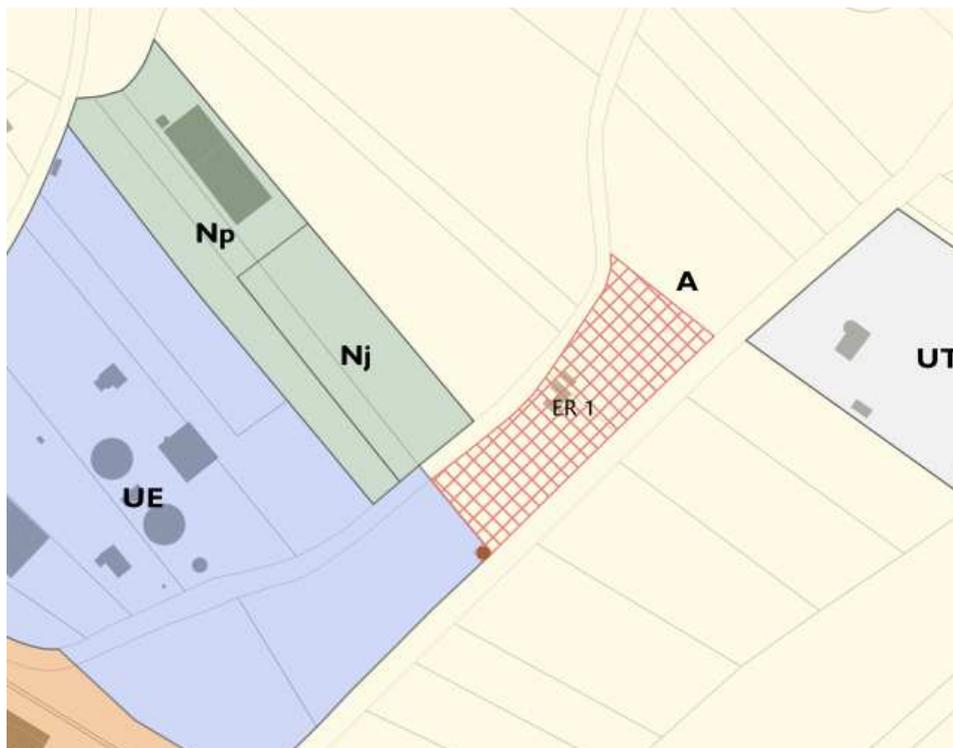
L'inscription d'un terrain en emplacement réservé entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu. Il existe toutefois une exception en cas de construction à caractère précaire.

Il n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

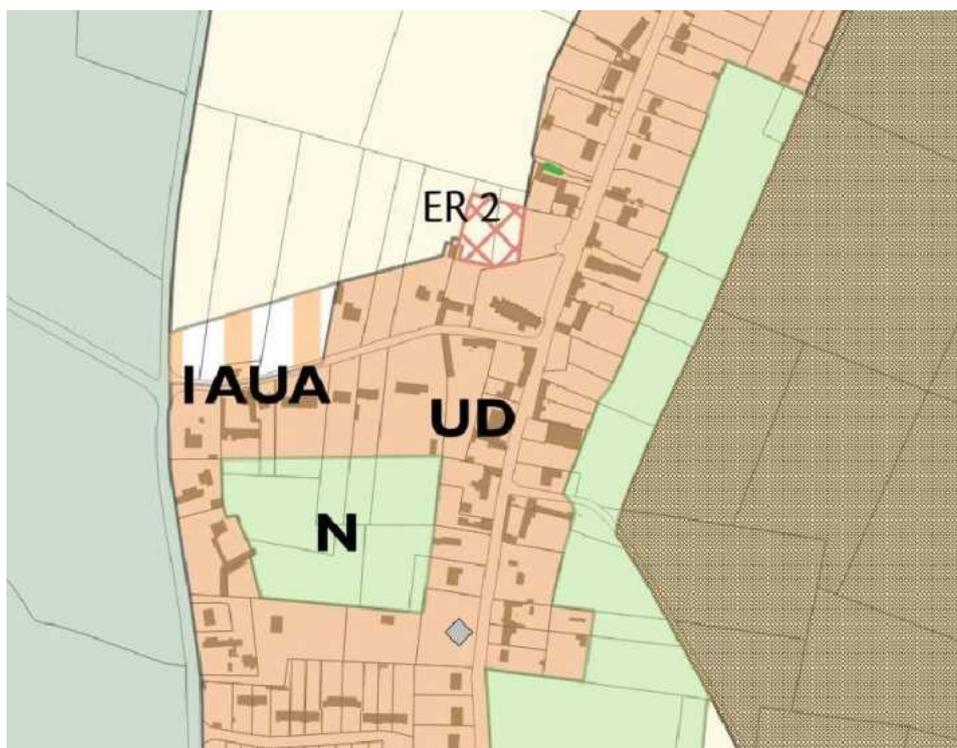
Deux emplacements réservés (ER1 et ER2) sont inscrits sur le plan de zonage du PLU. Ils sont identifiés par un quadrillage de couleur rouge (cf extraits de zonage). Ce sont les deux ER suivants :

- ER 1 : Création d'une aire naturelle de stationnement, route de Rue.
- ER 2 : Agrandissement du cimetière de Saint-Firmin.

Il s'agit d'un ER afin de permettre la création d'une aire naturelle de stationnement, et un autre pour l'extension d'un cimetière.



Extrait du zonage sur l'emplacement réservé n°1



Extrait du zonage sur l'emplacement réservé n°2

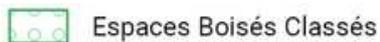
4.2 LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

❖ Espaces boisés classés

Dans un objectif de préserver au mieux les espaces boisés qui ponctuent le territoire communal, les élus ont souhaité identifier un certain nombre d'Espaces Boisés Classés (EBC), en inscrivant une disposition règlementaire afin de protéger ces EBC.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique, ce sont les dispositions des articles L.113-1 à L.113-7 du Code de l'Urbanisme qui sont applicables.

Ces éléments sont repérés au plan de zonage par la sémiologie suivante :

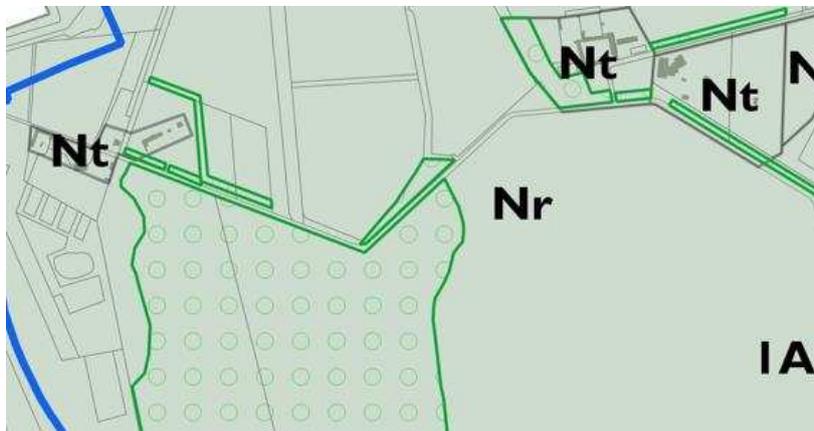


Dans les espaces boisés classés (EBC), identifiés aux documents graphiques :

- Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître.
- Tout défrichage ou déboisement y est interdit.
- Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts.
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier.
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.122-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code.
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006).



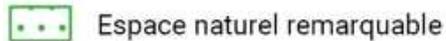
Extrait du zonage sur quelques espaces boisés classés

❖ Espace naturel remarquable

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 ».

La commune a ainsi souhaité utiliser cet outil juridique de protection du patrimoine végétal du territoire prévu par cet article, en inscrivant une disposition réglementaire afin de protéger les espaces naturels remarquables.

Ces éléments sont repérés au plan de zonage par la sémiologie suivante :



La conséquence réglementaire pour les éléments de patrimoine naturel identifiés est la suivante :

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23 (prairies, alignements d'arbres ou haies), par une trame particulière, sont des espaces paysagers qu'il est souhaitable de conserver. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. Des dispositions supplémentaires concernant les travaux autorisés sur ces espaces peuvent être précisées dans le règlement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Extrait du zonage sur le square Caudron (rue de la Rivierette), identifié au zonage comme espace naturel / paysager remarquable

4.3 LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BATI

Conformément à l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent « 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 ».

La commune a ainsi souhaité utiliser cet outil juridique de protection du patrimoine bâti prévu par cet article, en inscrivant une disposition réglementaire afin de protéger certains éléments remarquables constitutifs du patrimoine bâti du Crotoy :

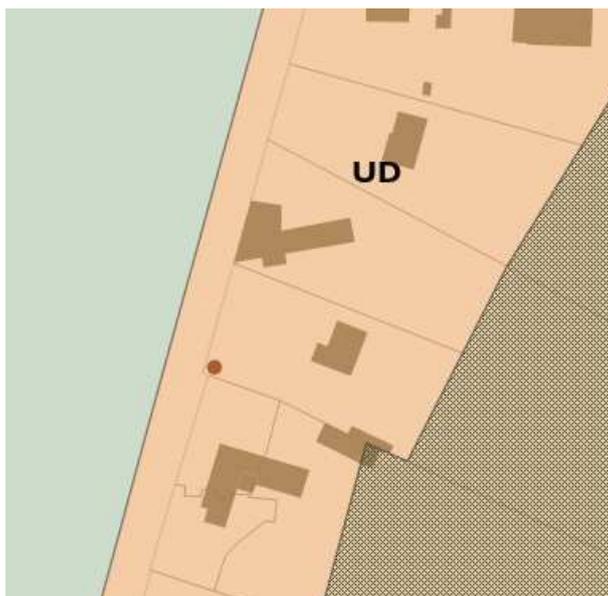
- La chapelle des Disparus, au 754 rue Lucien Morel (parcelle BA29).
- La chapelle rue de la Bassée (parcelle AW26).
- La chapelle de la Toupyolle, route de Rue (parcelle AO16).
- Le pigeonnier rue Paul Cathelain (parcelles AB107 et AB108).
- Le pigeonnier, au 168 rue de la Dune (parcelle AD33).
- Le colombier de Becquerelle, VC de saint-Firmin à Favières (parcelle AL52).

Ces éléments sont repérés au plan de zonage par la sémiologie suivante :

- Éléments remarquables du patrimoine bâti

La conséquence réglementaire pour les éléments de patrimoine naturel identifiés est la suivante :

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de patrimoine bâti identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-19 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- En particulier, la démolition totale ou partielle d'un élément identifié doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.



Extrait du zonage sur un élément de patrimoine bâti



Chapelle des Disparus



Chapelle rue de la Bassée



Chapelle de la Toupyolle



Pigeonnier rue Paul Cathelain



Pigeonnier rue de la Dune



Colombier de Becquerelle

4.4 LES BÂTIMENTS AGRICOLES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

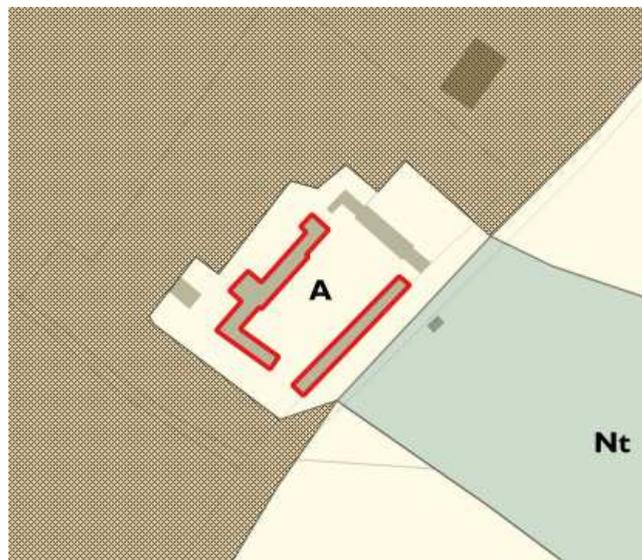
Conformément à l'article L. 155-11 du Code de l'Urbanisme, des bâtiments agricoles ont été identifiés sur le plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Ce sont des bâtiments anciens (datant d'avant 1943), et qui n'ont aujourd'hui plus de vocation agricole.

Les bâtiments sont repérés au plan de zonage par la sémiologie suivante :

 Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Pour ces bâtiments identifiés sur le plan de zonage, sont permis, sous réserve de respecter les dispositions du PPRN Marquenterre – Baie de Somme et sous réserve que la nouvelle destination ne porte pas atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activité :

- Les habitations.
- L'hébergement hôtelier et touristique.
- L'artisanat et le commerce de détail.
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.



Extrait du zonage sur des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

5. JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE

5.1 JUSTIFICATION DES OAP

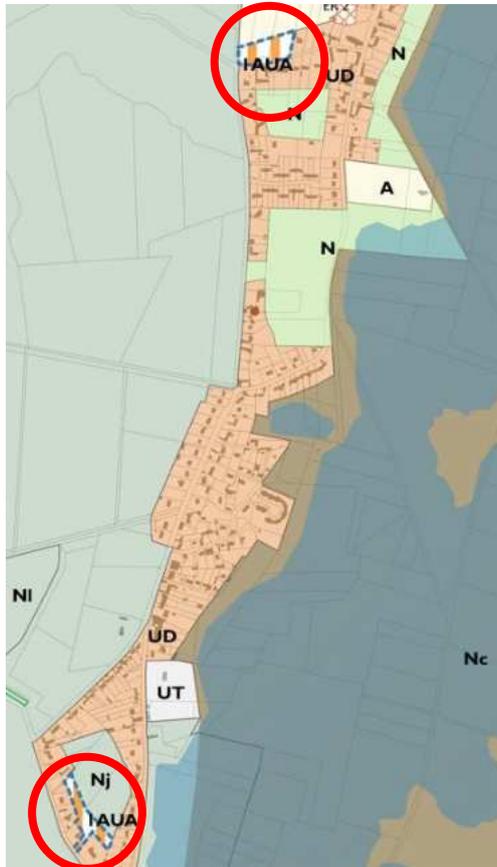
OAP sectorielles

Selon les termes du code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Elles peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles sont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ».

Deux OAP sectorielles sont définies dans le cadre du projet de PLU, sur les deux zones à urbaniser inscrites dans le dispositif règlementaire (2 zones 1AUA) :

- Sur la zone 1AUA, rue de la Maye.
- Sur la zone 1AUA, rue de l'Eglise Saint-Firmin.



Extrait du plan de zonage du PLU, localisation les 2 sites d'OAP

OAP Zone 1AUA - Rue de la Maye

Densité minimale : 20 log/ha
Superficie : 5540 m²



-  Périmètre de l'OAP
-  Vocation principale d'habitat
-  Accès à la zone
-  Sécurisation de l'accès à la zone
-  Assurer une intégration paysagère harmonieuse du nouvel espace urbanisé (transition paysagère)
-  Mare et alentours de la mare à préserver
-  Haie à préserver

Si la zone n'est pas aménagée dans le cadre d'une opération d'ensemble, chaque opération successive devra respecter les densités minimales prévues sur le secteur.

Recommandations suite à l'évaluation environnementale :

- Baliser et éviter l'habitat de reproduction des amphibiens (mare et fosses le long de la rue de la Maye).
- Mettre en place une zone de recul vis-à-vis de l'habitat de reproduction des amphibiens.
- Eviter l'éclairage nocturne en phase chantier et exploitation.
- Procéder aux opérations d'abattage, débroussaillage, fauche, terrassement en dehors des périodes de nidification (soit une intervention idéale en septembre-octobre).

OAP sur la zone 1AUA, rue de la Maye

OAP Zone 1AUA - Rue de l'Église Saint-Firmin

Densité minimale : 20 log/ha
Superficie : 5830 m²

**Part minimale de logements locatifs
longue durée : 50% minimum des
logements sur cette zone 1AU.**



□ Périmètre de l'OAP

■ Vocation principale d'habitat

↔ Accès à la zone

★ Sécurisation de l'accès à la zone

〰 Assurer une intégration paysagère harmonieuse du nouvel espace urbanisé (transition paysagère)

Si la zone n'est pas aménagée dans le cadre d'une opération d'ensemble, chaque opération successive devra respecter les densités minimales prévues sur le secteur.

Recommandations suite à l'évaluation environnementale :

- Éviter l'éclairage nocturne en phase chantier et exploitation.
- Procéder aux opérations d'abattage, débroussaillage, fauche, terrassement en dehors des périodes de nidification (soit une intervention idéale en septembre-octobre).

OAP sur la zone 1AUA, rue de l'Église Saint-Firmin

OAP Trame Verte et Bleue

Face à l'importance de certains enjeux environnementaux et naturels, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été mise en place sur le volet Trame Verte et Bleue, dans le respect de l'atteinte des orientations du PADD.

