

Commune du Crotoy

10/09/2024

VERDI



PLU DU CROTOY

2. PADD

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

PLU Le Crotoy - PADD

Indice de révision	Date	Commentaires	Rédigé par.	Vérifié par.
1	Oct 20	Version 1	BV	JD
2	Mai 22	Version 2	BV	JD
3	Août 22	Version 3	BV	JD

SOMMAIRE

1. LES OBJECTIFS DU PADD.....	4
2. RAPPEL DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC.....	5
3. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD.....	8
4. AXE 1 : ENCADRER LE DEVELOPPEMENT DANS UNE LOGIQUE DE DURABILITE.....	9
5. AXE 2 : PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE BATI, NATUREL, AGRICOLE ET PAYSAGER	15
6. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES.....	21

1. LES OBJECTIFS DU PADD

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il expose le projet d'urbanisme de la commune.

Cette pièce définit :

- 1) 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.
- 2) 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.

C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal. Il donne des orientations générales d'organisation du territoire pour les prochaines années.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (qui eux sont opposables), doivent être cohérents avec lui.

Il doit être l'expression claire, directe et accessible de la stratégie de développement du territoire. Il structure les grandes orientations stratégiques tout en apportant des réponses aux enjeux soulevés lors du diagnostic, et en confortant les atouts du territoire.

Enfin, le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

2. RAPPEL DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

THEMATIQUES	ENJEUX
<p style="text-align: center;">DEMOGRAPHIE ET HABITAT</p>	<p>Afficher un objectif démographique permettant de retrouver une dynamique positive : Assurer le maintien de la population, pour rester au-dessus de la barre des 2 000 habitants à l'horizon 2035.</p>
	<p>Permettre l'accueil de population de manière progressive et raisonnée.</p>
	<p>Diversifier et adapter la typologie des logements aux caractéristiques de la population, pour répondre aux besoins des habitants et pour garantir le parcours résidentiel des habitants sur le territoire (petits logements, logements semi-mitoyens et collectifs...).</p>
<p style="text-align: center;">ECONOMIE ET COMMERCES</p>	<p>Pérenniser une activité économique équilibrée, basée sur le tourisme et la mer.</p>
	<p>Favoriser le maintien des activités existantes (pêche, tourisme, campings, commerces, artisanat, extraction de matériaux dans les carrières, agriculture...) et garantir les conditions de leur développement à travers un règlement adapté.</p>
<p style="text-align: center;">EQUIPEMENTS ET SERVICES</p>	<p>Maintenir voire renforcer le panel d'équipements sur le territoire.</p>
	<p>Intégrer les projets de la commune en termes d'équipements.</p>
	<p>Accompagner le développement des communications numériques.</p>

MOBILITE	Développer une mobilité durable.
	Poursuivre le renforcement du maillage de liaisons douces au sein de l'espace urbain, notamment vers le centre-ville, les gares à proximité et les espaces naturels.
	Soutenir le maintien voire le développement des transports en commun sur la commune du Crotoy.
	Prendre en compte les nuisances (sonores, olfactives et pollution) des voies de circulation dans les nouvelles opérations d'aménagement.
ENVIRONNEMENT URBAIN	Limiter l'imperméabilisation des sols et l'étalement urbain, notamment dans la bande des 100 mètres depuis le littoral et dans les espaces proches du rivage.
	Poursuivre les opérations de renouvellement urbain et de densification du tissu existant (comblement des dents creuses, friches, renouvellement urbain...).
	Mettre en adéquation les disponibilités foncières et l'évolution démographique.
	Affirmer l'identité de la commune (protection du patrimoine bâti et des caractéristiques urbaines).
	Protéger les coupures d'urbanisation de toute nouvelle urbanisation.
PATRIMOINE BATI	Protéger les éléments remarquables du patrimoine bâti (église Saint-Pierre, église Saint-Firmin, ancien hôtel des voyageurs, Villa Marguerite, maison Millevoye, les Tourelles...).
	Valoriser le patrimoine bâti dans une optique de développement touristique.
ENVIRONNEMENT NATUREL	Préserver la qualité du cadre de vie communal.
	Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et paysagers exceptionnels.
	Identifier et préserver les espaces remarquables du littoral (ZNIEFF, ZICO, sites Natura 2000...).

	Assurer le maintien de la trame verte communale.
ENVIRONNEMENT PAYSAGER	Maintenir l'identité paysagère marquée et propre à la commune.
	Prendre en compte la loi littoral dans l'aménagement du territoire (interdiction de construire en dehors des espaces urbanisés, extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, aménagement d'espaces de respiration entre les espaces urbanisés (coupures d'urbanisation), préservation des espaces remarquables du littoral...).
	Veiller au traitement des transitions entre les unités paysagères (espace urbain, espaces agricoles, espaces boisés et naturels).
	Préserver l'intégration paysagère qualitative des entrées de bourg.
ENVIRONNEMENT AGRICOLE	Prévoir les conditions favorables pour le maintien et le développement de l'activité agricole sur Le Crotoy et l'accueil d'éventuelles nouvelles exploitations.
	Favoriser la pérennité des exploitations agricoles sur le territoire communal.
	Accompagner la diversification de l'activité agricole (accueil à la ferme, vente à la ferme, horticulture...).
	Limiter la consommation foncière des terres agricoles.
RISQUES ET NUISANCES	Prendre en compte les risques qui concernent le territoire pour l'urbanisation de la commune, et notamment le risque d'inondation.
ENERGIES RENOUVELABLES	Intégrer le développement des énergies renouvelables dans les nouveaux projets d'aménagement.

3. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

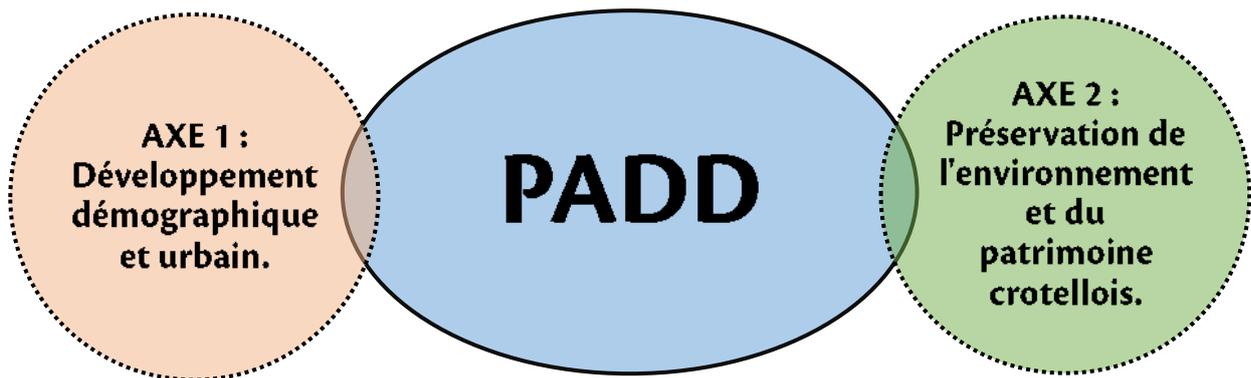
Le diagnostic du territoire a permis de mettre en avant les caractéristiques majeures du Crotoy, ses forces mais aussi ses faiblesses, à travers l'identification d'enjeux exposés plus haut dans ce document.

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.

Ces objectifs s'articulent autour de 2 grands axes :

- Un premier axe relatif au développement démographique et urbain :
Axe 1 : Encadrer le développement dans une logique de durabilité
- Un second axe relatif à la préservation de l'environnement et du patrimoine crotellois :
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 la préservation des espaces naturels.



4. AXE 1 : ENCADRER LE DEVELOPPEMENT DANS UNE LOGIQUE DE DURABILITE

Orientation n°1.1 : Inverser la dynamique démographique pour aller vers une croissance maîtrisée et diversifier l'offre en logements

- ✓ **Constat** : Face à un relatif vieillissement de la population sur la période 2009-2014 et au phénomène de desserrement des ménages constaté sur la Commune, la municipalité souhaiterait impulser une dynamique démographique positive pour les prochaines années sur le territoire (objectif de 2 100 habitants à échéance 2035). Les projets immobiliers de la commune ont d'avantage été orientés vers des typologies de maisons individuelles et de constructions d'immeubles à destination de résidences secondaires, contraignant la population locale, plus particulièrement les jeunes, à quitter la commune pour s'installer ailleurs.
- ✓ **Actions** :
 - Viser un objectif de **maintien démographique**, soit une population qui reste autour des 2 000 habitants à l'horizon 2035.
 - Favoriser le renouvellement de la population et le maintien de toutes les générations (notamment les jeunes couples avec enfants), en s'appuyant sur une offre diversifiée de logements (ex : diversification de la typologie des logements, renforcement de l'offre locative...).
 - Intégrer une proportion de résidences secondaires au sein du projet communal, afin de rééquilibrer la balance résidences principales / résidences secondaires.
 - Inciter à la construction de logements adaptés au vieillissement de la population (béguinages, maisons de retraite, EHPAD, résidences intergénérationnelles...) et aux jeunes ménages.
 - Rechercher un mix entre habitat individuel et collectif.

Orientation n°1.2 : Reconquérir la trame urbaine et maîtriser l'étalement urbain

- ✓ **Constat** La municipalité souhaite optimiser l'utilisation de l'enveloppe urbaine existante et maîtriser l'étalement urbain afin de préserver au maximum les espaces agricoles et les entités naturelles et paysagères du territoire. D'ailleurs, les élus souhaitent privilégier la densification mesurée de l'enveloppe urbaine actuelle avant d'imaginer l'urbanisation de secteurs non impactés par le PPR. Cette démarche de renouvellement urbain s'inscrit dans les objectifs du Grenelle de l'Environnement et de la loi ALUR.
- ✓ **Actions :**
 - Privilégier l'urbanisation des dents creuses, des cœurs d'îlots, favoriser la réhabilitation de l'existant et encourager à investir les logements vacants, avant de réfléchir à une extension urbaine mesurée.
 - Poursuivre la réflexion engagée sur une densification mesurée, et maîtriser l'étalement urbain linéaire afin d'éviter la consommation d'espaces à forts enjeux naturels ou agricoles et d'espaces soumis aux risques naturels.
 - Inscrire les nouveaux projets dans la densité du SCoT (en cours d'élaboration) : **20 log/ha**.

Orientation n°1.3 : Veiller à l'intégration architecturale des nouveaux bâtiments

- ✓ **Constat** Le conseil municipal souhaite préserver l'identité du Crotoy en portant une attention particulière à l'intégration architecturale des nouveaux bâtiments, puisqu'il estime que l'architecture crotelloise participe à l'identité du territoire.
- ✓ **Actions :**
 - Préserver l'aspect des bâtis existants qui présentent un intérêt patrimonial et les mettre en valeur.
 - S'assurer de l'intégration cohérente et respectueuse des nouvelles constructions aux tissus urbains anciens.

Orientation n°1.4 : Favoriser le développement des activités économiques

- ✓ **Constat** La spécificité économique de la commune repose sur la poly-activité (activité économique 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.
- ✓ **Actions :**
 - Poursuivre la diversification de l'activité économique vers le tourisme.
 - Engager une réflexion sur le devenir des campings présents sur le territoire communal.
 - Maintenir l'activité commerciale et artisanale en protégeant les linéaires commerciaux existants dans le centre-bourg et en encourageant l'installation de nouveaux commerces et services de proximité au sein des tissus urbains existants.
 - Permettre le développement des activités d'extraction de carrières : 26 hectares supplémentaires prévus pour le déploiement de leur activité.
 - Encourager la mixité des fonctions dans le tissu urbain, afin de pouvoir accueillir des bureaux, de l'artisanat, des petits commerces et services.