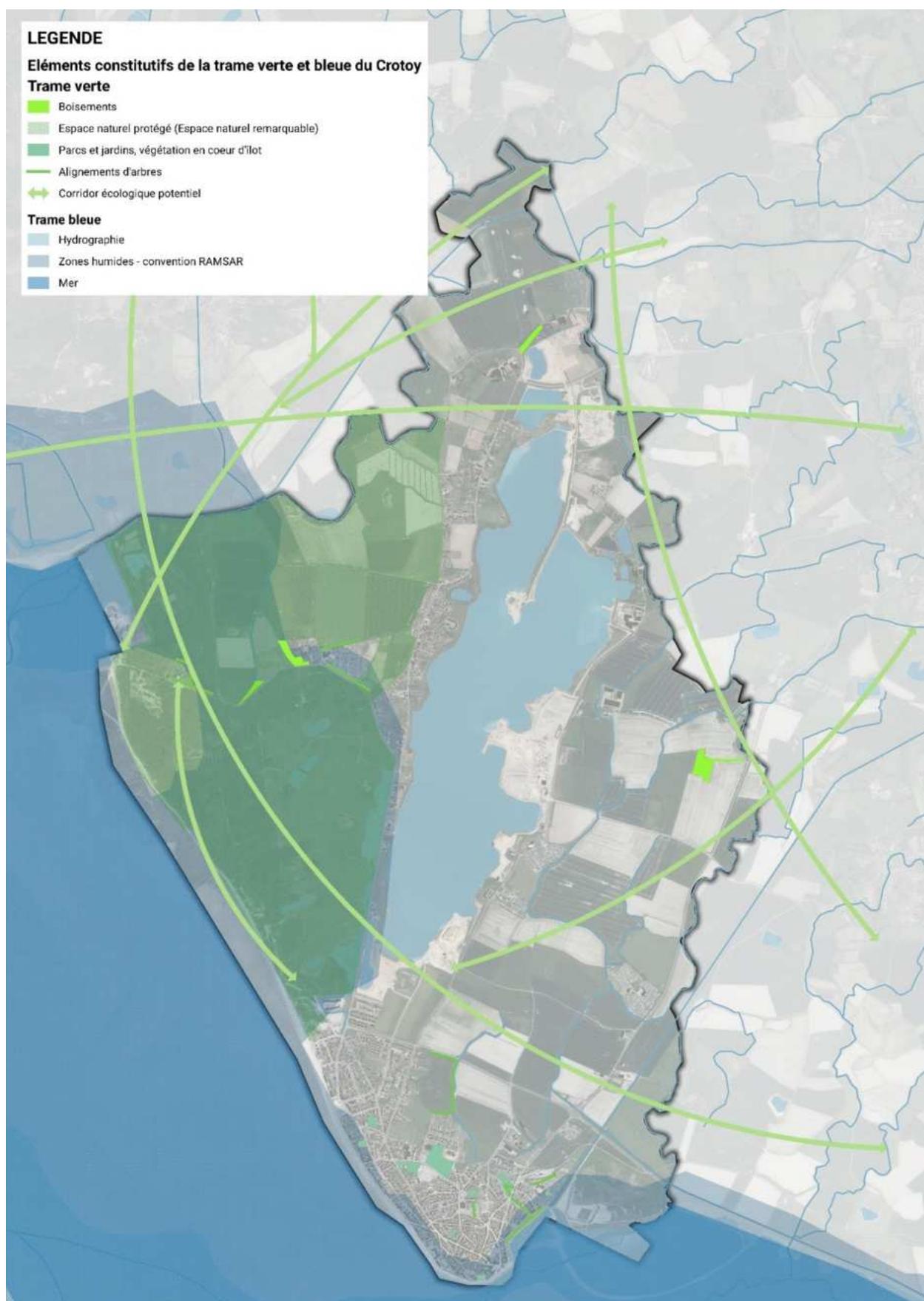
Introduite par la loi « Grenelle II » du 12 juillet 2010, la Trame Verte et Bleue (TVB) est un outil d'aménagement du territoire basé sur une approche globale et fonctionnelle, intégrant la biodiversité remarquable et ordinaire en s'appuyant sur les réseaux écologiques. Son identification a ainsi pour ambition d'enrayer la perte de biodiversité en luttant contre la fragmentation des habitats naturels, l'une des causes principales d'extinction des espèces animales et végétales. Elle vise à restaurer et à protéger les réservoirs et les corridors écologiques en constituant un réseau de continuités écologiques terrestre et aquatique traduites au niveau régional dans le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Nord-Pas-de-Calais.

C'est pourquoi, afin d'accentuer l'objectif de maintien et de renforcement de la Trame Verte et Bleue inscrit au PADD, la municipalité a souhaité mettre en place une OAP Trame Verte et Bleue, répondant aux enjeux de préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et de nature en ville.

L'OAP identifie notamment :

- Les boisements et les espaces naturels protégés.
- Les parcs et jardins, la végétation en cœur d'îlot.
- Les alignements d'arbres.
- Les corridors écologiques potentiels.
- Les zones humides protégées par la convention RAMSAR.
- Les éléments maritimes.

Une cartographie est associée à l'OAP (voir page suivante) :



5.2 JUSTIFICATION DU REGLEMENT ET DU ZONAGE

En cohérence avec les objectifs et les options décrites dans ce rapport de présentation, le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire de la commune du Crotoy en quatre types de zones distinctes :

- Les zones urbaines, qui correspondent à des secteurs déjà équipés.
- Les zones à urbaniser, qui correspondent aux futurs sites de projet.
- Les zones agricoles, qui correspondent aux parcelles cultivées du territoire.
- Les zones naturelles et forestières qui permettent la protection des sites en raison de leur qualité, des milieux naturels et paysages...

Chaque zone est soumise à des règles propres, conformes aux objectifs d'aménagement.

A chaque zone correspond un règlement divisé en thèmes et sections, qui définissent les règles d'occupation du sol.

5.2.1 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas renseigné car sans enjeu sur des terrains de petite taille dans un secteur dense.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère des constructions

Afin d'inscrire les constructions nouvelles dans l'environnement existant, les dispositions suivantes sont introduites au règlement :

- Les constructions nouvelles doivent s'inspirer des formes d'habitat local (morphologie, structure, organisation, volume, aspect des matériaux employés).
- Tout pastiche d'une architecture non vernaculaire est interdit.
- Les toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les habitations avoisinantes.
- Les façades postérieures et latérales des constructions doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- En cas d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci doivent se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Le traitement des espaces non bâtis

Des dispositions sont introduites au règlement, afin de participer à l'intégration paysagère et environnementale des futures constructions et plus globalement des projets dans l'existant :

- Les espaces restés libres après l'implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les essences locales sont vivement recommandées.

Les normes de stationnement

La réglementation est la suivante pour le bourg du Crotoy et Saint-Firmin, soit pour les zones UA, UB, UC et 1AUA :

Pour les constructions à usage d'habitation, la commune a défini une double norme :

Pour les premiers 100m :

- Si façade sur rue du terrain < 15m² : pas d'obligation.
- Si façade sur rue du terrain > 15 m² : 2 places / logement.

Puis 1 place supplémentaire par tranche de 30 m².

Le principe est d'augmenter les obligations au fur et à mesure que la taille de la construction augmente (à partir de 100m² de surface de plancher, puis tous les 30m²). En effet, la densité d'occupation de la zone ne permet pas d'imposer une prise en compte maximaliste du stationnement. Les maisons de petite taille, équivalentes à celles qui existent doivent pouvoir être construites ou reconstruites.

Des normes sont également fixées pour les activités économiques, touristiques, artisanales, bureaux ou industrie ou les équipements dont l'impact sur la demande de stationnement est fort. Ainsi, pour les constructions à usage de commerces et activités de services et pour les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, la norme est la suivante :

- 1 place pour 2 chambres en Hébergement hôtelier.
- 3 places par tranche de 25 m² pour les restaurants.
- 1 place par tranche de 20 m² pour les commerces.
- 1 place par tranche de 50m² pour l'industrie, l'artisanat et bureaux.
- 1 place pour 10 sièges ou place pour salle de cinéma, réunions et spectacles.

En revanche, les équipements publics sont exonérés, car il est indispensable qu'ils puissent s'implanter au cœur de la ville, pour y apporter les services publics, sans rencontrer d'obstacle à caractère fonctionnel.

Enfin, des recommandations ont été introduites concernant le stationnement des deux roues :

Immeubles d'habitation et de bureaux :

- 2m² de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

Accès et desserte par les voiries

Pour réduire les risques de conflit d'usage et favoriser un bon fonctionnement urbain, les voiries et accès devront présenter des dimensions adaptées aux besoins ; toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Le règlement de PLU ajoute l'interdiction de créer des voies en impasse. Ce principe est destiné à ne permettre que des opérations respectant la trame urbaine traditionnelle qui ne comporte pas de cul-de-sac.

Les conditions de desserte par les réseaux

Le raccordement des nouvelles constructions nécessitant un accès à l'eau potable, au réseau public de distribution, est demandé dans le règlement.

Le raccordement des constructions au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, sauf impossibilité technique justifiée.

Aussi, afin d'éviter l'engorgement des réseaux et le ruissellement excessif, le PLU prévoit une réglementation incitative à la gestion de l'eau pluviale à la parcelle, sauf impossibilité technique prouvée et justifiée.

5.2.2 LES ZONES URBAINES U

Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

De façon générale, les zones urbaines ont été délimitées et règlementées en prenant en compte les caractéristiques fonctionnelles et morphologiques des espaces urbanisés.

Dans ces zones, les terrains sont constructibles immédiatement, sous réserve du respect du règlement.

L'ensemble des zones U présentées ci-après répond à cette définition.

> Les principales caractéristiques réglementaires de la zone UA :

La zone UA correspond à la zone urbaine centrale et historique du Crotoy. D'ailleurs, son périmètre se cale sur le périmètre de la zone règlementée par l'AVAP. Il reprend une grande partie de l'enveloppe urbaine du centre-bourg du Crotoy.

La zone UA comprend un secteur UAa, qui correspond au secteur « Mer » déterminé par l'AVAP. En effet, l'AVAP y définit des règles d'implantation par rapport aux voies, différentes de celles inscrites dans le reste du périmètre de la zone UA.

Le principe général de la zone UA est de conserver le caractère balnéaire de l'organisation bâtie et de l'aspect extérieur des constructions. Dans cette zone, le bâti est plus dense, généralement implanté en limite séparative et à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques, formant à certains endroits un front bâti. Les constructions sont le plus souvent orientées parallèlement à la rue.

Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques, avec plusieurs linéaires commerciaux implantés en centre-bourg.

La zone UA privilégie la diversité de l'occupation du sol et la mixité des fonctions, afin de permettre de maintenir la dynamique résidentielle et économique du bourg : dans cette optique, la zone UA est destinée à recevoir, en plus de l'habitat, les équipements, commerces, hôtels, restaurants, services et activités, sous réserve que les constructions soient compatibles avec le caractère général d'habitat de la zone.

L'objectif est de **permettre une densification du tissu urbain existant**. C'est pourquoi, une emprise au sol élevée a été fixée (90% maximum de la parcelle), pour permettre aux parcelles déjà bien remplies, de pouvoir se densifier. En contrepartie, pour toute opération sur un terrain d'une superficie > 5000 m², au-moins 10% de la superficie du terrain doit être traitée en espaces verts d'accompagnement.

Pour ce qui est de la hauteur, la mesure déclinée vise à limiter la hauteur à 10 mètres au faitage en zone UA, de façon à respecter les hauteurs existantes à proximité et s'inscrire dans la structure et le gabarit des constructions avoisinantes.

La réglementation permet une **diversité des formes architecturales** en permettant une implantation en alignement des constructions adjacentes ou en retrait avec bâtiments limitrophes. Comme il a été précisé plus haut, le secteur UAa impose, en revanche, une implantation en retrait ou à l'alignement d'un bâtiment limitrophe. Ceci correspond à la typologie caractéristique de ce secteur à l'architecture balnéaire. Afin de préserver la continuité, une clôture viendra matérialiser l'alignement dans ce secteur UAa. Aussi, l'implantation est autorisée soit en limite séparative, soit en retrait de H/2 min sinon (minimum 3 mètres).

En matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère des constructions, la municipalité a souhaité développer une réglementation permettant le développement d'un **langage architectural contemporain, respectant cependant l'insertion dans un contexte existant**. Les principaux objectifs sont :

- De garantir une bonne insertion des constructions dans le site.
- De respecter une unité d'aspect à la parcelle.

La réglementation de l'AVAP s'imposera au PLU au moment de son approbation. Il importe donc d'éviter à la fois les redondances et les contradictions, troublantes pour le pétitionnaire. Le choix a donc été fait de réduire l'article 11 du règlement de la zone UA à la définition de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

La superficie de la zone UA est de 24,5 hectares et 17,3 ha pour le secteur UAa.



Extrait du zonage sur la zone UA

> Les principales caractéristiques réglementaires de la zone UB :

La zone UB correspond au reste du tissu à dominante résidentielle du bourg du Crotoy, à la densité moindre et au caractère urbain moins affirmé que la zone UA.

La zone UB concentre les secteurs d'extension résidentielle.

La zone UB comprend deux secteurs :

- Le secteur UBa, qui correspond à un secteur moins dense que la zone UB.
- Le secteur Ube, qui correspond à un secteur où seuls les équipements publics, les commerces et les entrepôts sont autorisés.

Pour cette zone UB, l'objectif est de stabiliser l'organisation urbaine d'origine, en recherchant une harmonie avec la zone patrimoniale et en encourageant la qualité architecturale.

La zone UB concerne un tissu plus hétéroclite que la zone UA, avec un mélange de constructions implantées à l'alignement et des constructions en retrait de la voirie. A noter que la majorité des constructions est implantée au centre de la parcelle, donc en retrait de la voie et en retrait des limites séparatives.

La zone UB privilégie la diversité de l'occupation du sol et la mixité des fonctions, allant de la vocation habitat, aux bureaux, artisanat, commerces et petites activités.

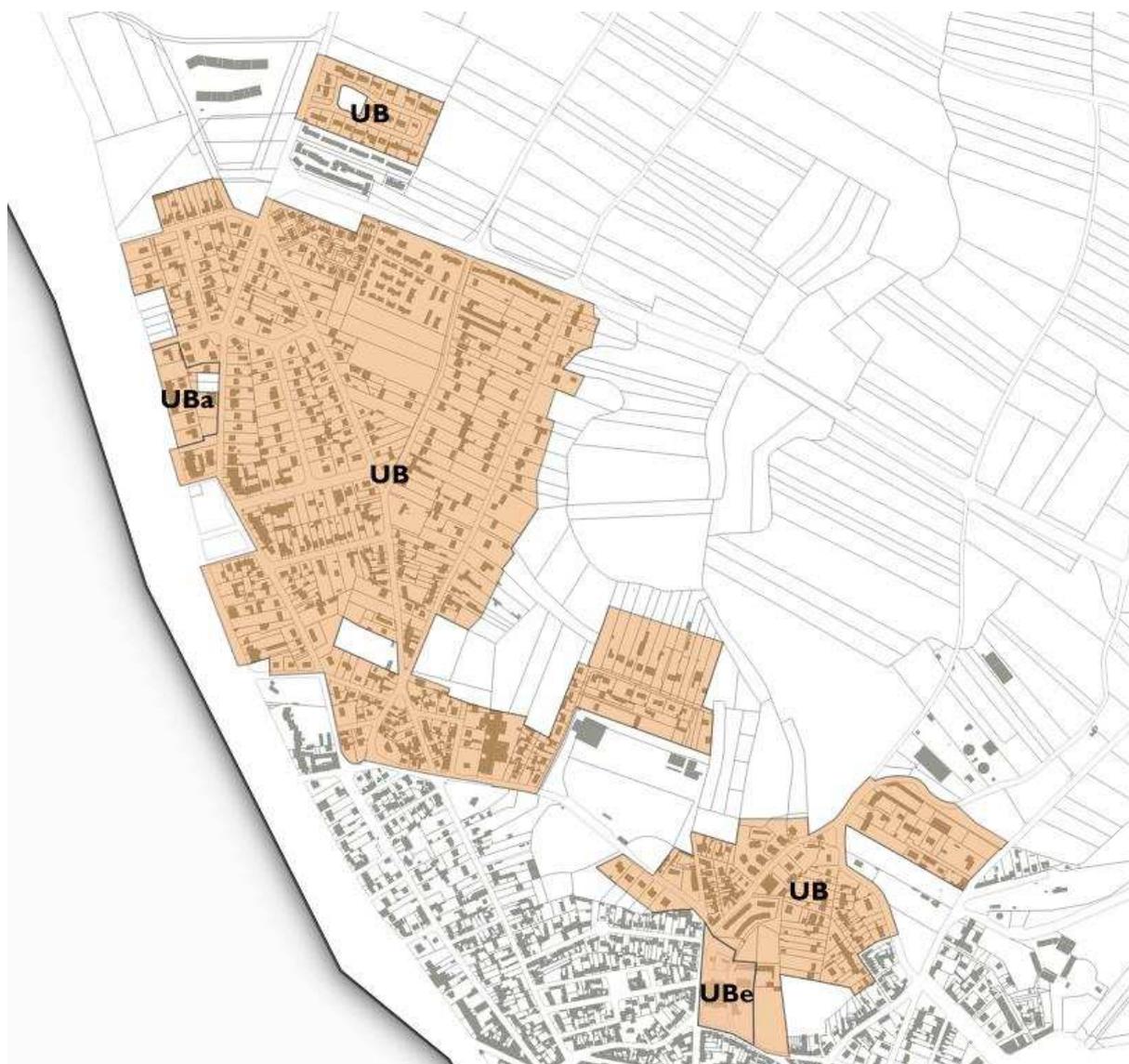
L'objectif est de permettre une **densification du tissu urbain existant**. C'est pourquoi, une emprise au sol cohérente avec l'emprise au sol actuelle a été définie : pas de limite d'emprise au sol en zone UB stricte, et une emprise au sol maximum de 20% de la superficie de la parcelle dans le secteur UBa. Aussi, les annexes et dépendances ne doivent pas dépasser 60m² d'emprise au sol.