Orientation n°1.5 : Anticiper les besoins en équipements de la commune

- ✓ **Constat** En termes d'équipements, Le Crotoy est dotée d'un panel d'équipements assez important, et qui permet même aux habitants des communes voisines de disposer d'une offre intéressante à proximité de leur domicile. Le Conseil Municipal souhaite aussi que les équipements et services communaux soient adaptés aux habitants de la commune afin d'assurer leur pérennité et d'anticiper le projet de développement communal.
- ✓ **Actions :**
 - Maintenir et faire vivre l'école et favoriser le développement d'équipements scolaires et périscolaires en lien avec l'école, qui constitue un argument non négligeable pour attirer les couples avec enfants sur la commune.
 - Réfléchir à l'implantation d'une médiathèque / tiers-lieu numérique à proximité du centre-ville.
 - Adapter les équipements publics aux besoins de la population actuelle et projetée (ex : salle des fêtes de Saint-Firmin).
 - Anticiper les besoins en équipements générés par l'accueil de nouveaux habitants.

Orientation n°1.6 : S'engager dans une mobilité durable

- ✓ **Constat** La mobilité est au cœur du projet d'aménagement du territoire communal. Le conseil municipal souhaite développer les modes doux et faciliter le stationnement dans le village pour tous les usagers. 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...). Néanmoins, peu d'alternatives à la voiture existent, isolant certains habitants non équipés. La municipalité a identifié des itinéraires doux permettant de relier les différents pôles générateurs de déplacements sur la commune.
- ✓ **Actions :**
 - Favoriser les déplacements doux (développement des circulations douces) et encourager le covoiturage, dans une logique de durabilité.
 - Aménager et entretenir les sentiers pédestres et les chemins de randonnée.
 - Garantir la sécurité des déplacements par des aménagements routiers adaptés.
 - Gérer les flux touristiques afin d'éviter la saturation du centre-ville en période estivale.
 - Prévoir un stationnement adapté aux problématiques du territoire : parkings-relais aux abords du bourg afin de réduire la place de la voiture en ville.

Orientation n°1.7 : Favoriser le développement des communications numériques

- ✓ **Constat :** A l'heure de la dématérialisation et du télétravail, l'usage des télécommunications va continuer de s'accroître. De plus, avec un cadre particulièrement attractif, Le Crotoy pourrait imaginer des alternatives du type espaces de coworking, tiers-lieu numérique ou location ponctuelle de bureaux.
- ✓ **Actions :**
 - Permettre le développement des communications numériques pour réduire l'usage systématique des véhicules individuels.
 - Développer des alternatives aux déplacements domicile-travail (proposer une offre adaptée aux personnes pratiquant le télétravail).
 - Réfléchir à l'implantation d'une médiathèque / tiers-lieu numérique à proximité du centre-ville.