Sur la question des hauteurs, le règlement vise à limiter la hauteur à 10 mètres au faitage en zone UB et 7 mètres au faitage dans le secteur UBa, de façon à respecter les hauteurs existantes à proximité et s'inscrire dans la structure et le gabarit des constructions avoisinantes.

La réglementation permet une diversité des formes architecturales en permettant une implantation, soit à l'alignement, soit en retrait de 5 mètres minimum en zone UB. La possibilité de retrait est élevée à 6 mètres minimum dans le secteur UBa. Par rapport aux limites séparatives, l'implantation des constructions est autorisée :

- Soit en limite séparative.
- Soit en retrait de H/2 avec une distance minimale de 3 mètres.

La superficie de la zone UB est de 50,5 hectares, 0,9 ha pour le secteur UBa et 1 ha pour le secteur UBe.



Extrait du zonage sur les zones UB

> Les principales caractéristiques réglementaires de la zone UC :

La zone UC est une zone urbaine résidentielle correspondant aux constructions récentes, reprenant la résidence Les Villas de la Baie, à l'est de la rue des Mouettes et à proximité immédiate du lotissement de la Barre-Mer.

Les règles fixées s'appuient sur les constructions déjà présentes dans la zone, et notamment :

- L'implantation des constructions en retrait par rapport aux voies, et soit en limite séparative, soit à une distance au-moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres.
- Etant donné que la zone est assez végétalisée, il est demandé que 35% minimum de la superficie du terrain soit traitée en espaces verts d'accompagnement.

La superficie de la zone UC est de 1,9 hectares.



Extrait du zonage sur la zone UC

> Les principales caractéristiques réglementaires de la zone UD :

La zone UD, à vocation principale d'habitat, correspond à la zone urbaine villageoise de Saint-Firmin et au secteur de la Bassée.

La zone UD est très largement urbanisée, sur le modèle villageois avec des maisons picardes basses ou majoritairement avec des pavillons modernes.

La zone est limitée dans sa profondeur côté Est, par les activités d'extraction, auxquelles le bâti apparaît aujourd'hui comme adossé. Cette limitation du développement du secteur permet notamment d'empêcher les constructions en second rideau et la multiplication des accès.

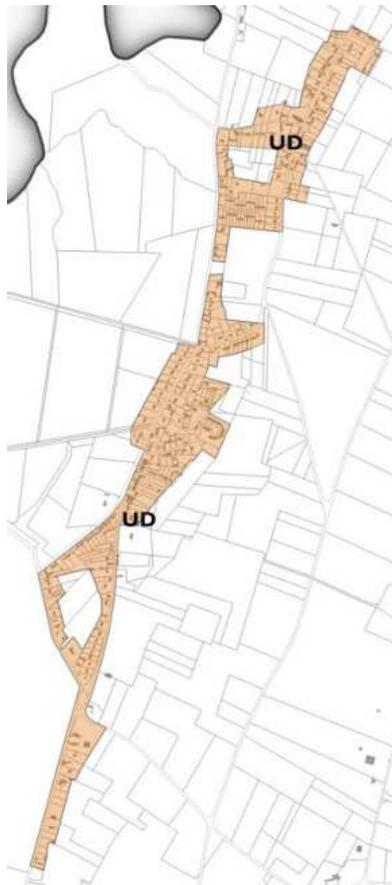
A noter que la coupure d'urbanisation située au sud du lotissement des Crocs et constituée d'une grande parcelle de plus de 4 hectares en culture, est protégée par un classement en zone naturelle (N). Ce classement permet de maintenir la transition entre le plan d'eau et le site classé.

La zone UD s'étend de part et d'autre de la rue Principale., depuis la Bassée jusqu'au nord de Saint-Firmin et la rue des Ecoles Saint-Firmin.

De manière générale, les règles applicables sont proches de celles fixées pour la zone UB. Elles diffèrent de la zone UB sur les dispositions suivantes :

- La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres au faitage.
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol dans la zone UD.
- Sur l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques : le retrait de 5 mètres minimum est imposé.

La superficie de la zone UD est de 36,4 hectares.



Extrait du zonage sur les zones UD

> Les principales caractéristiques réglementaires de la zone UE :

La zone UE correspond à la zone urbaine à vocation d'équipements publics situés dans le centre-bourg du Crotoy. Elle englobe les équipements suivants :

- Le stade de l'US Le Crotoy et ses espaces périphériques (parking, skatepark, centre équestre, club de tennis...).
- Le cimetière et ses extensions.
- La déchetterie.
- La station d'épuration.
- Le parking route de Rue.
- Le secteur au niveau du chemin de Fer de la Baie de Somme et du château d'eau.

La collectivité a préféré isoler cette zone dans le but d'afficher clairement qu'elle est constructible uniquement pour des opérations d'équipements.

La vocation spécifique de la zone donne lieu à une réglementation assez restrictive. Outre les équipements collectifs et leurs dépendances, les constructions à usage d'habitation et de bureau, les constructions agricoles et les constructions à usage de stationnement des véhicules sont autorisées uniquement si elles sont nécessaires au fonctionnement des équipements autorisés.

Seuls les équipements sportifs spécifiques (gymnases par exemple) seront autorisés à dépasser la hauteur maximum de 10 mètres au faitage, pour atteindre 12 mètres au faitage. Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum de la voie et soit en limite séparative, soit à une distance au-moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

La superficie de la zone UE est de 9,6 hectares.



Extrait du zonage sur les zones UE

> Les principales caractéristiques réglementaires de la zone UM :

La zone UM correspond à la zone urbaine à vocation économique, principalement dédiée au centre conchylicole. Elle est située en continuité immédiate avec le tissu bâti résidentiel au sud, et on retrouve à proximité immédiate, la zone Nr située à l'ouest de la zone UM, qui assure la transition avec l'espace remarquable de la baie.

Le classement en zone UM revêt plusieurs objectifs :

- Permettre un regroupement efficace des activités conchylicoles de la commune.
- Offrir une vitrine à la profession.
- Créer un nouveau pôle d'attractivité au Crotoy, en conjuguant l'activité économique de production, la vente et les activités à caractère touristiques annexes comme la restauration.

La zone UM s'étend entre le chemin du Marais et la RD4.

Le règlement vise à n'autoriser que les constructions liées à l'activité conchylicole, aux bureaux, à l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration, aux activités de services, aux entrepôts, sous réserve que les activités soient compatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité et l'environnement du caractère économique de la zone. Les locaux de gardiennage y sont également autorisés sous réserve d'être directement liés à l'activité présente sur le site et que la présence permanente soit nécessaire pour assurer la surveillance des établissements et services de la zone.

Le reste du règlement se rapproche de celui de la zone UE, tant en matière d'implantation du bâti qu'en matière d'aménagement qualitatif. La hauteur est limitée à 10 mètres au faitage, et les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum de la voie et soit en limite séparative, soit à une distance au-moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

La superficie de la zone UM est de 4 hectares.



Extrait du zonage sur la zone UM

> Les principales caractéristiques réglementaires de la zone UT :

La zone UT correspond à la zone urbaine à vocation touristique, et notamment une activité de camping sur des terrains viabilisés (eau, électricité, assainissement, accessibilité suffisante, défense incendie suffisante...).

La zone UT correspond aux campings situés à l'intérieur ou en extension d'une agglomération ou d'une zone de densité significative définies par la loi littoral.

La zone UT intègre les campings suivants :

- Camping de la Prairie, rue de Mayocq.
- Camping GCU, rue de la Bassée.
- Camping Le Pré Fleuri, rue Victor Pelletier.
- Camping de la Baie de Somme, avenue du château d'eau.
- Camping La Côte Picarde, route de Rue.
- Camping au cœur de Saint-Firmin, rue Principale.

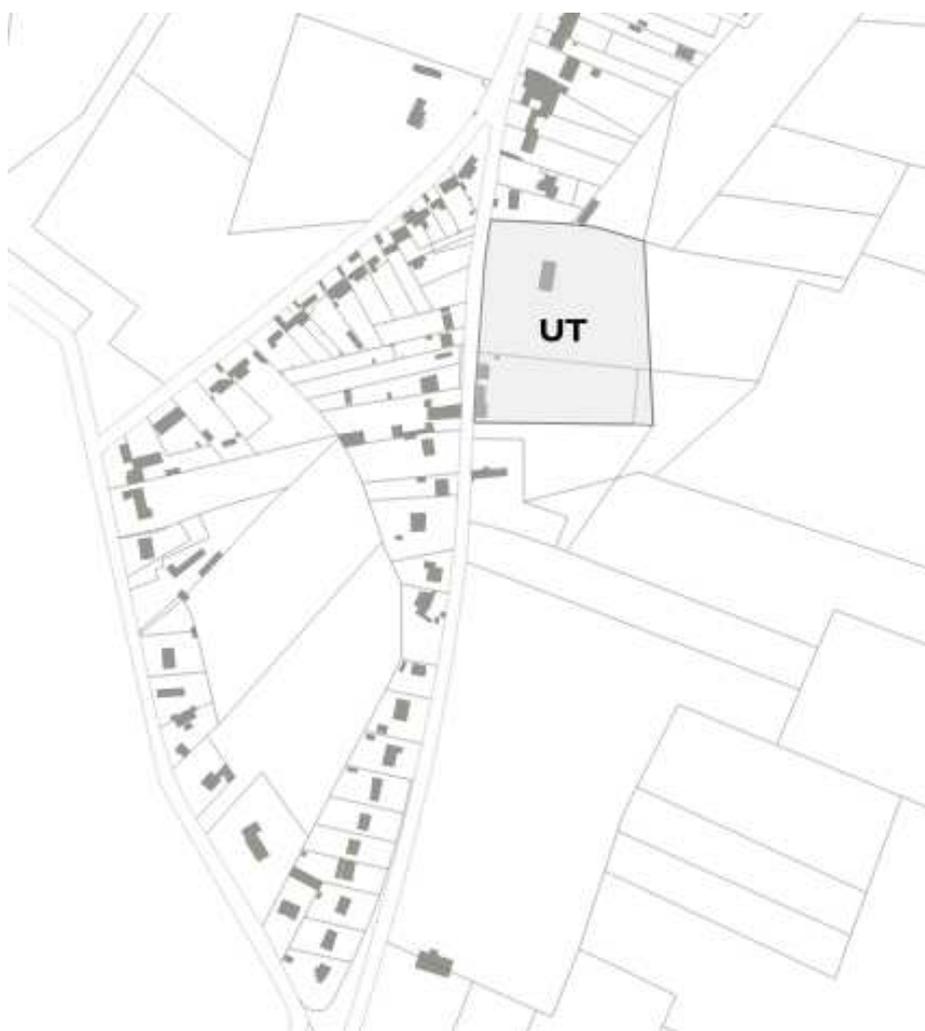
De manière générale, les règles applicables à cette zone UT tiennent compte de sa vocation spécifique : le droit des sols y est donc limité aux terrains de camping et de caravaning, aux habitations légères de loisirs et aux parcs résidentiels de loisirs, aux aires de jeux et de sport, et aux constructions à usage d'habitation, à vocation commerciale et aux équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient directement nécessaires au fonctionnement des campings.

Les autres règles de la zone UT vont permettre de pérenniser les campings existants, tout en leur permettant de se développer. D'ailleurs, la hauteur maximale est limitée à la volumétrie suivante : R+C, limitée à 3 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faitage. Pour ce qui est de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, elles doivent s'implanter en retrait de 10 mètres, afin de limiter l'impact des constructions et les nuisances sonores et visuelles sur l'environnement immédiat.

Toujours dans l'optique d'intégrer les constructions dans l'environnement, des dispositions spécifiques sont fixées dans la zone UT en matière de traitement des espaces libres de constructions :

- Les essences locales sont préconisées, notamment pour les arbres de haute tige et les arbustes. Les haies de conifères sont interdites.
- Coefficient d'espaces verts : au-moins 10% de la superficie du terrain doit être traitée en espaces verts d'accompagnement.
- Un pourtour végétal dense formant écran doit être planté.
- Les emplacements doivent être exclusivement délimités par de la végétation (haies, taillis, bosquets...).
- Pour les clôtures, les haies végétales doivent être régulièrement entretenues.
- Les délaissés des aires de stationnement existantes doivent être plantés et entretenus.

La superficie de la zone UT est de 9,1 hectares.



Extrait du zonage sur les différentes zones UT (dans le bourg du Crotoy et sur Saint-Firmin)

5.2.3 LES ZONES AU

> Les principales caractéristiques réglementaires de la zone 1AUA :

Selon l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, les zones AU sont « les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité, et d'assainissement existants à la périphérie d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les OAP et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

Ici, les voies et les réseaux disposent d'une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. Les zones ciblées en zone à urbaniser peuvent donc être aménagées à court-moyen terme, et bénéficier d'un zonage en 1AU.

La zone 1AUA correspond à la zone à urbaniser à court-moyen terme à vocation principale d'habitat.

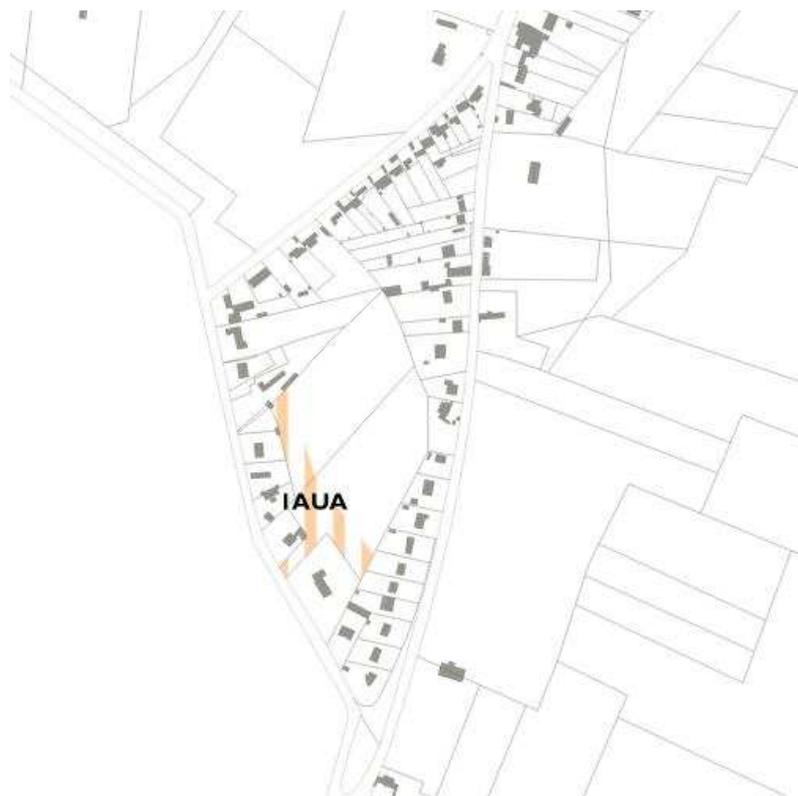
Deux zones 1AUA sont définies au plan de zonage :

- Zone 1AUA rue de l'église Saint-Firmin.
- Zone 1AUA rue de la Maye.

Le règlement de la zone 1AUA s'appuie sur un mélange de règles issues de la zone UB et de règles issues de la zone UD, avec les principales dispositions suivantes, permettant d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans l'existant :

- Hauteur maximale : 10 mètres au faitage.
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum.
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : en limite ou à une distance au-moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres.
- Coefficient d'espaces verts : 30% minimum.

La superficie de la zone 1AU est de 1,1 hectares.



Extrait du zonage sur les zones 1AUA

5.2.4 LES ZONES AGRICOLES A

La zone A correspond à aux « secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R.151-22 du code de l'urbanisme).

La question agricole est une dominante essentielle dans les volontés municipales. En effet, le PADD prévoit d'encourager l'activité agricole, en maintenant l'existant et en permettant un développement pérenne, voire une diversification de cette activité.

C'est dans cette optique que toute la partie est et la partie nord de la commune, qui correspondent aux grands paysages agricoles et aux grandes parcelles cultivées du Crotoy qui ne sont pas concernées par un espace naturel protégé, ont été classées en zone agricole.

A noter que dans les zones agricoles, seules sont autorisées, les constructions permises par le Code de l'Urbanisme (articles L.151-11 à 13 et article R.151-23 du CU). Les dispositions du Code ont été reprises au sein du règlement.