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

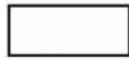


Anticiper les besoins en équipements de la commune

S'engager dans une mobilité durable



Garantir la sécurité des déplacements, notamment la véloroute EV4



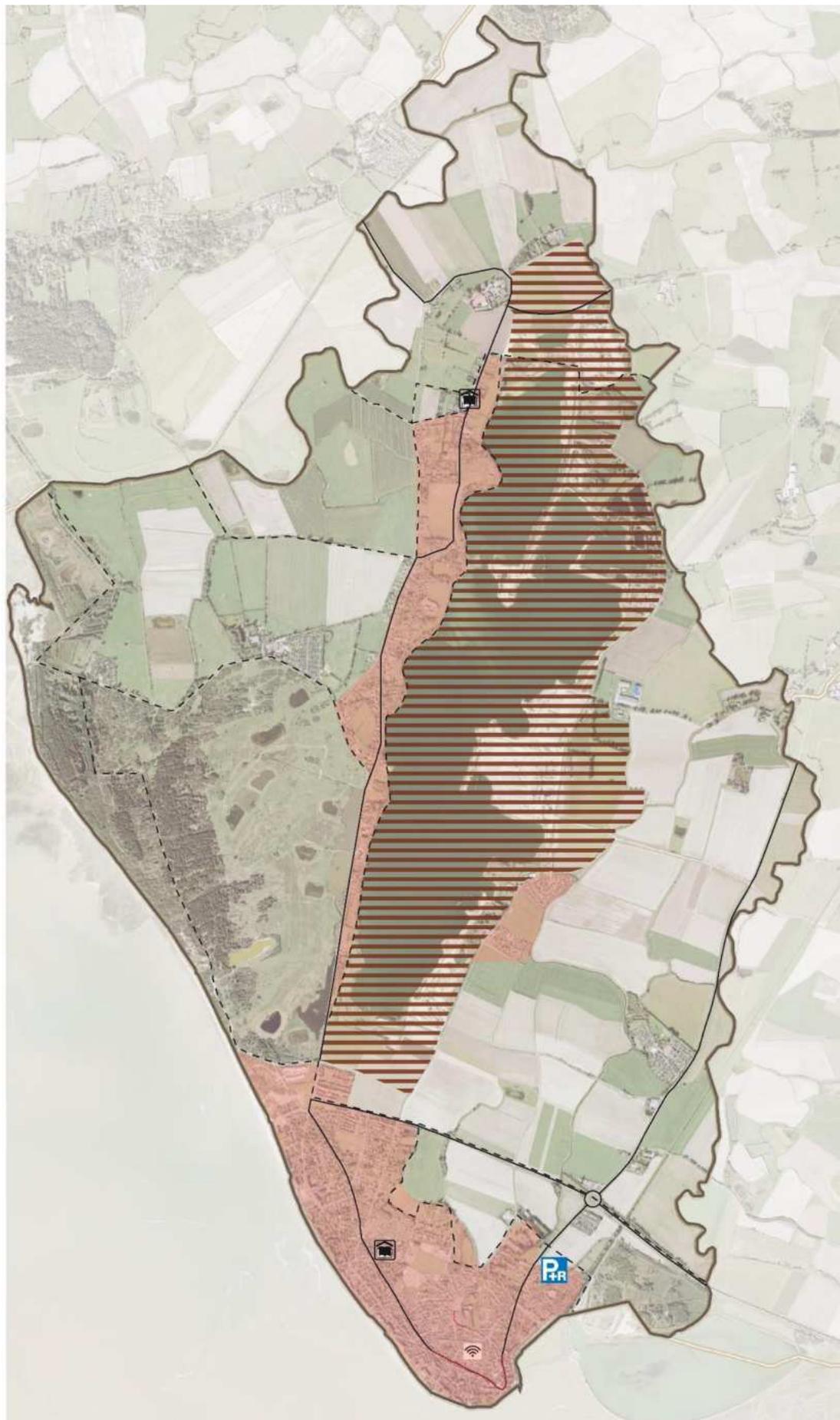
Déployer les modes doux



Créer des parking relais



Favoriser le développement des communications numériques



5. AXE 2 : PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE BATI, NATUREL, AGRICOLE ET PAYSAGER

Orientation n°2.1 : Préserver l'activité économique agricole et halieutique

- ✓ **Constat** : Les activités agricoles et halieutiques constituent des activités économiques essentielles sur la commune du Crotoy. D'ailleurs, l'activité agricole façonne les paysages, contribue au développement économique et à l'emploi, et prend une place prépondérante dans l'organisation spatiale de la commune. Le Crotoy dispose de 16 exploitants dont le siège se trouve sur le territoire communal. C'est pourquoi, la préservation de ces activités, leur développement et leur diversification constituent un axe majeur de la politique économique locale.
- ✓ **Actions** :
 - Conserver les terres agricoles et préserver l'activité économique agricole et halieutique.
 - Soutenir les projets d'évolution des exploitations agricoles, sous réserve d'une intégration paysagère des bâtiments agricoles.
 - Favoriser la diversification de l'activité agricole (ex : gîte, chambre d'hôtes, camping à la ferme, vente à la ferme, horticulture...).

Orientation n°2.2 : Préserver les éléments du patrimoine bâti de la commune qui fondent l'identité crotelloise

- ✓ **Constat** Le patrimoine bâti est une composante majeure du cadre de vie et de l'identité crotelloise. D'ailleurs, la municipalité attache une importance particulière à ce patrimoine bâti ancien et pittoresque, qui doit être conservé.
- ✓ **Actions** :
 - Préserver le patrimoine bâti (église Saint-Pierre, église Saint-Firmin, ancien hôtel des voyageurs, Villa Marguerite, maison Millevoye, les Tourelles...), et encourager sa restauration voire sa requalification quand c'est nécessaire.
 - Mettre en valeur les édifices remarquables et le petit patrimoine rural, qui participent à la qualité du cadre de vie, par exemple en les intégrant aux circuits de randonnée.

Orientation n°2.3 : Préserver les éléments du patrimoine paysager qui fondent l'identité crotelloise

- ✓ **Constat** Le Crotoy bénéficie d'un paysage remarquable : baie de Somme, cônes de vues intéressants, nombreux espaces boisés, marais... qu'il convient de préserver et mettre en valeur.
- ✓ **Actions :**
 - Préserver le patrimoine paysager de la commune et protéger les coupures d'urbanisation d'un aménagement mal maîtrisé (étalement linéaire).
 - Préserver les principaux cônes de vues.
 - Maintenir les marais et le littoral.

Orientation n°2.4 : Prendre en compte la loi littoral

- ✓ **Constat** Le Crotoy étant située sur le littoral, il convient dans le cadre du projet de PLU d'intégrer les dispositions de la loi littoral.
- ✓ **Actions :**
 - Bande des 100 mètres : interdiction de construire, en dehors des espaces urbanisés.
 - Espaces proches du rivage : extension limitée de l'urbanisation.
 - Coupures d'urbanisation : des espaces de respiration doivent être ménagés entre les espaces urbanisés.
 - Espaces remarquables du littoral : les identifier et les préserver (ZNIEFF, ZICO, site RAMSAR, sites Natura 2000...).
 - Espaces boisés les plus significatifs : classer en EBC les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune.

Orientation n°2.5 : Réfléchir à un aménagement qualitatif des entrées de bourg

- ✓ **Constat** Les paysages d'entrée de bourg participent à la valorisation de l'identité communale. C'est pourquoi, il convient d'apporter une attention particulière à leur aménagement.
- ✓ **Actions :**
 - Aménager, de façon qualitative lorsque c'est possible, les entrées de bourg du Crotoy en maintenant les ouvertures visuelles vers le grand paysage, et les valoriser en s'appuyant sur des aménagements urbains et paysagers.

Orientation n°2.6 : Conserver le port du Crotoy

- ✓ **Constat** 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.
- ✓ **Actions :**
 - Conserver le port du Crotoy, dans le sens où il participe à l'économie locale et au paysage crotellois.

Orientation n°2.7 : Préserver la biodiversité et les éléments naturels majeurs du Crotoy

- ✓ **Constat** La commune du Crotoy bénéficie de zones à intérêt écologique et paysager, notamment deux zones Natura 2000 et quatre ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique).
- ✓ **Actions :**
 - Préserver et améliorer la biodiversité sur le territoire communal en identifiant les zones à forts enjeux naturels et écologiques et préserver les potentielles continuités écologiques intercommunales.
 - Préserver les éléments du patrimoine naturel présents sur Le Crotoy (sites Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, zone humide Ramsar, parc naturel marin, réserve naturelle nationale, site classé, site inscrit, parc naturel régional...).

Orientation n°2.8 : Déployer un tourisme vert

- ✓ **Constat** La municipalité souhaite développer davantage les activités touristiques sur le territoire communal.
- ✓ **Actions :**
 - Encourager l'aménagement et l'entretien des sentiers pédestres et des chemins de randonnée pour favoriser le « tourisme vert », respectueux de l'environnement naturel.
 - Mettre en valeur les marais par l'entretien des sentes, voire par la création de nouveaux chemins pédestres et par l'aménagement de parcours pédagogiques en dehors des sites Natura 2000.
 - Anticiper la restitution de l'étang Saint-Firmin après l'exploitation des carrières pour en faire un espace récréatif.

Orientation n°2.9 : Rouvrir la base nautique au lieudit « La Bassée »

- ✓ **Constat** Une base nautique et espace ludique et récréatif pourraient voir le jour sur les secteurs de carrières qui ne seront plus exploitées à terme.
- ✓ **Actions :**
 - Valoriser l'étang et ses espaces proches (berges) via l'implantation d'un équipement nautique, qui s'inscrit comme support du tourisme vert.

Orientation n°2.10 : Intégrer la présence de l'eau et les risques d'inondation

- ✓ **Constat.** Les marais, les étangs et la Baie de Somme sont à la fois des espaces remarquables en termes de paysage et de biodiversité, mais sont également des zones potentiellement inondables. La commune est également concernée par des zones d'aléa moyen retrait-gonflement des argiles sur son territoire.
- ✓ **Actions :**
 - Prendre en compte les risques naturels dans le projet communal et dans l'identification des sites d'urbanisation (notamment le risque de retrait-gonflement des argiles).
 - Eviter l'urbanisation des secteurs soumis aux aléas d'inondation, en lien avec le PPRN Marquenterre – Baie de Somme.

Orientation n°2.11 : Assurer l'innovation énergétique sur le territoire

- ✓ **Constat** Le Conseil municipal encourage le recours aux énergies renouvelables (énergie solaire, projets de méthanisation, dispositifs de géothermie, récupération de l'eau de pluie...), sous réserve d'une bonne insertion paysagère et urbaine.
- ✓ **Actions :**
 - Favoriser la production et le recours aux énergies renouvelables, en veillant à la préservation des paysages, des enjeux écologiques et de l'identité du territoire.
 - Améliorer la performance énergétique et environnementale des bâtiments.

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)



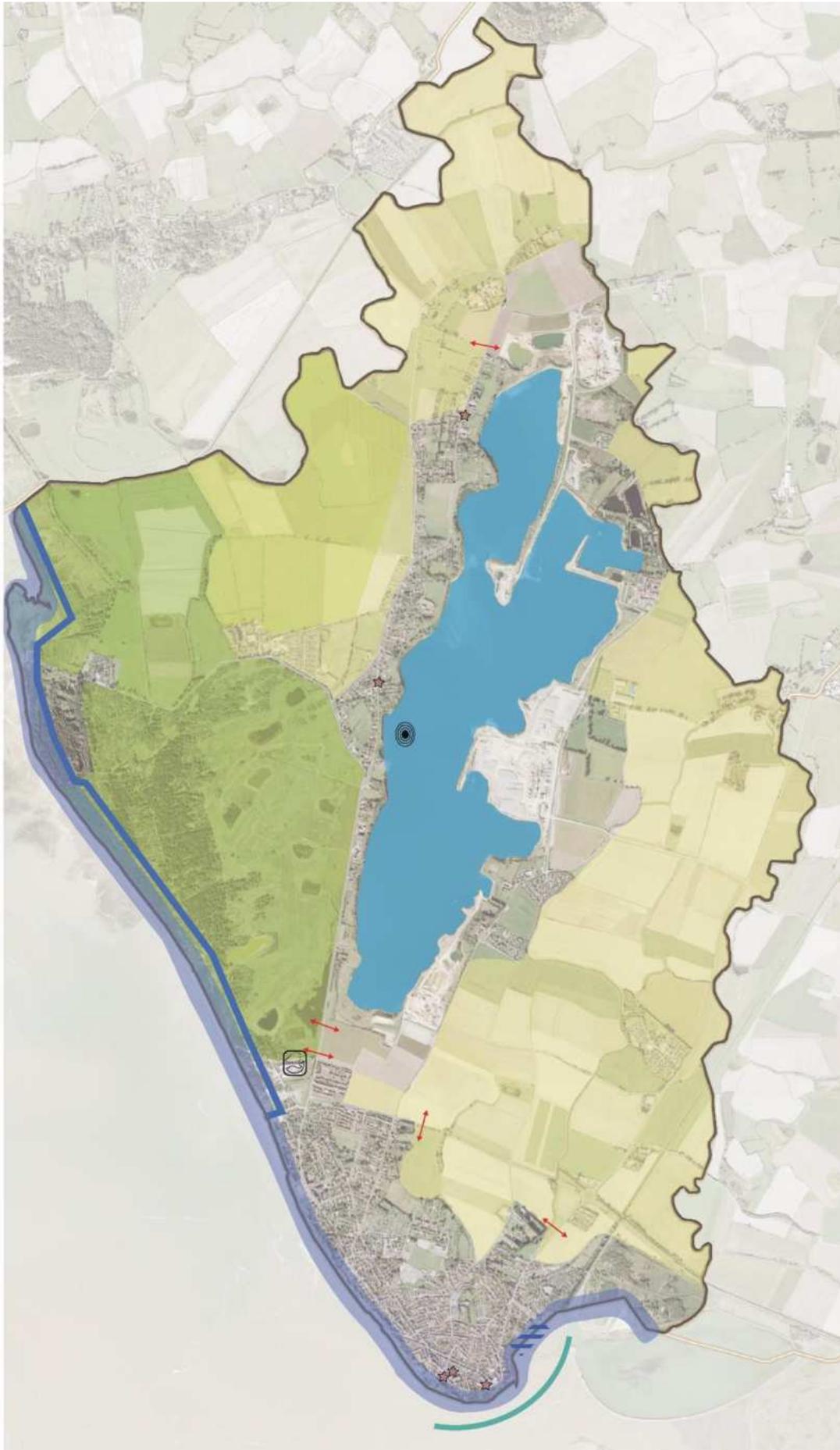
Rouvrir la base nautique



Intégrer la présence du risque d'inondation



Assurer l'innovation énergétique sur le territoire



6. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

La maîtrise de l'artificialisation des sols et la gestion économe de l'espace agricole, naturel et forestier constituent un enjeu fort des politiques de développement durable. Les documents d'urbanisme doivent ainsi veiller à :

- Préserver les zones naturelles, forestières et agricoles.
- Déterminer les objectifs de développement raisonnés en matière d'habitat notamment.
- Favoriser le renouvellement urbain et la densification des surfaces déjà urbanisées.
- Maîtriser les extensions urbaines.

Il est rappelé que les besoins fonciers globaux = les besoins fonciers en renouvellement urbain + les besoins fonciers en extension.



Schéma issu du document intitulé « Maîtriser la consommation foncière dans les documents d'urbanisme » - Source : Préfecture de la Somme

D'ailleurs, à ce titre, le PADD doit fixer des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** (article L.151-5 du Code de l'Urbanisme).

6.1 CONSTRUCTION DU PROJET COMMUNAL

La construction du projet communal a été engagée à partir de trois questionnements :

- Combien d'habitants à l'horizon des 10-15 prochaines années ?
- Quels seront les besoins induits ?
- Quelles sont les capacités foncières du territoire pour accueillir les habitants et où se trouvent-elles ?