Ainsi, le règlement de la zone A autorise l'implantation de l'ensemble des constructions et installations à vocation agricole ainsi que les constructions à usage d'habitations directement liées à l'activité agricole et qui nécessitent une présence permanente à proximité pour assurer la surveillance de l'exploitation, dans la limite de 200 m² de surface de plancher par exploitation. Les équipements d'intérêt collectif et de services publics sont également autorisés, sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement global de la zone.

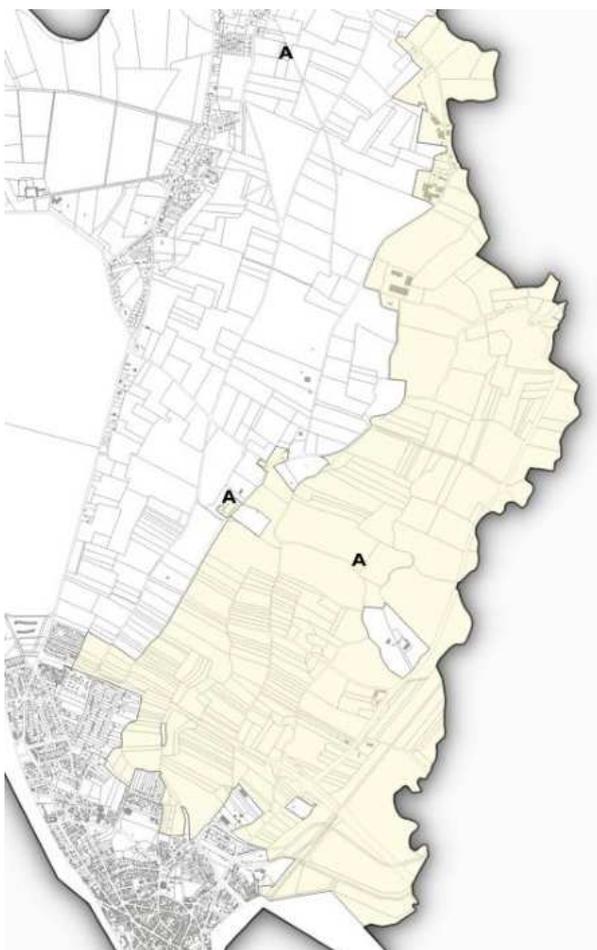
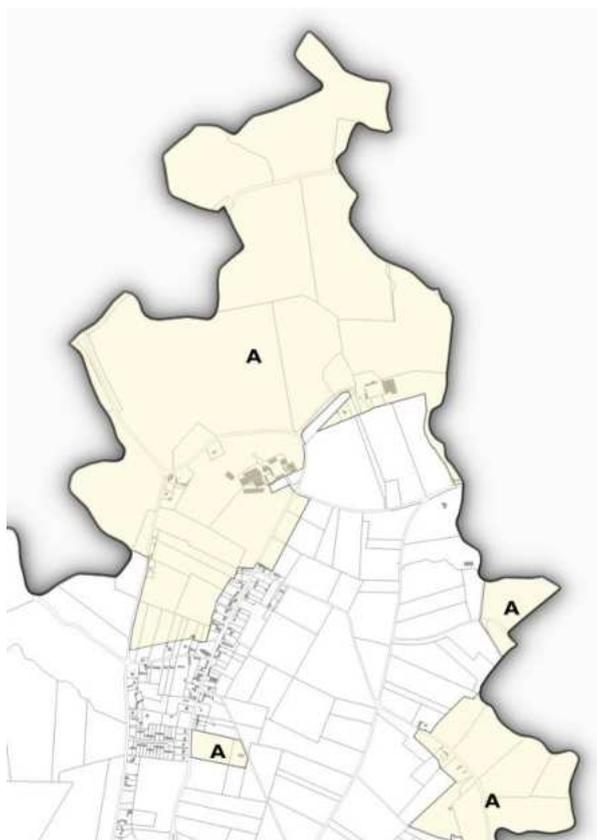
Aussi, l'extension des constructions existantes à vocation d'habitat est autorisée, dans la limite de 30% de la surface existante au moment de l'approbation du PLU, et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette disposition permet l'évolution des habitations isolées, présentes dans la zone agricole. Au PLU précédent, elles étaient classées dans un secteur particulier : le secteur Ni, qui reprenait les constructions isolées en zone A et N.

Les règles d'implantation des constructions reprennent globalement celles des zones à vocation d'équipements (UE) ou d'activités (UM), avec une hauteur maximum de 12 mètres au faitage pour les constructions à usage agricole, et de 7 mètres au faitage pour les autres constructions. Cette hauteur maximale doit garantir l'insertion paysagère des bâtiments en zone agricole.

Toutes les clôtures de la zone A doivent être végétalisées.

A noter que certains bâtiment de la zone agricole sont identifiés au plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, sous réserve que la nouvelle destination ne porte pas atteinte à l'intérêt agricole de la zone (notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activité).

La superficie de la zone A est de 577,1 hectares.



Extrait du zonage sur les zones A

5.2.5 LES ZONES NATURELLES N

La zone N correspond « aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière.
- Soit de leur caractère d'espaces naturels.
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues » (article R.151-24 du code de l'urbanisme).

Sur Le Crotoy, la zone naturelle correspond aux espaces dunaires, aux marais et au bas-champs. Aussi, les coupures d'urbanisation entre la Bassée et Saint-Firmin et dans Saint-Firmin ont également été classées en zone N.

A noter que dans les zones naturelles, seules sont autorisées, les constructions permises par le Code de l'Urbanisme (articles L.151-11 à 13, article R.151-24 et R.151-25 du CU). Les dispositions du Code ont été reprises au sein du règlement.

Ainsi, le règlement de la zone N autorise l'implantation de l'ensemble des constructions et installations à vocation forestière ainsi que les constructions à usage d'habitations directement liées à l'activité et qui nécessitent une présence permanente à proximité pour assurer la surveillance de l'exploitation, dans la limite de 200 m² de surface de plancher par exploitation. Les équipements d'intérêt collectif et de services publics sont également autorisés, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le caractère des lieux et qu'ils soient rendus indispensables par des nécessités techniques.

Aussi, l'extension des constructions existantes à vocation d'habitat est autorisée, dans la limite de 30% de la surface existante au moment de l'approbation du PLU, et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette disposition permet l'évolution des habitations isolées, présentes dans la zone agricole. Au PLU précédent, elles étaient classées dans un secteur particulier : le secteur Ni, qui reprenait les constructions isolées en zone A et N.

Les règles inscrites en zone naturelle permettent de limiter fortement la constructibilité, avec notamment une hauteur limitée à 7 mètres au faitage et à 3,5 mètres à l'égout du toit dans la zone naturelle stricte (zone N). Dans les secteurs Nj et Ni, les constructions sont limitées à 5 mètres de hauteur.

Sur les différents secteurs de la zone N, l'objectif est **d'encadrer la constructibilité**. C'est pourquoi, il est fixé une emprise au sol maximale dans certains secteurs de la zone N :

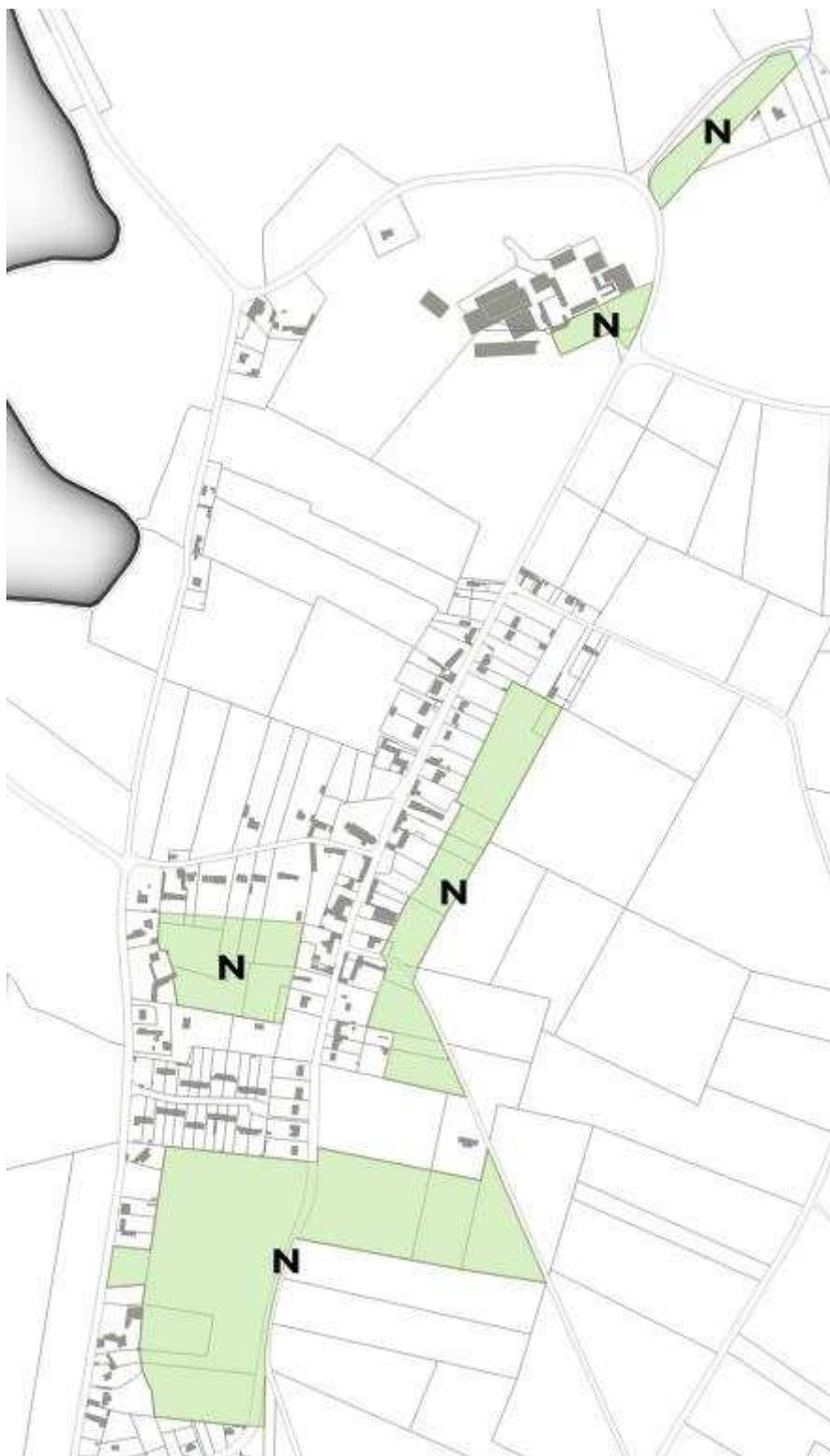
- Dans le secteur Nc : 20% de l'unité foncière max.
- Dans le secteur Ni : 25% de l'unité foncière max.
- Dans le secteur Nt : 40% de l'unité foncière max.

Enfin, en ce qui concerne le traitement des espaces non bâtis, le règlement fait référence à une liste d'essences locales à utiliser. Le PLU prévoit l'aménagement des espaces libres, et incite à l'incursion du végétal dans le tissu urbain :

- Les délaisses des aires de stationnement doivent être plantés et entretenus.
- Une liste des arbres d'essences est préconisée pour les arbres de haute tige.
- Dans le secteur Np, les aménagements doivent être entourés d'arbres ou de haies hautes. Cette disposition permet de masquer et d'intégrer les aménagements présents dans le secteur.
- Dans le secteur Nc, les voiries et stationnements doivent être non artificialisés ou traités avec des matériaux perméables.

La superficie de la zone N, sans les secteurs de la zone N, est de 16,6 hectares.





Extrait du zonage sur les zones N

Les secteurs de la zone N :

La zone N comprend six secteurs, afin de répondre aux spécificités de la zone :

Le secteur Nc :

Le secteur Nc est un secteur qui correspond à l'exploitation de carrières. Ce périmètre est identifié au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme, qui demande au plan de zonage de faire apparaître « les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ».

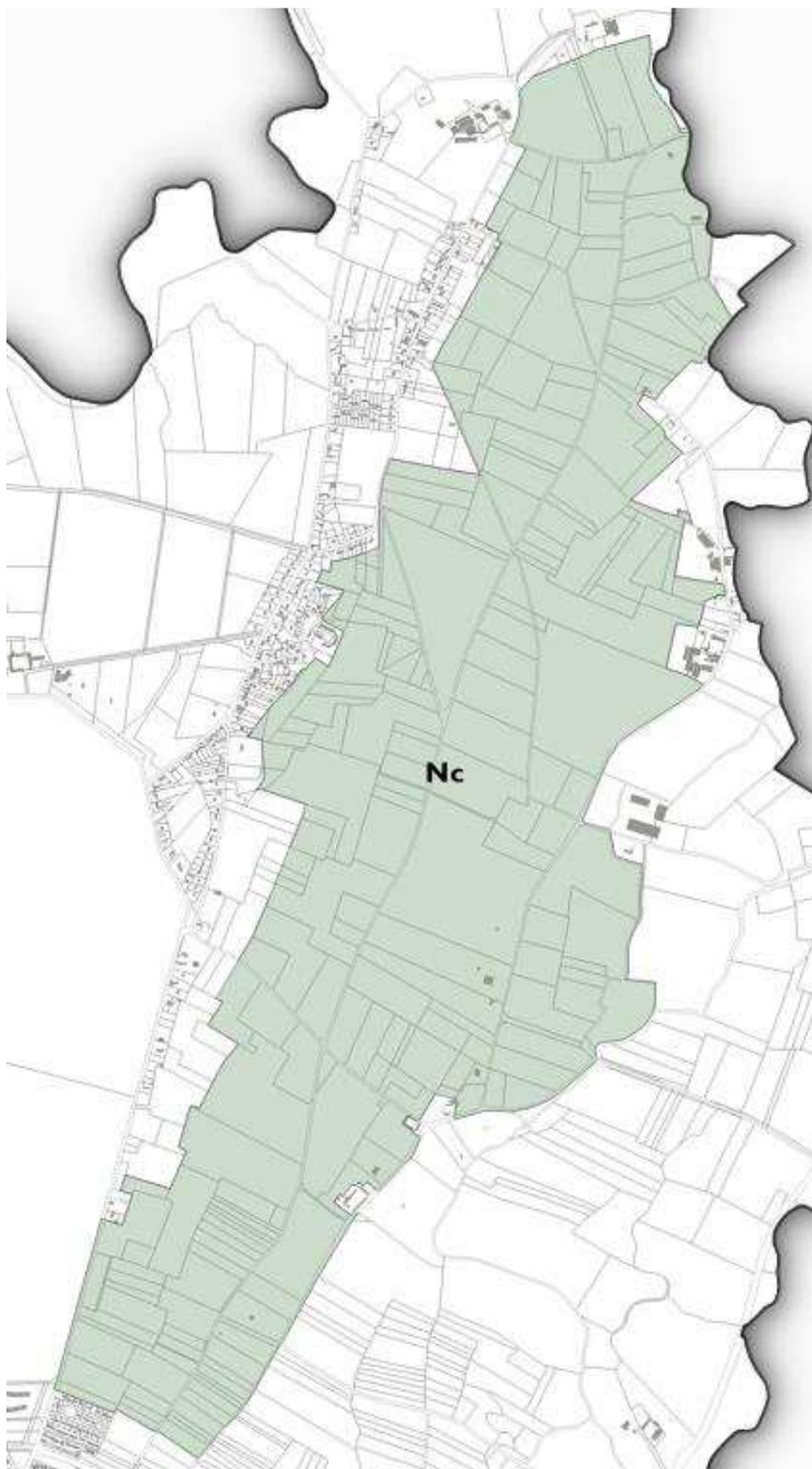
Son périmètre reprend le périmètre des exploitations autorisées au moment de l'approbation du PLU.

Les constructions à vocation industrielle sont autorisées dans le secteur Nc, sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement. Aussi, le secteur anticipe la réouverture de la base nautique, dans le sens où le règlement précise que, après la fin d'exploitation des carrières, il pourra accueillir un développement ultérieur d'activités de loisirs nautiques.

Le règlement détermine une emprise au sol maximum des constructions de 20% maximum de l'unité foncière pour les constructions autorisées dans le secteur.

En termes d'aspect extérieur des constructions, les constructions non industrielles doivent être couvertes par des toitures à deux versants. Les couvertures doivent avoir l'aspect de la tuile ou de l'ardoise.

La superficie du secteur Nc est de 366,7 hectares.