Les tendances démographiques et résidentielles relevées lors de la phase de prospective sont les suivantes :

- Un maintien de la population entre 1968 et 2008, mais une baisse connue ces dernières années.
- Une progression constante du nombre de logements.
- Une baisse constante de la taille des ménages depuis 1982. Elle atteint 2,03 personnes par ménage en 2018.

Au regard des besoins en logements estimés et pour accueillir une population nouvelle, il est indispensable d'avoir une vision précise des capacités d'accueil du territoire.

Le nouveau contexte réglementaire et législatif de l'urbanisme, dans lequel doit s'inscrire la commune, vise à favoriser une **gestion économe de l'espace et une division par deux des objectifs de consommation foncière par rapport aux tendances passées**. C'est pourquoi, la construction du projet communal a permis d'interroger la capacité des terrains situés au sein du tissu urbain existant avant de s'intéresser à ceux situés dans les secteurs d'extension urbaine.

Ainsi, ont été distingués :

- **Les dents creuses** : parcelles actuellement non construites et non attenantes à des propriétés bâties, situées au sein de l'enveloppe urbaine,
- **Les secteurs de renouvellement** situés au sein du tissu urbain,
- Les terrains dont les caractéristiques permettent une **division parcellaire** (accès à une voirie existante, surface importante, présence des principaux réseaux,...),
- Les parcelles constituant **de nouvelles zones d'extension** pour l'urbanisation future.

L'identification des dents creuses et les estimations des besoins en logements du Crotoy vont permettre de trouver un équilibre entre le besoin de proposer des espaces constructibles pour l'accueil de nouvelles populations et la nécessité d'assurer la préservation des espaces naturels et agricoles du territoire communal.

6.2 ESTIMATION DE L'AUGMENTATION DE LA POPULATION ET DES BESOINS EN LOGEMENTS

Au sein du diagnostic, il a été estimé, dans une optique de maintien et de croissance maîtrisée de la population, qu'il serait **nécessaire d'édifier 147 logements d'ici 2035, pour atteindre le seuil des 2 086 habitants à l'horizon 2035.**

6.3 ESTIMATION DES SURFACES DISPONIBLES EN RENOUVELLEMENT URBAIN

L'estimation des surfaces disponibles pour la construction de nouveaux logements a mené à l'évaluation suivante, également détaillée au sein du diagnostic.

6.1. Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

Le territoire semble présenter un potentiel de mutation et d'évolution du tissu existant.

Le potentiel de **dents creuses, de division parcellaires et de renouvellement** a été réparti selon 4 catégories :

- Le potentiel fort (priorité n°1), avec les parcelles en cours d'urbanisation ou avec un projet prévu sur la parcelle.
- Le potentiel moyen (priorité n°2), qui représente des parcelles opérationnelles dont l'urbanisation pourrait se faire à court terme.
- Le potentiel faible (priorité n°3), caractérisée par les parcelles soit peu desservies ou peu accessibles.

- Le potentiel nul (priorité n°4), qui sont les parcelles concernées par un petit jardin ou celles situées en zone non constructible du PPRN.

Ce recensement est synthétisé dans le tableau qui suit et les cartes suivantes.

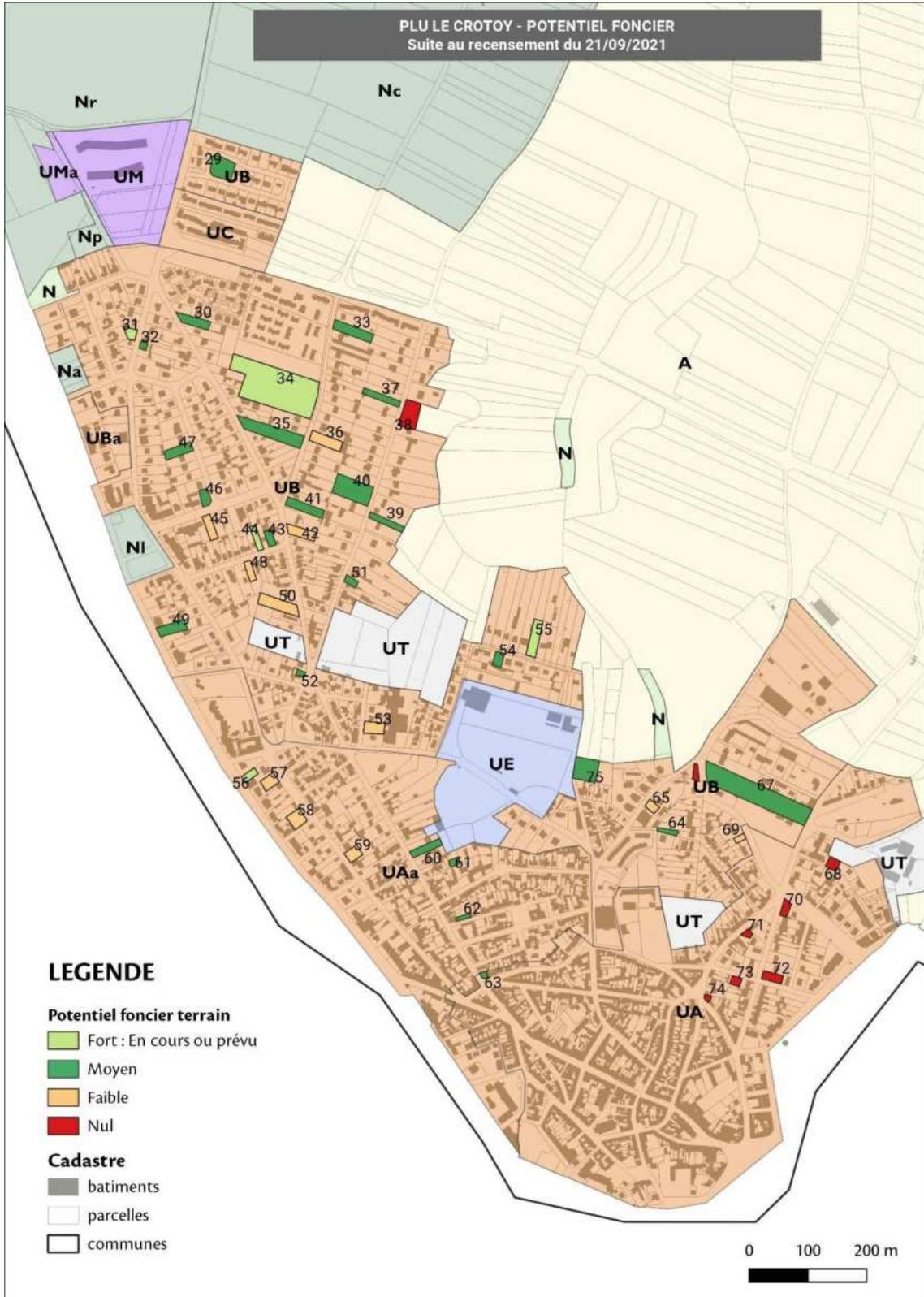
Ainsi, le territoire communal semble disposer de nombreuses disponibilités foncières, représentent un **potentiel d'environ 123 logements**.

Sur ces 123 logements, on peut distinguer :

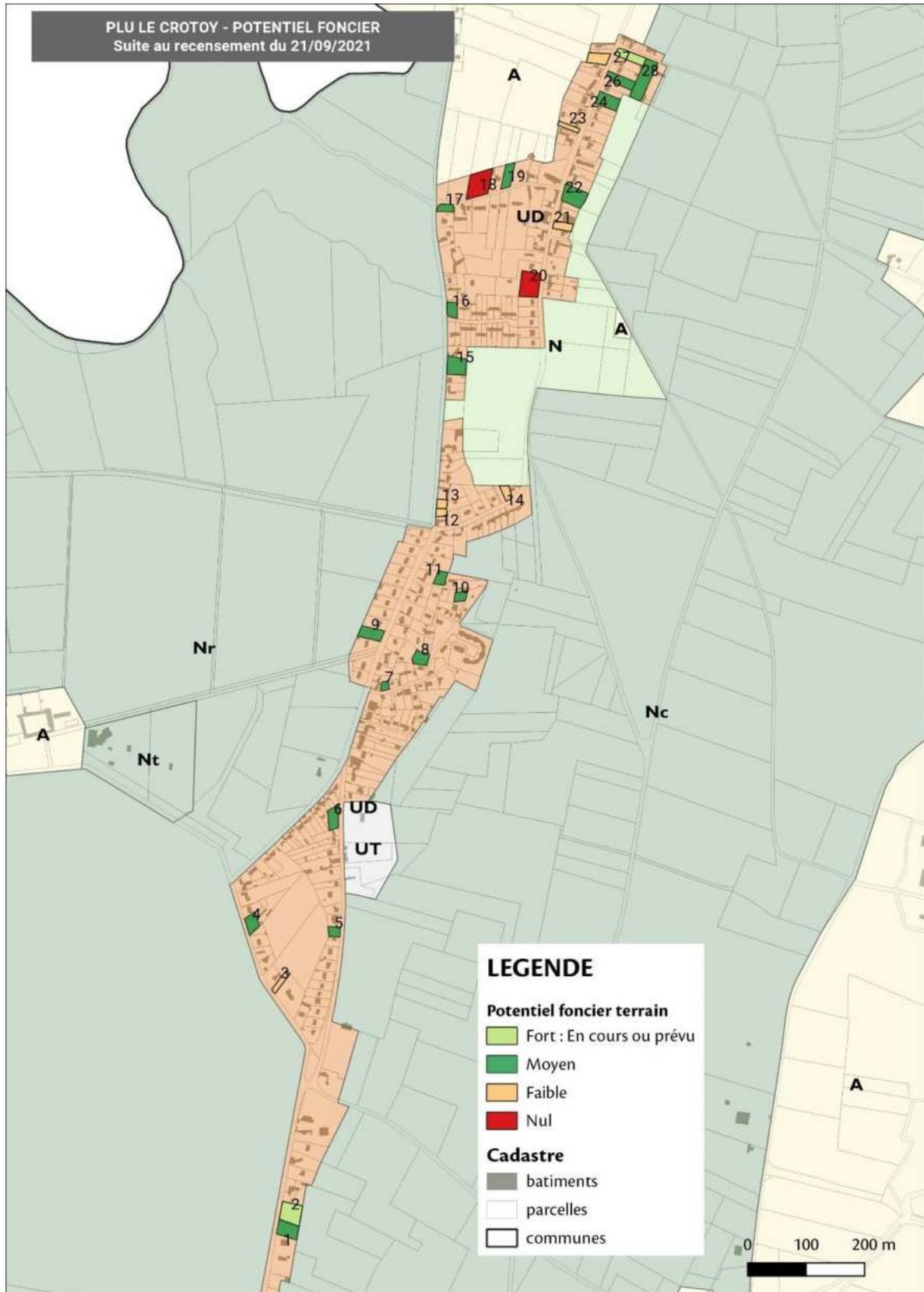
- Les projets en cours ou à venir très prochainement (permis acceptés, projet Vinci de 53 logements...). Ce potentiel représente une enveloppe de 60 logements.
- Les disponibilités foncières pour le futur : potentiel de 63 logements au sein du tissu urbain pour les années à venir.

6.2. Utilisation des logements vacants

Le taux de vacance s'élève en 2015 à 4,3% du parc de logements du Crotoy. Le territoire ne semble pas présenter de potentiel en termes d'utilisation de la vacance.