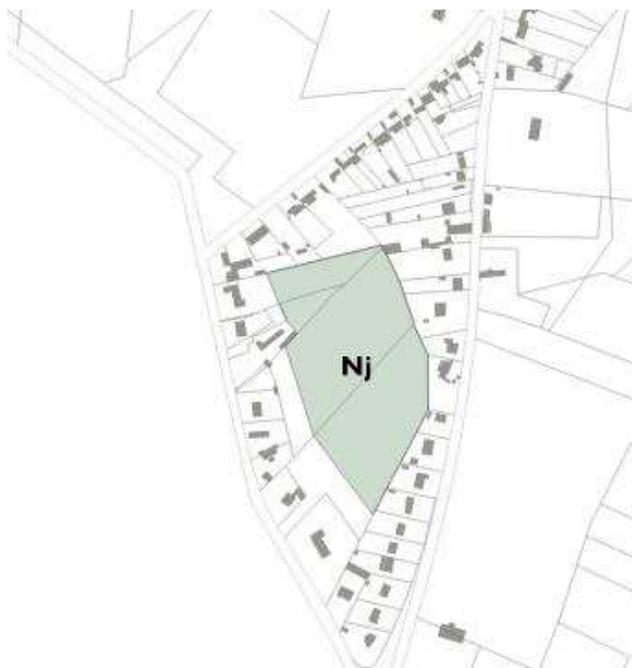
Extrait du zonage sur le secteur Nc

Le secteur Nj :

Le secteur Nj est un secteur réservé aux fonds de jardins. Ce classement, majoritairement inscrit sur les parcelles bénéficiant d'une longueur importante, permet de limiter notamment les constructions en fonds de parcelles.

Dans ce secteur, sont uniquement autorisés les constructions et installations d'abris de jardins, avec une hauteur maximale de 5 mètres, sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement.

La superficie du secteur Nj est de 8,8 hectares.



Extrait du zonage sur le secteur Nj

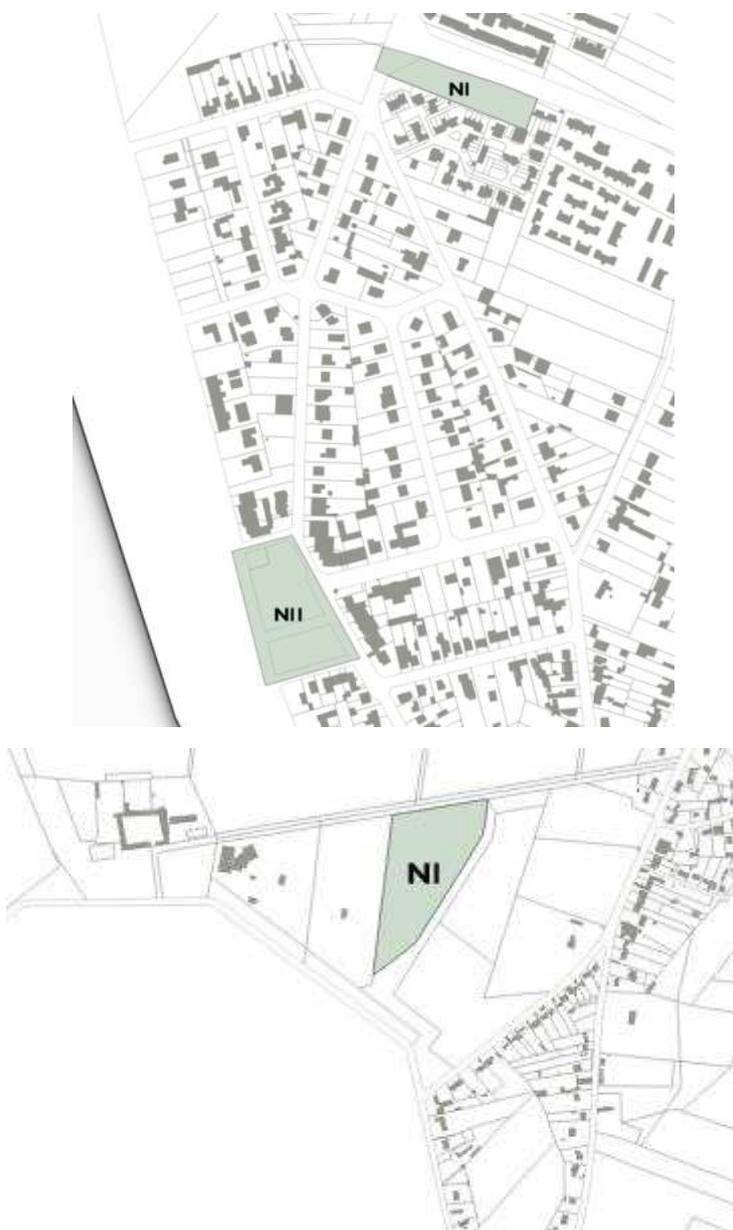
Les secteurs NI et NI1 :

Le secteur NI et le secteur NI1 correspondent aux installations de loisirs. Il correspond aux 3 sites suivants :

- L'aire de jeux Adrienne Bolland ainsi que le parking attenant, situé au nord-ouest du bourg, rue Jean Vadidoq, classée en secteur NI1 pour permettre d'autoriser les commerces sous conditions. L'objectif est de permettre l'accueil d'un bar de plage.
- Les terrains de tennis, situés à l'intersection de la rue de la Bassée avec la RD4.
- L'aire de stationnement végétalisée du camping Les Aubépines.

Les règles inscrites pour ce secteur sont strictement limitées à ces usages : seules sont autorisées, les aires de stationnement et les aires de jeux, sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 25% max de l'unité foncière et de ne pas dépasser une hauteur de 5 mètres maximum. Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

La superficie du secteur NI / NI1 est de 3,3 hectares (dont 2,4 ha en secteur NI et 0,9 ha en secteur NI1).



Extrait du zonage sur les secteurs NI et NI1

Le secteur Np :

Le secteur Np est destiné au stationnement et au stockage. Ce secteur correspond aux 2 sites suivants :

- Le parking attenant à l'ouest du centre conchylicole.
- L'aire de stockage, en entrée de ville nord-est du bourg du Crotoy, rue des Abattoirs.

Les règles inscrites pour ce secteur sont strictement limitées à ces usages : seuls sont autorisées, les aires de stationnement et de stockage, sous réserve de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement.

La superficie du secteur Np est de 1 hectares.

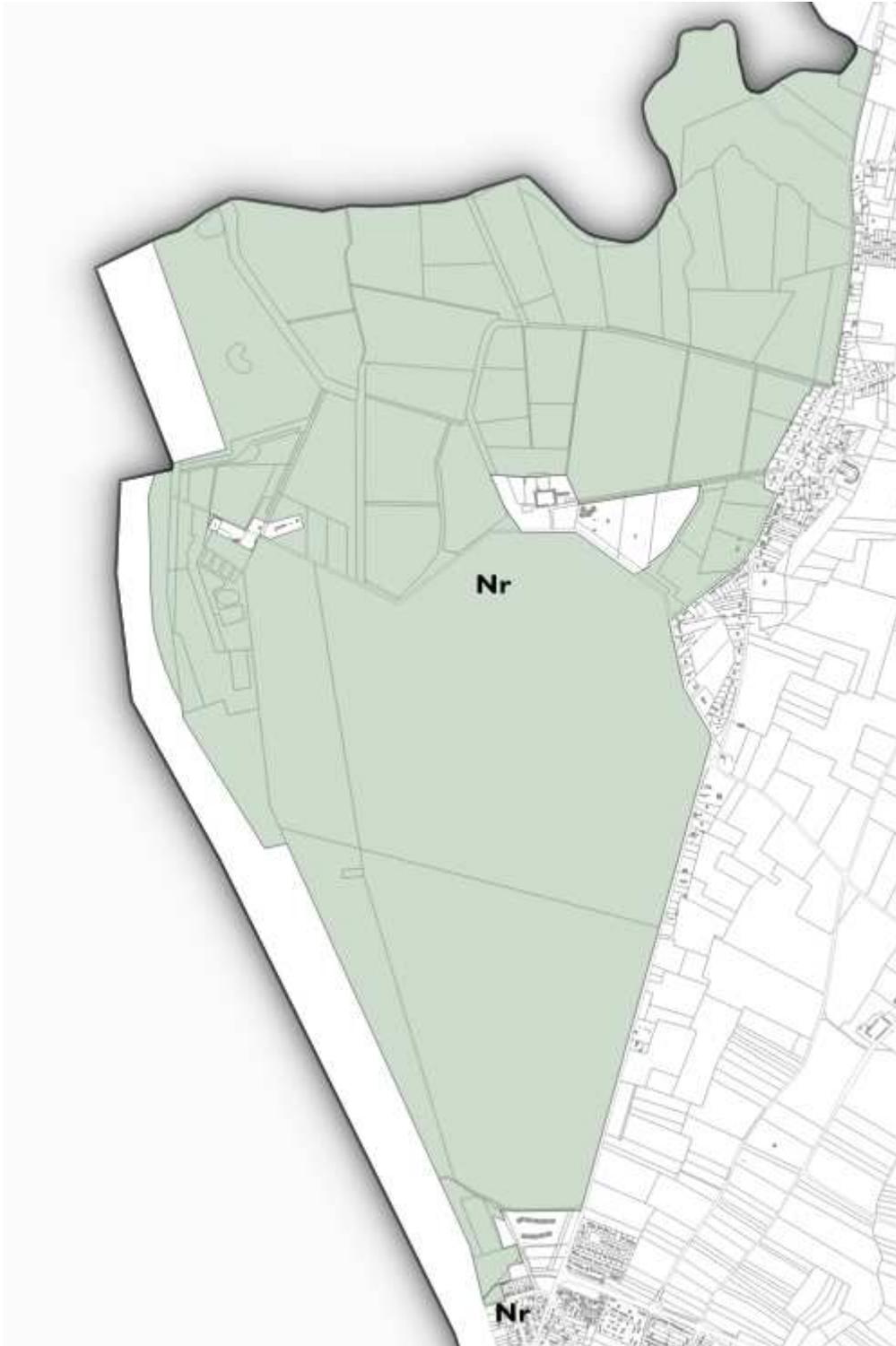


Extrait du zonage sur le secteur Np

Le secteur Nr :

Le secteur Nr correspond aux espaces naturels remarquables du littoral. Dans ce secteur, seules les constructions et installations prévues aux articles R.121-4 et 5 du code de l'urbanisme sont autorisés, et sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement.

La superficie du secteur Nr est de 475,9 hectares.



Extrait du zonage sur le secteur Nr

Le secteur Nt :

Le secteur Nt est un secteur de camping et autre accueil de plein-air. Il correspond majoritairement aux campings en activité installés en dehors de la partie actuellement urbanisée. Le secteur intègre les campings suivants :

- Camping les 3 Sablières, rue de la Maye.
- Camping Les Aubépines, rue de la Maye.
- Camping le Ridin, au lieu-dit Mayocq.
- Camping La Ferme de Mayocq, rue de Mayocq.
- Camping le Tarteron, route de Rue.

Afin de permettre la réouverture de la base nautique, le secteur Nt autorise les constructions à usage de restauration et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement. Aussi, les équipements d'intérêt collectif et de services publics sont autorisés, sous réserve de s'inscrire dans des activités liées au tourisme et au loisirs ou aux besoins d'activités de la base nautique.

Le règlement reprend les dispositions de la zone UT dédiée aux campings. La densité est règlementée par l'emprise au sol, fixée à 40% maximum de la parcelle. Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

La superficie du secteur Nt est de 43,8 hectares.



Extrait du zonage sur le secteur Nt

6. PRISE EN COMPTE DE LA LOI LITTORAL

Le littoral français, espace sensible, convoité et objet de nombreux conflits d'usage, est un territoire fragile, dont le développement équilibré constitue un enjeu national.

Pour répondre à cet enjeu, la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (dite loi littoral) vise à protéger les littoraux d'une urbanisation croissante et excessive.

L'intérêt d'une telle planification apparaît aujourd'hui d'autant plus fort que les façades littorales du territoire français restent soumises à une importante pression urbaine et son davantage exposées aux phénomènes d'érosion et de submersion marine.

La mise en œuvre des principes de la loi littoral vise à :

- Contrôler l'urbanisation, le développement économique et touristique, pour éviter le développement de l'urbanisation sur les côtes françaises.
- Préserver les espaces naturels, sites, les paysages et l'équilibre écologique du littoral.
- Mettre en place une protection graduée en fonction de la proximité avec le rivage.
- Donner aux décideurs locaux, les moyens de viser un aménagement durable des territoires littoraux.

Pour cela, elle pose certains principes de développement :

- En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations (outre celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau) sont **interdites sur une bande de 100 mètres** à compter de la limite haute du rivage.
- Les **espaces naturels remarquables** doivent être protégés.
- Des espaces naturels présentant le caractère d'une **coupure d'urbanisation** doivent être identifiés.
- Des **espaces boisés** doivent être **classés**.
- **L'extension de l'urbanisation** doit se réaliser **en continuité des agglomérations et villages existants**, ou sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement afin de lutter contre le mitage et gérer l'espace de façon économe.
- Dans les **espaces proches du rivage**, l'extension de l'urbanisation doit être limitée.

Cette partie des justifications permet d'apprécier la façon dont le PLU du Crotoy respecte ces orientations.

6.1 LA BANDE DES 100 METRES

L'article L.121-16 du Code de l'Urbanisme dispose qu'**en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares.**

Ainsi, **dans cette bande de 100 mètres, la règle est l'inconstructibilité, en dehors des espaces déjà urbanisés**, et sauf pour les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (ex : sanitaires publics et objets mobiliers liés à l'accueil du public, postes de secours et de surveillance de plage...).

Cette bande est calculée à partir du rivage de la mer (limite des eaux les plus hautes en dehors des circonstances météorologiques exceptionnelles), à une distance de 100 mètres comptée horizontalement vers l'intérieur des terres, sans tenir compte des obstacles et du relief. La distance de 100 mètres est un minimum ; elle peut être portée à plus de 100 mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux le justifient (article L.121-19 du Code de l'Urbanisme).

L'objectif est de préserver de l'urbanisation cette zone particulièrement sensible dans laquelle le principe de protection de l'environnement doit primer sur le principe d'aménagement.

L'inconstructibilité dans la bande des 100 mètres s'applique aux constructions et installations nouvelles, mais également aux extensions des constructions et installations existantes ainsi qu'aux changements de destination. Seuls les travaux confortatifs sont autorisés.

C'est pourquoi, le PLU du Crotoy doit classer les espaces non urbanisés situés dans la bande de 100 mètres en zone A ou N, avec un règlement qui interdit toute construction ou installation.

Pour définir la bande des 100 mètres, le convient donc de délimiter la zone urbanisée du Crotoy, afin de l'exclure de cette bande, étant donné la présence de constructions, d'équipements publics et l'existence des réseaux.

Un « espace urbanisé » au sens des dispositions de l'article L.121-16 du Code de l'Urbanisme, appartient par nature, à une agglomération ou à un village existant.

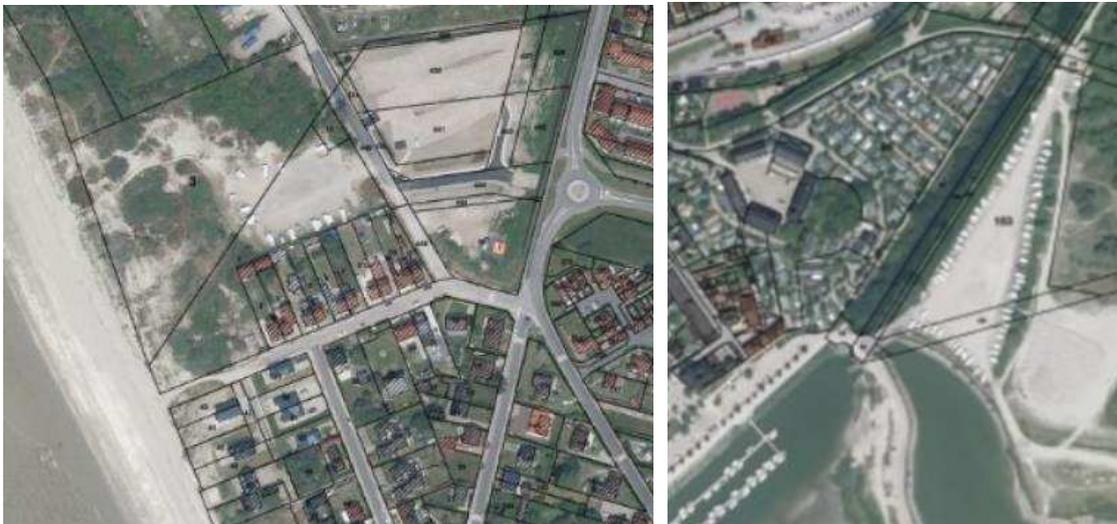
Les constructions en dents creuses restent donc possibles dans ces espaces.

Pour déterminer cette zone urbanisée sur Le Crotoy, les critères suivants ont été pris en considération :

- La densité de construction.
- Le plus ou moins grande proximité des habitations existantes.
- Les obstacles physiques, comme les infrastructures de transport ou les ruisseaux.
- La desserte de la zone par des équipements collectifs.

Sur la commune du Crotoy, la zone urbanisée incluse dans la bande des 100 mètres est délimitée :

- Au nord-ouest du bourg : par les constructions situées allée de la Grève et rue René Fonck.
- A l'est du bourg : au niveau du camping de la Baie de Somme, à l'ouest du canal de la Maye. Le camping de la Baie de Somme est bien intégrée à la zone urbanisée, étant donné que selon la loi littoral, les campings font partie de l'urbanisation de la commune.

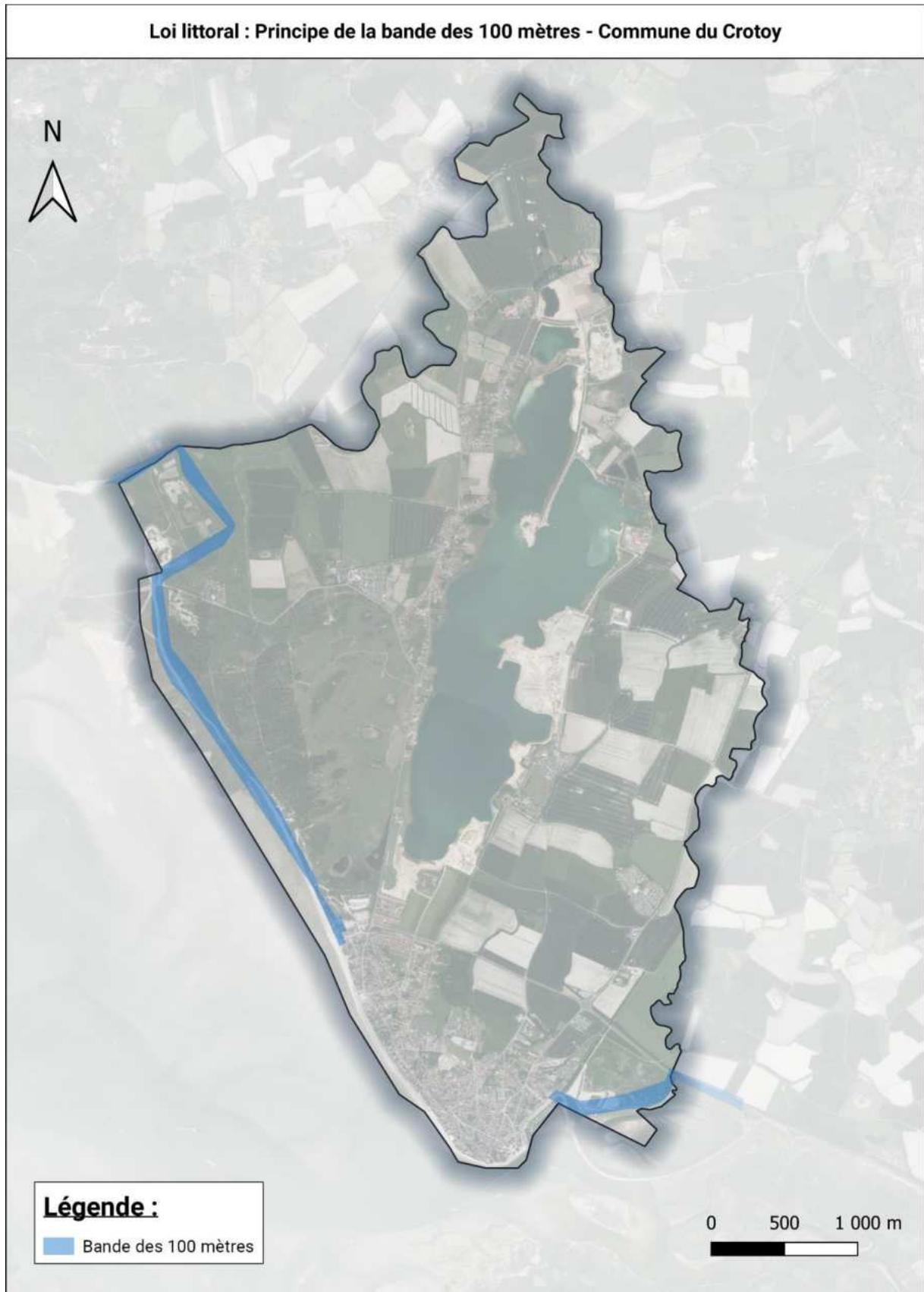


Limite de la zone urbanisée incluse dans la bande des 100 mètres au nord-ouest du bourg et à l'est du bourg

A l'intérieur de cet espace urbanisé, l'urbanisation est donc autorisée au sein du PLU, mais doit rester modérée, en prenant comme référence l'urbanisation actuelle.

Le règlement des zones urbaines à vocation d'habitat situées au cœur de cet espace urbanisé (UA, UB et UC) prend en compte ces exigences.

En revanche, au-delà de ces limites, l'urbanisation est interdite.



Carte de localisation de la bande de 100 mètres

6.2 LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

L'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme dispose que **les documents d'urbanisme doivent préserver les espaces terrestres et marins, les sites paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.**

Ces espaces doivent bénéficier d'une protection particulière en tant qu'espaces les plus caractéristiques, les plus riches et les plus sensibles d'un point de vue écologique, paysager et environnemental.

Ces espaces naturels, considérés comme remarquables, doivent ainsi être inconstructibles et préservés de toute urbanisation au sein du document d'urbanisme, sauf quelques exceptions. Ils doivent donc être classés en zone A ou N, avec un règlement qui interdit toute construction ou installation, sauf exception.

La loi littoral autorise uniquement au sein de ces espaces, des aménagements légers nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur (notamment économique) ou à leur ouverture au public, à condition de ne pas porter atteinte aux sites et à la qualité des milieux.

Le camping y est, par exemple, interdit, car il n'est pas considéré comme un « aménagement léger ».

De manière générale, les espaces naturels remarquables concernent les espaces mentionnés aux articles L.121-23 et R.121-4 du Code de l'Urbanisme, et notamment :

- Les parties naturelles des sites inscrits ou classés, lorsqu'elles sont remarquables ou qu'elles ont un intérêt écologique fort.
- Les sites Natura 2000 qui se situent sur le littoral.
- Les ZNIEFF (Zones naturelles d'intérêt écologiques, faunistiques et floristiques) et les ZICO (zones d'importance pour la conservation des oiseaux), qui présentent un enjeu écologique fort.
- Les dunes, les landes côtiers, les plages, les falaises.
- Les forêts et les zones boisées proches du rivage de la mer.
- Les îlots inhabités.
- Les marais, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides...

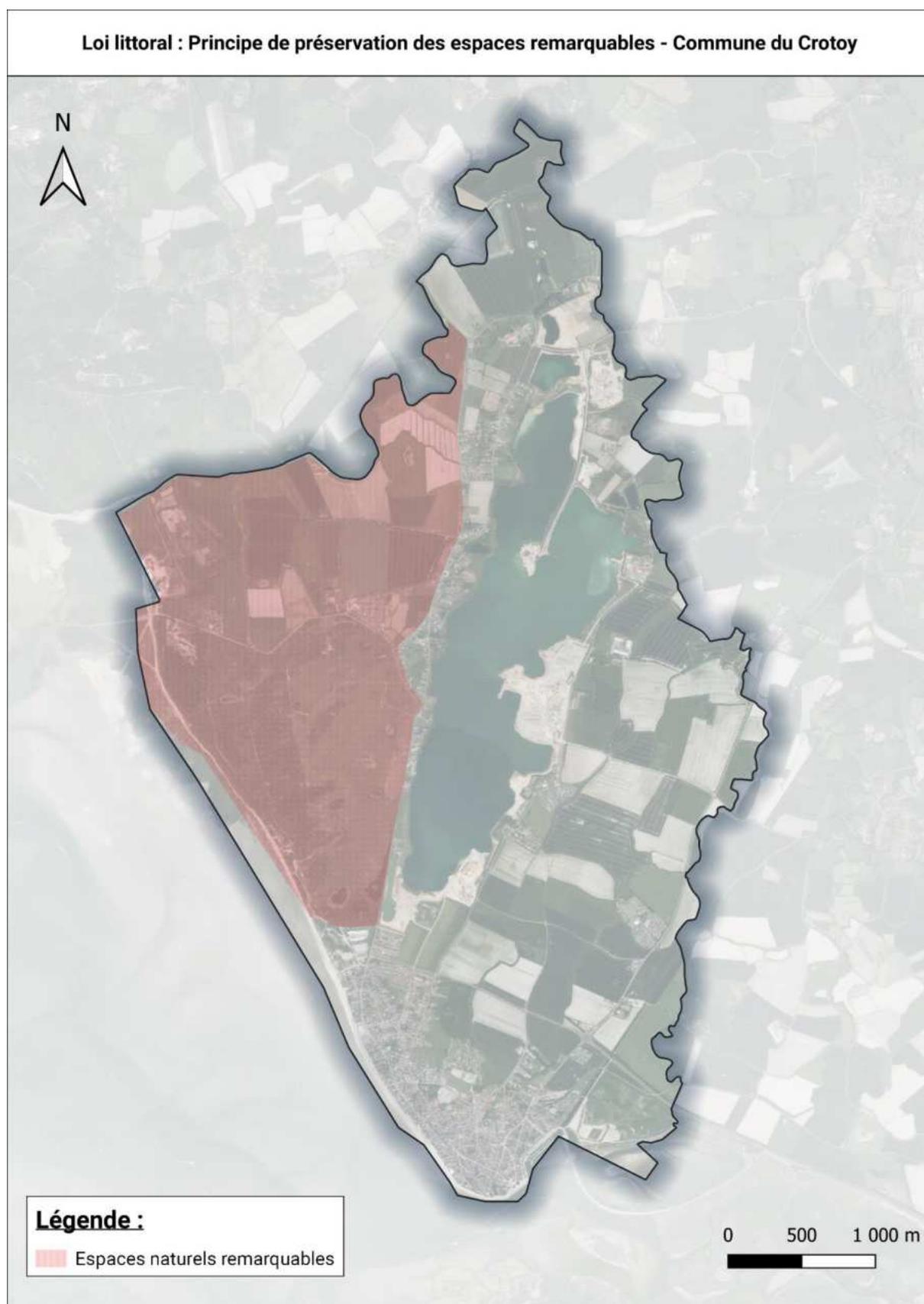
Sur la commune du Crotoy, les espaces remarquables identifiés sont les suivants :

- Le marais.
- L'espace dunaire.
- L'espace bocager au nord du marais (le Champ Neuf).
- Le site classé, à l'exception des exploitations agricoles existantes.

Au sein du dispositif réglementaire du PLU du Crotoy, ces espaces naturels remarquables ont été préservés de toute urbanisation, via un classement spécifique en secteur Nr : secteur de la zone naturelle qui correspond aux espaces remarquables du littoral.

Une attention est portée par le Code de l'Urbanisme sur le fait que tout espace naturel ne doit pas être systématiquement considéré comme remarquable s'il ne présente pas d'intérêt environnemental, écologique et/ou paysager particulier. C'est pour cela, que les espaces agricoles situés à l'est et au nord de la zone carriérable sont exclus de cette qualification d'espace naturel remarquable. En effet, même si ces terrains sont intégrés au sein du site inscrit, les exploitations agricoles présentes limitent le caractère écologique de ces sites. C'est pourquoi, ils sont classés en zone agricole (A) au PLU.

Dans le même ordre d'idée, l'urbanisation de la Bassée et de Saint-Firmin correspondant à des espaces urbanisés déjà constitués, ils ne sont pas repris en tant qu'espace naturel remarquable.



Carte de localisation des espaces naturels remarquables

6.3 LES COUPURES D'URBANISATION

L'article L.121-22 du Code de l'Urbanisme stipule que **les SCoT et les PLU doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation**. Ces espaces naturels doivent être identifiés sur le plan de zonage du PLU. Ces coupures d'urbanisation constituent des espaces de respiration, qui doivent être ménagés entre les espaces urbanisés. Elles constituent de véritables interruptions ou discontinuités de l'urbanisation, dans le but d'éviter la linéarité, la banalisation et la monotonie des espaces urbains le long du littoral.

Ces coupures permettent également d'aérer le tissu urbain et de maintenir des corridors biologiques et des espaces ouverts dans les relations avec la mer et les paysages.

L'objectif est de séparer les différentes parties agglomérées et d'empêcher l'urbanisation de l'intégralité du front de mer.

Les coupures d'urbanisation peuvent être délimitées sur l'intégralité du territoire de la commune littoral, nonobstant tout critère de proximité du rivage. Elles peuvent être constituées d'une seule parcelle ou d'espaces plus vastes, leur superficie dépendant des enjeux du territoire et de la configuration des lieux.

Ainsi, afin d'apprécier si un espace naturel présente le caractère de coupure d'urbanisation, il convient d'examiner :

- Le caractère naturel des espaces : si une coupure d'urbanisation peut comprendre quelques constructions, elle doit demeurer essentiellement naturelle.
- La configuration des lieux : caractéristiques des espaces contigus, desserte par les réseaux...

A l'intérieur de ces coupures d'urbanisation, la règle est la suivante : **aucune urbanisation nouvelle n'est autorisée, hormis des aménagements légers ou des zones de loisirs ou de pratique sportive**.

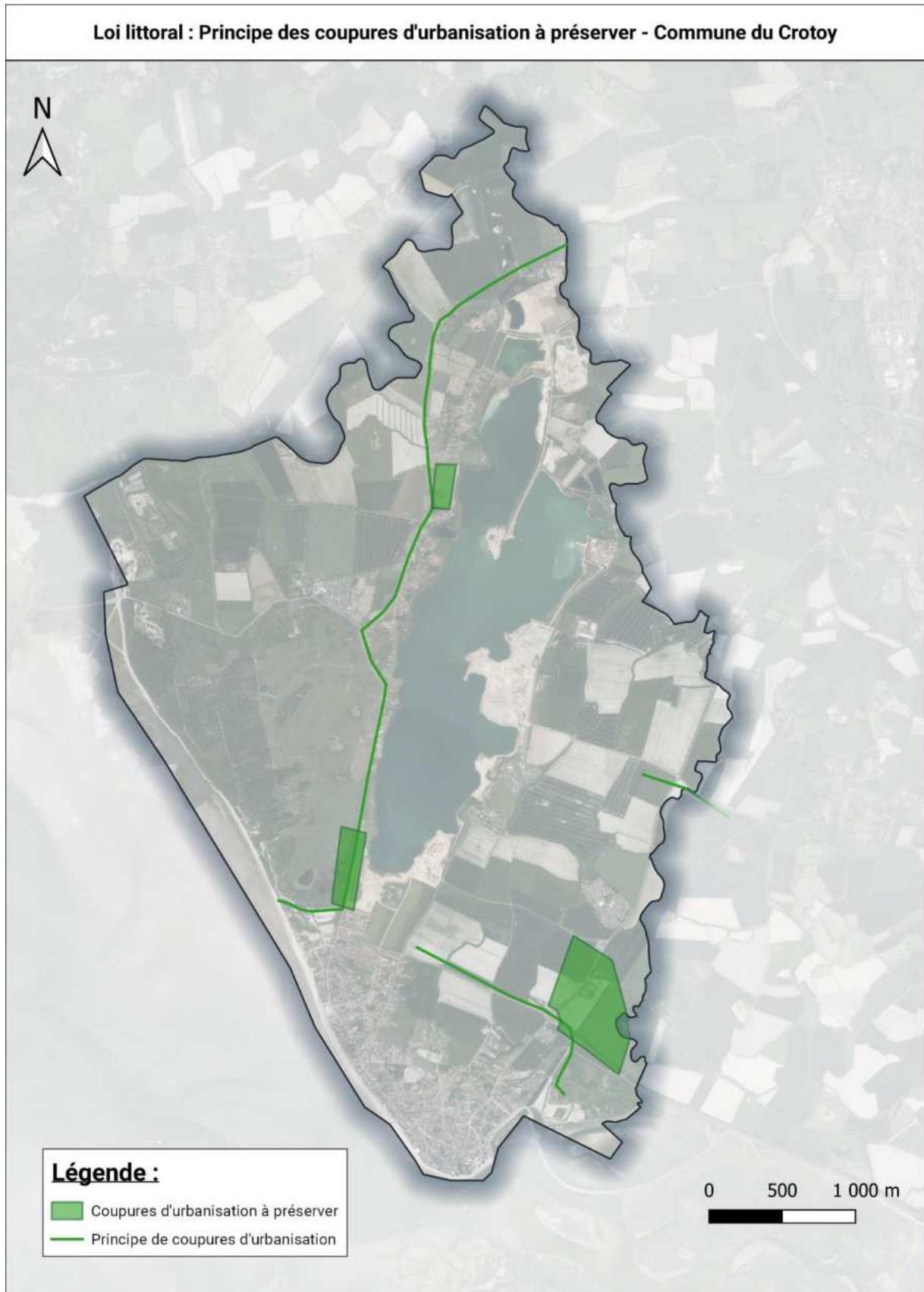
Elles doivent ainsi être classées en zone naturelle (N) ou agricole (A), dont le règlement ne devra pas autoriser les constructions constituant une urbanisation. En revanche, le règlement peut permettre, dans les coupures d'urbanisation, l'évolution des constructions existantes agricoles, sous réserve que cette évolution ne remette pas en cause le caractère de coupure d'urbanisation desdits espaces.

Ainsi, de manière générale, les coupures d'urbanisation ne peuvent accueillir des terrains de camping (sauf des aires naturelles de camping), des caravanes ou un parc résidentiel de loisirs.