Carte des disponibilités foncières sur le bourg du Crotoy



Carte des disponibilités foncières sur Saint-Firmin

PLU Le Crotoy - PADD

N°	Caractéristiques	Nb logts	Potentiel	Superficie (en m²)
1		1	Moyen	1426,4
2	PC déposé	1	Fort : En cours ou prévu	1907,3
3	jardin	1	Faible	589,0
4		1	Moyen	942,7
5	friche	1	Moyen	551,1
6	friche	1	Moyen	1079,4
7	avant d'une construction	0	Nul	328,3
8	friche	1	Moyen	916,6
9	PPRN S4	1	Moyen	1248,2
10	avant d'une construction	0	Nul	536,5
11	avant d'une construction	0	Nul	671,4
12	jardin	1	Faible	402,0
13	jardin	1	Faible	447,6
14	jardin	1	Faible	562,2
15	boisé	1	Moyen	1576,4
16	friche, lotissement les Crocs	1	Moyen	730,5
17	avant d'une construction	0	Nul	569,6
18	trop large (50m)	0	Nul	2444,1
19		1	Moyen	1016,8
20	trop large (50m)	0	Nul	2228,7
21	prox hangar	1	Faible	718,1
22	pature	1	Moyen	1870,9
23	jardin	1	Faible	459,4
24		1	Moyen	1358,9
25	jardin	1	Faible	1057,4
26		1	Moyen	1159,1
27	2 PC accordés	2	Fort : En cours ou prévu	1190,7
28		2	Moyen	2478,2
29	place publique	3	Moyen	1319,1
30	friche	1	Moyen	826,5
31	projet en cours	1	Fort : En cours ou prévu	345,5
32	friche	1	Moyen	165,0
33	friche	1	Moyen	1131,2
34	projet Vinci (53 maisons)	53	Fort : En cours ou prévu	9187,1
35	double accès, projet d'ensemble avec OAP ?	3	Moyen	2286,6
36	hangars à l'arrière	1	Faible	1005,1
37		1	Moyen	706,0
38	trop large (50m), PPRN S4	0	Nul	1304,6
39	PPRN S4 partie est	1	Moyen	651,8
40		2	Moyen	2240,5
41		1	Moyen	974,1
42	jardin	1	Faible	787,3
43	Garage à l'arrière	1	Moyen	372,0
44	PC accordé pour 2 maisons	2	Fort : En cours ou prévu	444,6
45	jardin	1	Faible	598,6
46	avant d'une construction	0	Nul	440,7
47		1	Moyen	778,8
48	jardin	1	Faible	412,9
49	friche, PPRN S4 partie ouest	1	Moyen	836,6
50	jardin	1	Faible	1310,8
51	friche, PPRN S4	1	Moyen	275,1
52		1	Moyen	142,0
53	jardin, PPRN S4 partie nord	1	Faible	684,0
54	friche, PPRN S4	1	Moyen	380,9
55	PPRN S4	1	Moyen	1011,3
56	projet en cours, jardin, PPRN S4	1	Fort : En cours ou prévu	341,1
57	maisons à l'arrière, PPRN S4	1	Faible	541,7
58	jardin, PPRN S4	1	Faible	695,7
59	jardin	1	Faible	514,7
60		1	Moyen	687,0
61	friche	1	Moyen	207,1
62	friche	1	Moyen	173,3
63		1	Moyen	125,7
64	avant d'une construction, PPRN S4	0	Nul	271,0
65	hangars à l'arrière, PPRN S4 partie nord et S3 partie sud	1	Faible	310,2
66	jardin, PPRN S2 partie sud	0	Nul	249,6
67	pature, double accès, projet d'ensemble avec OAP ?, PPRN S2 partie centrale	4	Moyen	6252,0
68	friche, PPRN bande de protection	0	Nul	376,7
69	avant d'une construction, PPRN S4	0	Nul	188,1
70	jardin, PPRN bande de protection	0	Nul	351,6
71	PPRN bande de protection	0	Nul	172,6
72	jardin, PPRN bande de protection	0	Nul	496,6
73	friche, PPRN bande de protection	0	Nul	251,1
74	projet en , PPRN bande de protection	0	Nul	114,2
75	boisements actuellement	3	Moyen	536,1

Tableau des disponibilités foncières sur la commune du Crotoy

6.4 ESTIMATION DES BESOINS FONCIERS EN EXTENSION

Comme vu précédemment, l'intégralité des besoins fonciers ne pourra pas se faire au sein du tissu urbain existant, puisque ce dernier dispose d'une capacité à accueillir 123 nouveaux logements sur les 147 à accueillir pour atteindre une population de 2 086 habitants à l'horizon 2035.

Il est donc nécessaire de prévoir un ou des site(s) de développement représentant une superficie maximale de 1,2 ha, 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.

Cette enveloppe 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).

6.5 SYNTHÈSE

L'objectif de la commune est d'optimiser au maximum les densités dans les zones déjà construites afin d'éviter les extensions démesurées de l'urbanisation. Au regard des objectifs du SCoT (en cours d'élaboration) et dans un objectif de diminution de la consommation des terres agricoles, il a été choisi une hypothèse de **20 logements à l'hectare pour les futures constructions dans les futurs sites de projet.**

Hypothèses (base recensement INSEE en vigueur de 2017 : 2012 hab)	Projet
Taux de croissance à l'horizon 2035	+0,2%/an
Population 2035	2 086
Nombre d'habitants supplémentaires / 2017	+ 74
Logements neufs à produire	147 Dont 123 en renouvellement urbain Et dont 24 en extension
Estimation des besoins fonciers maximum en extension (Densité moyenne de 20 log/ha – objectif du SCoT en cours d'élaboration)	1,2 ha

Ainsi, pour réaliser les 147 logements en vue de la croissance de la population à l'horizon 2035, il a été estimé nécessaire la réalisation de 24 logements dans les sites d'extension, sur environ 1,2 hectare maximum qui peuvent être prévus en extension dans le document d'urbanisme.

L'objectif de la commune est d'optimiser au maximum les densités dans les zones déjà construites ou en continuité du tissu urbain existant, afin d'éviter les extensions démesurées de l'urbanisation.

EN RESUME :

Consommation sur la période 2010-2020 : La consommation foncière à vocation résidentielle sur cette période est de 4,9 ha (soit une consommation moyenne de 0,5 ha / an).

Prévision de la consommation sur la période 2021-2035 : Le PLU vise une consommation foncière à vocation résidentielle en extension de 1,2 ha sur les 14 prochaines années (soit une consommation moyenne de 0,09 ha /an).

Ainsi, on constate que le projet de PLU s'inscrit dans les récentes lois d'aménagement du territoire, puisqu'il tend vers une réduction de la consommation foncière à vocation résidentielle connue ces dernières années, étant donné qu'il prévoit une évolution de la consommation passant de 0,5 ha/an ces dernières années à 0,09 ha/an pour les prochaines années.