Sur la commune du Crotoy, les coupures d'urbanisation qui ont été identifiées sont les suivantes :

- Entre le bourg et le secteur de la Bassée : la coupure d'urbanisation débute au niveau de la rue des Mouettes, au nord du lotissement Barre-Mer et du centre conchylicole, et se termine au niveau de la première construction de la Bassée.
- A l'est du bourg : la coupure débute à partir du canal de la Maye, au niveau du bassin de chasse.
- Au niveau de Saint-Firmin : la coupure d'urbanisation se localise au niveau de l'intersection entre la rue des Ecoles Saint-Firmin et la rue Principale, sur un champ cultivé d'environ 4 hectares.

Sur le projet de PLU du Crotoy, on constate que les coupures d'urbanisation sont bien préservées de toute urbanisation.



Carte de localisation des coupures d'urbanisation

6.4 LES ESPACES BOISÉS SIGNIFICATIFS

Dans les communes soumises à la loi littoral, l'article L.121-27 du Code de l'Urbanisme impose au PLU de **classer en espaces boisés, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, après consultation de la CDNPS** (commission départementale de la nature, des paysages et des sites).

A ce titre, il convient de procéder à la consultation de la CDNPS après l'arrêt projet su PLU lors de la consultation des Personnes Publiques Associées.

Ces parcs et ensembles boisés les plus significatifs de la commune peuvent être délimités sur l'intégralité du territoire de la commune, nonobstant tout critère de proximité du rivage.

Si le Code de l'Urbanisme n'interdit pas toute construction, il interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ainsi, le classement d'un terrain en espaces boisés classés n'entraîne pas nécessairement son inconstructibilité.

Sur Le Crotoy, les espaces boisés les plus significatifs sont les suivants :

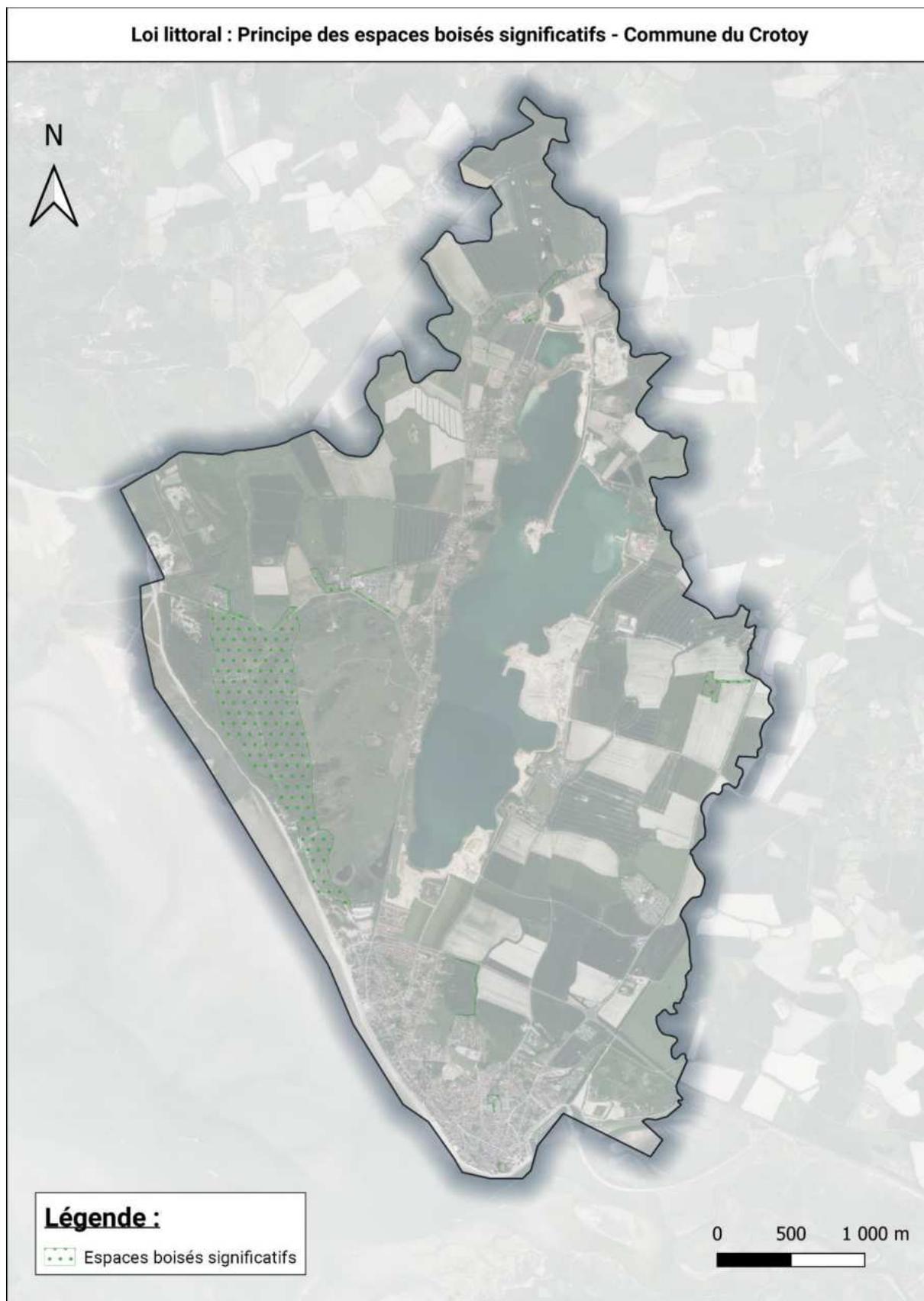
- Le marais du Crotoy, à l'ouest de la Bassée.
- Le boisement situé au lieu-dit le Champ Neuf, à l'extrémité ouest de la commune.
- Plusieurs boisements ou haies le long de la route de la Maye et autour du camping des Aubépines.
- Le boisement de Becquerelle, à l'extrême est du territoire, juste avant la RD940.
- La ripisylve et le bosquet au sud de la RD4 et à l'est de la rue de Mayocq, au lieu-dit Les Bitouris.
- Le bosquet des Grands Logis, tout au nord de Saint-Firmin.
- L'entrée de la ferme de la Vierge, tout au nord de Saint-Firmin.

L'ensemble de ces sites a été apprécié notamment selon les deux critères suivants :

- La configuration des lieux :
 - La superficie du terrain.
 - La présence de constructions.
 - Le caractère urbanisé ou non des espaces situés à proximité.
- Le caractère du boisement : Le nombre et la qualité des arbres.

Sur le projet de PLU du Crotoy, l'ensemble de ces espaces boisés ont été identifiés en tant qu'Espaces Boisés Classés (EBC).

L'ensemble de ces EBC a été classé en zone naturelle (zone N).



Carte de localisation des espaces boisés significatifs

6.5 L'EXTENSION EN CONTINUITE DE L'URBANISATION ACTUELLE

Le premier alinéa de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme pose le principe selon lequel, **dans les communes littorales, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants**, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions).

Il faut noter que l'extension peut aussi se réaliser sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement afin de lutter contre le mitage et gérer l'espace de façon économe.

Cette règle vise donc l'interdiction de construire dans les zones d'habitat diffus. Ainsi, l'implantation de nouvelles constructions dans des secteurs mités est interdite.

La notion d'agglomération et de village peut varier d'un territoire à l'autre. C'est pourquoi, en application de l'article L.121-3 du Code de l'Urbanisme, **il appartient au SCoT de déterminer les critères d'identification des agglomérations et villages et d'en définir la localisation.**

Dans cette optique, le SCoT Baie de Somme – 3 Vallées est venu préciser la caractérisation des espaces littoraux dans les communes littorales. Ainsi, quatre strates ont été définies :

- **L'agglomération**, qui se caractérise par un ensemble urbain de taille significative se composant :
 - De quartiers centraux très denses, dans lesquels se concentrent une variété des fonctions urbaines (équipements, commerces, services et activités).
 - De quartiers périphériques se caractérisant par une continuité urbaine avec les quartiers centraux.
 - Et des zones d'activités ou zones d'équipements, situées dans la continuité de l'espace aggloméré.

- **Le village**, qui se caractérise par un ensemble urbain de taille significative, se composant :
 - D'un noyau historique, type cœur de bourg, où l'on trouve la présence d'un lieu de vie.
 - D'une présence optionnelle d'équipements nécessaires à la vie quotidienne des habitants.
 - D'une continuité résidentielle réalisée sous la forme de lotissements ou au « coup par coup » le long des voies existantes.
 - Et de zones d'activités ou zones d'équipements, situées dans la continuité de l'espace aggloméré.

- **Le secteur déjà urbanisé**, qui se caractérise par un ensemble urbain de taille plus modeste composé de quelques commerces, d'équipements rares ou anciens et d'une faible densité d'habitats. Il doit être desservi par les réseaux et disposer d'une capacité suffisante pour la création de nouveaux logements par le comblement des dents creuses. Il doit être structuré et ne pas être la résultante d'une urbanisation linéaire au « coup par coup ». Il ne doit pas compromettre l'activité agricole.

- **L'urbanisation diffuse**. Il peut s'agir d'habitations autour d'une ferme isolée, d'habitats isolés, de regroupement de fermes ou de constructions linéaires.

Cette caractérisation impacte les droits à construire au sein des enveloppes urbaines des communes, de la façon suivante :

	Urbanisation diffuse	Secteur déjà urbanisé	Village	Agglomération
Disposition loi Littoral + art. L.121-8 CU (pour SDU)	Doit être laissé en l'état	Renouvellement + Densification	Renouvellement + Densification + Extension en continuité du bâti	Renouvellement + Densification + Extension en continuité du bâti

Aussi, au regard de la loi littoral, il convient de **définir la notion d'extension de l'urbanisation** : Une opération ne peut être regardée comme une extension de l'urbanisation que si elle conduit à étendre ou à renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou si elle modifie de manière importante les caractéristiques d'un quartier.

Il convient également de déterminer si une extension de l'urbanisation se situe en continuité d'une agglomération et village. Pour cela, plusieurs critères ont été fixés :

- La distance par rapport à l'agglomération ou au village.
- Le caractère urbanisé ou non des parcelles contigües au projet.
- La configuration des lieux (caractère naturel ou urbanisé des lieux...).

A ce travail de caractérisation, il convient de ne pas remettre en cause les dispositions de la loi littoral, ainsi que les réglementations du PPRN Marquenterre – Baie de Somme.

Pour la commune du Crotoy, le SCoT définit 3 pôles principaux bénéficiant d'une densité significative de construction (voir cartographie page suivante) :

- **L'agglomération du Crotoy.**
- **Le village de Saint-Firmin**, qui dispose d'un noyau urbain ancien, d'une mairie annexe et d'une salle des fêtes.
- **Le village de Madagascar.**

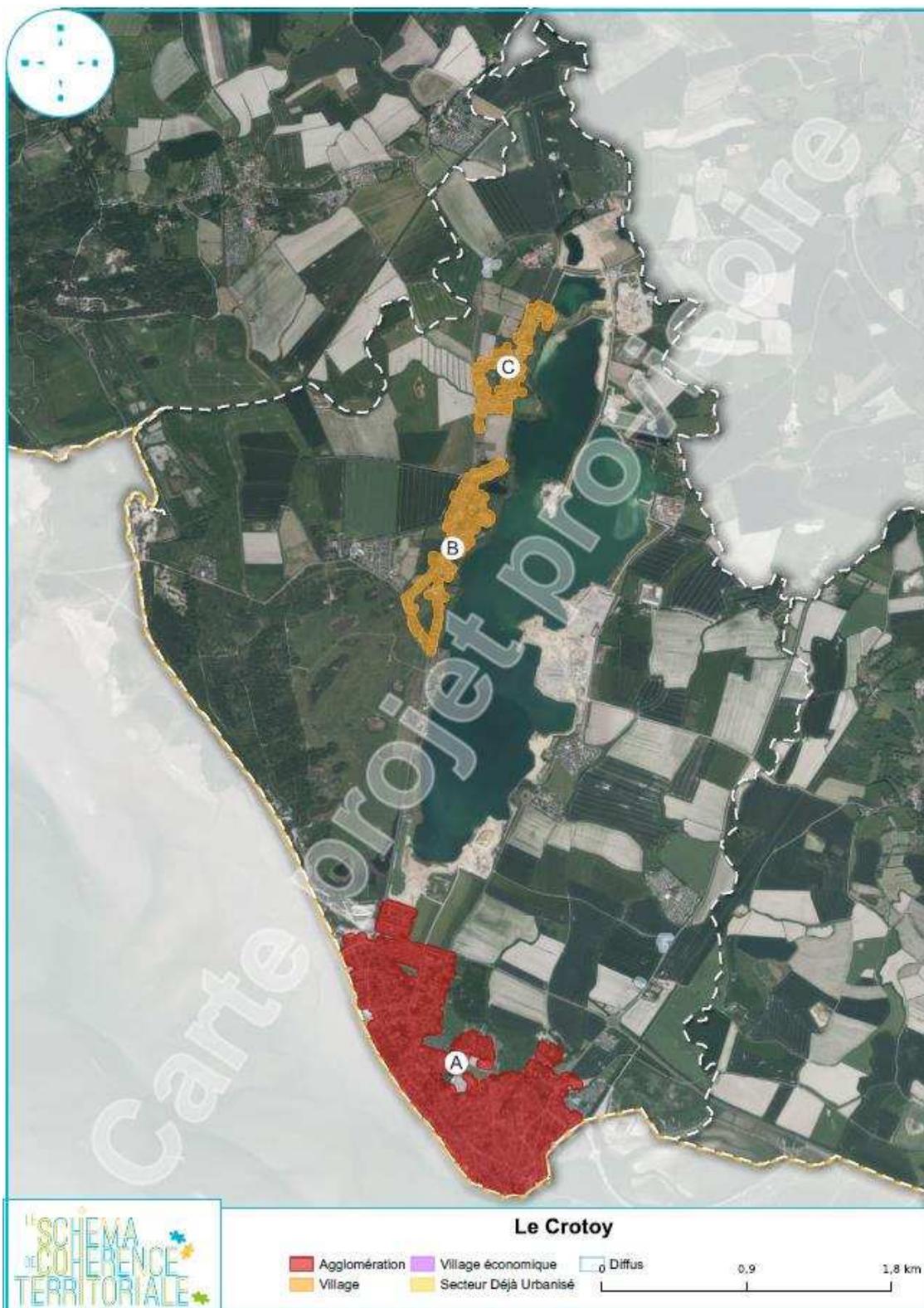
Les extensions prévues de l'urbanisation doivent donc se réduire à ces trois entités.

Sur le projet de PLU du Crotoy, les extensions programmées respectent ce principe d'extension de l'urbanisation en continuité, inscrit dans la loi littoral et affiché dans le SCoT, puisque les zones à urbaniser sont bien incluses dans l'enveloppe urbaine ou en continuité du bâti existant, au sein des 3 entités identifiées au SCoT comme strates pouvant accueillir du renouvellement, de la densification et/ou de l'extension en continuité du bâti.

En outre, ces zones à urbaniser respectent les structures et gabarits des constructions existantes.

De même, l'extension des carrières s'inscrit bien dans ce principe d'extension en continuité de l'urbanisation existante.

Ainsi, la silhouette de la ville ne sera pas modifiée par les projets d'extension.



Caractérisation des espaces littoraux, Source : DOO du SCoT

6.6 LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

L'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme dispose que, **dans les espaces proches du rivage (EPR), l'extension de l'urbanisation doit être limitée, et elle doit être justifiée et motivée dans le PLU.**

L'objectif est d'éviter une urbanisation linéaire le long du littoral et d'inciter à réaliser l'urbanisation nouvelle en zone rétro-littorale.

Si le législateur n'a fourni aucune définition des espaces proches du rivage, la jurisprudence a défini un certain nombre de critères permettant d'opérer cette délimitation : on appelle les espaces proches du rivage, les espaces où la présence de la mer est très prégnante.

Les principaux critères pouvant définir les EPR sont les suivants :

- **La distance par rapport au rivage**, qui comprend les éléments de paysage caractérisant l'ambiance maritime. C'est d'ailleurs le seul critère à être expressément prévu par la loi.
- **L'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer**. Cette co-visibilité tient compte notamment des éléments du relief, qu'elle soit appréciée du rivage ou de l'intérieur des terres.
- **La nature et les caractéristiques des espaces** (caractère urbanisé ou non, existence d'une coupure physique, relatif...).

D'autres critères peuvent également être pris en compte : les écosystèmes, les coupures de paysage relevant du relief ou d'une infrastructure (routière notamment), le type d'espace...

La notion d'extension de l'urbanisation ne s'apprécie pas de la même manière selon que l'opération projetée se situe dans une zone déjà urbanisée ou dans une zone non urbanisée :

- Dans les zones déjà urbanisées : relève d'une extension de l'urbanisation, toute opération de densification significative de la zone.
- Dans les zones non urbanisées : toute construction relève d'une extension de l'urbanisation.

Il convient de délimiter graphiquement dans le document d'urbanisme, les espaces proches du rivage.

Sur Le Crotoy, la délimitation des espaces proches du rivage est la suivante (d'ouest en est) :

- Au nord-ouest, la limite est fixée le long du canal Jeanson et du sentier équestre. On retrouve une ambiance maritime à l'ouest de cette limite, et une ambiance plus « terrestre » à l'est de la limite avec les champs cultivés.
- La délimitation suit ensuite la route de la Maye et le marais du Crotoy. L'impression maritime à l'ouest de la limite est notamment marquée par la végétation et la dune.
- Par la suite, la rue Principale / rue des Mouettes, qui fait la jonction entre le bourg du Crotoy et Saint-Firmin, constitue la limite des espaces proches du rivage jusqu'à l'intersection avec la RD4. A l'ouest de la limite, on retrouve les marais, témoins du caractère maritime. A l'est, on découvre l'urbanisation sur le secteur de la Bassée, le plan d'eau, les carrières et des champs cultivés.
- Une fois arrivé dans le bourg du Crotoy, la rue de la Bassée et la rue Carnot constituent la limite des EPR. L'atmosphère maritime est relativement marquée dans toute la partie Ouest. Au-delà de cette limite, le rivage n'est plus ressenti : l'urbanisation semble plus diffuse.
- La délimitation est ensuite fixée au niveau de la rue Grognet Gourlain, la rue Victor Pelletier et la rue Ferdinand de Lesseps. Sur cette entité, l'urbanisation traditionnelle du Crotoy, avec ses maisons de pêcheurs, fait ressortir le caractère maritime du bourg, et ce, même si le rivage et la mer ne sont pas toujours perceptibles à l'œil nu. De l'autre côté de la limite, le supermarché Carrefour Contact accentue le côté plus urbain du bourg.

- Enfin, à l'est du bourg, la rue Florentin Lefils puis l'avenue du Château d'eau et les voies de chemin de fer marquent la limite des EPR. En effet, ces infrastructures marquent une coupure forte dans le paysage maritime présent à proximité. De l'autre côté de la limite, le camping de la Baie de Somme et le port du Crotoy sont caractéristiques de la présence de la mer.

Caractère limité de l'urbanisation prévue dans les EPR :

A l'intérieur des espaces urbanisés, le PLU du Crotoy prévoit des règles de construction respectant les échelles, les volumétries et les hauteurs des bâtiments existants.

Le règlement est en effet conçu dans une optique d'intégrer les futures constructions dans l'environnement urbain actuel.

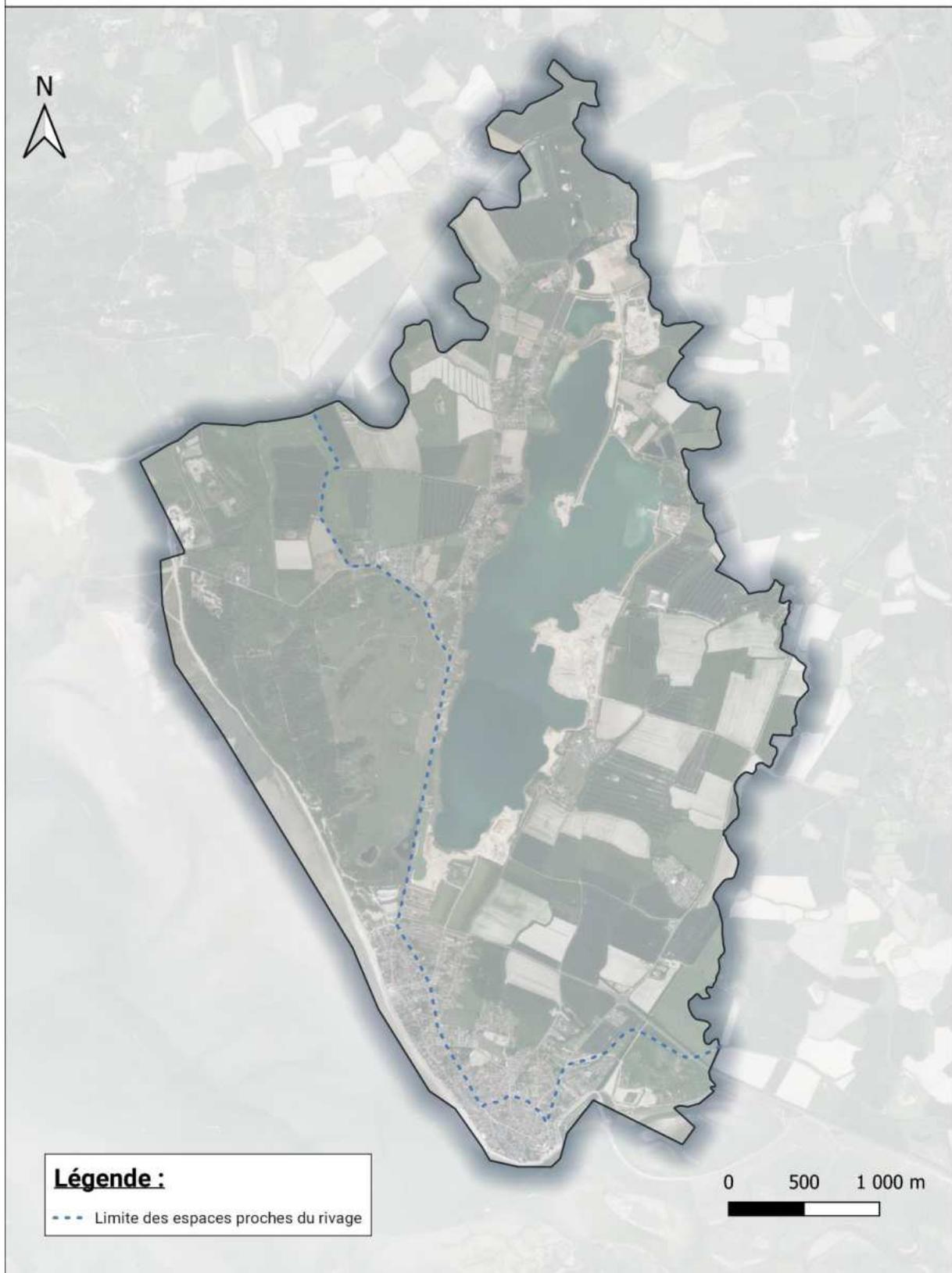
Les hauteurs maximales sont ainsi fixées à 10 mètres au faîtage.

Ainsi, par la délimitation des espaces proches du rivage, l'objectif inscrit dans le projet du PLU du Crotoy est bien d'éviter une urbanisation linéaire le long du littoral, et de privilégier une urbanisation en profondeur.

Au sein du projet de PLU du Crotoy aucune extension n'est prévue à l'intérieur des espaces proches du rivage identifiés.

Aussi, aucune extension des campings n'est prévue au PLU dans ces espaces proches du rivage.

Loi littoral : Principe des espaces proches du rivage - Commune du Crotoy



Carte de localisation des espaces proches du rivage

6.7 URBANISATION CONFORME AUX CAPACITES D'ACCUEIL DE LA COMMUNE

La notion de capacité d'accueil est régie par l'article L.121-21 du Code de l'Urbanisme. Elle n'a pas pour objectif d'interdire l'urbanisation sur le territoire des communes littorales, mais elle permet plutôt de concilier cette urbanisation avec d'autres objectifs, par exemple comme la préservation de l'environnement.

La capacité d'accueil détermine ce que le territoire peut supporter comme activités et usages, sans qu'il soit porté atteinte à son identité physique, économique, socioculturelle et aux équilibres naturels, écologiques et paysagers.

La capacité d'accueil prend aussi en compte le niveau d'équipement du territoire.

Il s'agit donc d'évaluer quelle croissance la commune est capable d'intégrer, notamment au regard de l'espace, des équipements, des services et des réseaux (assainissement et eau potable, infrastructures de transports...).

La superficie totale des zones d'extension est de 1,1 ha, ce qui représente 0,067% du territoire communal et 0,7% de la surface urbanisée. Sur la base de 20 log/ha, les zones d'extension représentent un potentiel d'environ 22 logements, ce qui est conforme aux prévisions du SCoT.

La consommation foncière est donc fortement limitée ; la commune ayant préféré opter pour une densification de son enveloppe urbaine actuelle, en conformité avec les derniers textes de lois et les grandes orientations des documents supra-communaux comme le SCoT Baie de Somme – 3 Vallées.

En matière de réseaux, la commune du Crotoy dispose d'installations suffisantes pour l'accueil de nouvelles constructions et de nouvelles populations, dans la perspective d'une croissance légère de la population, qui est inscrite dans le projet de territoire (+0,2% de croissance par an).

Le réseau d'adduction d'eau est satisfaisant. Il n'y a pas de problème de pression, tant au niveau de la desserte des branchements qu'au niveau des bornes d'incendie.

Le réseau d'assainissement est géré par une station d'épuration, dont la capacité est de 20 000 équivalents-habitants. La station d'épuration est située au nord du bourg, en entrée de ville, rue des Abattoirs.

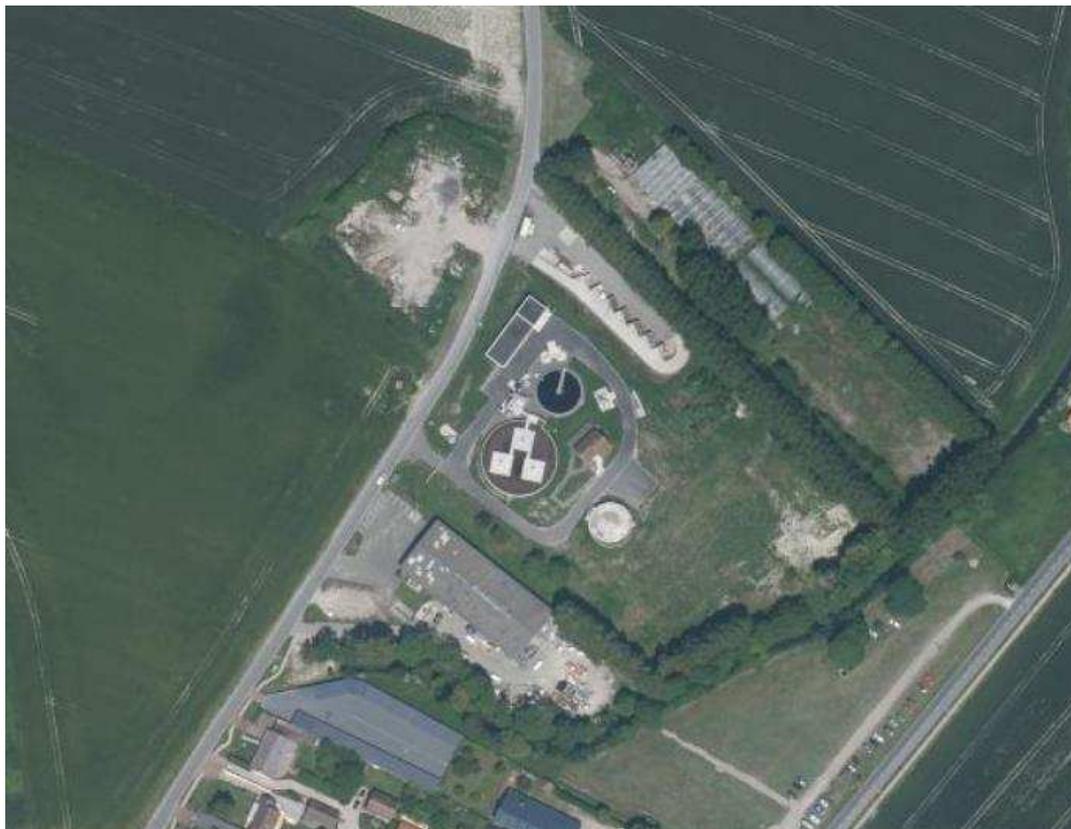


Photo aérienne de la station d'épuration du Crotoy

En ce qui concerne les infrastructures de transport, la commune a défini ses zones à urbaniser dans le tissu bâti ou en continuité immédiate de celui-ci. Elles ne nécessitent pas de création de nouvelles voies ou infrastructures pour les desservir. Aussi, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont inscrites sur les sites de projet, permettant de mieux maîtriser l'urbanisation future.

Par ailleurs, le PLU limite fortement les opérations d'aménagements d'ampleur au sein du tissu urbanisé, en limitant les hauteurs des constructions dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat.

Les équipements actuels (scolaires, sociaux, sportifs, culturels, de loisirs...) sont suffisants pour accueillir la croissance modérée de la population à moyen terme, prévue dans les perspectives du PADD.

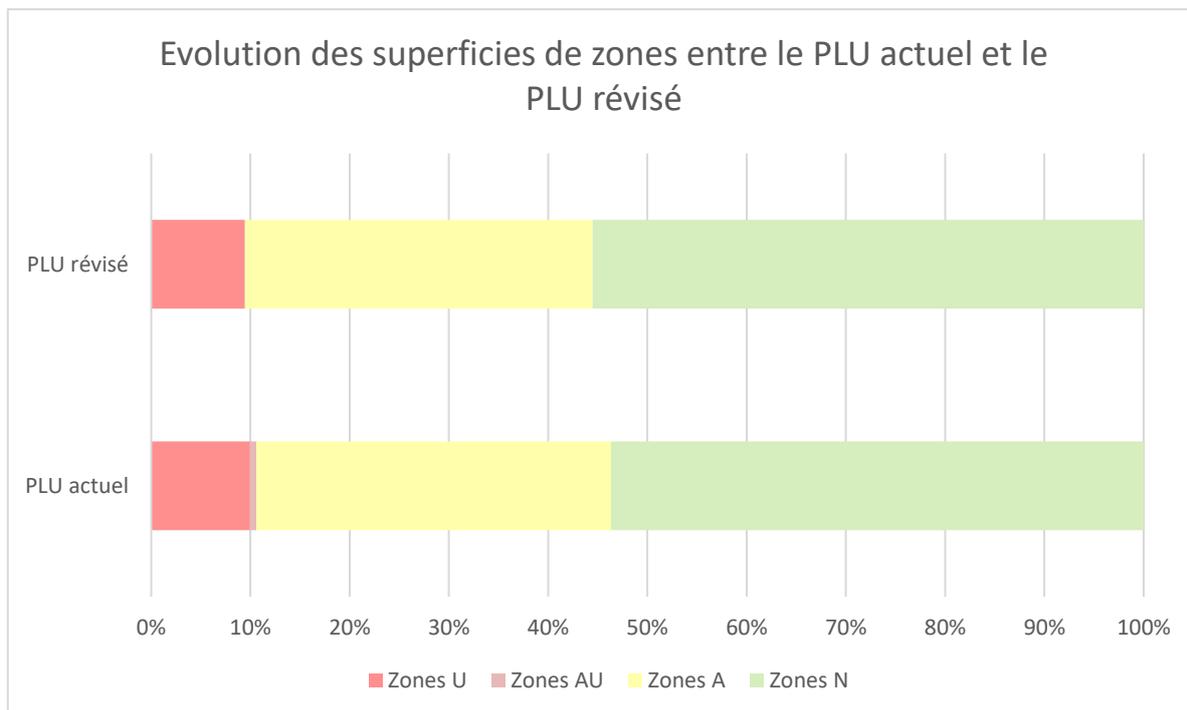
Enfin, en ce qui concerne l'environnement naturel, le PLU permet de préserver les zones à enjeux environnementaux en les classant en zone naturelle et/ou en secteurs protégés.

7. TABLEAU DES SURFACES DE ZONES

	PLU 1 DU CROTOY	PLU 2 DU CROTOY	Différence PLU 1 / PLU 2
Désignation de la Zone	Superficie au PLU (en ha)	Superficie au PLU (en ha)	
UA	17,85	24,5	
UAa	18,1	17,3	
UB	54,63	50,5	
UBa	1	0,9	
UBe	10,52	1	
UC	1,9	1,9	
UD	41,7	36,4	
UE	5,1	9,6	
UM	4,1	4	
UT	8	9,1	
TOTAL ZONES URBAINES	162,5 ha	155,3 ha	-7,2 ha
1AU	0	1,1	
2AU	10,7	0	
TOTAL ZONES A URBANISER	10,7 ha	1,1 ha	-9,6 ha

	PLU 1 DU CROTOY	PLU 2 DU CROTOY	Différence PLU 1 / PLU 2
Désignation de la Zone	Superficie au PLU (en ha)	Superficie au PLU (en ha)	
A	583	577,1	
TOTAL ZONES AGRI- COLES	583 ha	577,1 ha	-5,9 ha
N	13,5	16,6	
Nc	357	366,7	
Ni	6,3	0	
Nj	0	8,8	
NI	0,9	2,4	
NI1	0	0,9	
Np	1	1	
Nt	16,8	43,8	
Nr	480,3	475,9	
TOTAL ZONES NATU- RELLES	875,8 ha	916 ha	+40,2 ha
TOTAL	1 632 ha	1649,5 ha	
EBC	15,3 ha	78,3 ha	+ 63 ha

Comparatif de la répartition des zones entre le PLU précédent et le PLU révisé :



Les principales évolutions sur les superficies de zonage concernent les zones suivantes : **les zones naturelles ont très largement augmenté (+40,2 ha), soit une hausse de 4,6%** de la superficie totale des zones naturelles au PLU. A l'inverse, on constate que ce sont les zones urbaines (-7,2 ha), les zones à urbaniser (-9,6 ha) et les zones agricoles dans une moindre mesure (-5,9 ha) qui ont diminué dans le cadre de la révision du PLU.