

MODIFICATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DU CROTOY

1. RAPPORT DE PRESENTATION / PAGES MODIFIÉES

Vu pour être annexé à notre délibération du

SOMMAIRE

| | |
|---|------------|
| CHAPITRE I. DIAGNOSTIC | 6 |
| PREAMBULE | 8 |
| 1- Présentation générale de la commune | 8 |
| 1-1. Situation | 8 |
| 1-2. Le Crotoy et l'intercommunalité | 8 |
| 1-3. La planification régionale | 10 |
| 2- Historique | 10 |
| 2-1. De l'origine à nos jours | 10 |
| 2-2. Le Crotoy en date | 12 |
| II - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT | 14 |
| 1- Le milieu physique | 14 |
| 1-1. Le relief | 14 |
| 1-2. La géologie | 15 |
| 1-3. La qualité de l'air | 17 |
| 1-4. Le climat | 20 |
| 1-5. L'environnement sonore | 21 |
| 2- L'environnement naturel | 22 |
| 2-1. Description du site et éléments structurants | 22 |
| 2-2. Les inventaires écologiques | 30 |
| 2-3. Les mesures de protection de l'environnement | 40 |
| 3- L'eau | 69 |
| 3-1. L'hydrographie | 69 |
| 3-2. La qualité des eaux | 71 |
| 3-3. Les risques | 72 |
| 3-4. Les zones humides | 74 |
| 3-5. Les réseaux | 75 |
| 3-6. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau | 77 |
| 4- Biodiversité et continuités écologiques | 79 |
| 4-1. Hiérarchisation des intérêts écologiques | 79 |
| 4-2. Synthèse : trame verte et bleue | 81 |
| 5- Le paysage | 85 |
| 5-1. Approche historique et structurelle | 85 |
| 5-2. Approche visuelle | 93 |
| 6- L'environnement bâti | 102 |
| 6-1. Le bourg centre | 102 |
| 6-2. Les extensions du centre ancien | 103 |
| 6-3. Saint-Firmin et La Bassée | 109 |
| 6-4. Les hameaux et le bâti isolé | 111 |
| 6-5. Le patrimoine | 114 |
| 7- L'accessibilité et les déplacements | 115 |
| 7-1. Les modes de circulation douce | 115 |
| 7-2. Les infrastructures routières | 116 |
| 7-3. Les transports en commun | 118 |
| 7-4. Les parcs de stationnements | 120 |
| 7-5. Les déplacements domicile-travail | 120 |
| 8- Les équipements | 121 |
| III - LA DEMOGRAPHIE | 125 |
| 1- La population totale | 125 |
| 1-1. Évolution démographique | 125 |
| 1-2. La structure par âges | 127 |
| 2- Les ménages | 128 |
| 2-1. Forme et composition ménage | 128 |
| 2-2. Composition des familles | 129 |
| IV - LES LOGEMENTS | 131 |
| 1- Les stocks | 131 |

| | |
|--|------------|
| 1-1. Évolution du parc de logements | 131 |
| 1-2. Caractéristiques des résidences principales | 132 |
| 2- Les flux | 133 |
| V - LES ACTIVITES | 135 |
| 1- population active | 135 |
| 2- Revenus des ménages | 136 |
| 3- secteurs d'activités | 137 |
| 3-1. La répartition de l'emploi par activités | 137 |
| 3-2. Les commerces | 138 |
| 3-3. Les activités industrielles et bureaux | 139 |
| 3-4. L'industrie du galet | 139 |
| 3-5. L'activité agricole | 143 |
| 3-6. La pêche | 146 |
| 3-7. Le tourisme | 147 |
| 3-8. Les ports de plaisance | 150 |

CHAPITRE II. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE 152

| | |
|--|------------|
| I - Les besoins | 153 |
| 1- Équilibre social de l'habitat | 153 |
| 2- Développement économique | 153 |
| 3- Equipements | 154 |
| 4- Protection de l'environnement | 154 |
| II - Les objectifs | 155 |
| 1- Enrayer la perte de population et encourager l'arrivée de nouveaux habitants | 155 |
| 2- Garantir un développement urbain harmonieux | 155 |
| 3- Assurer l'attractivité et le dynamisme du territoire | 156 |
| 4- Protéger l'environnement naturel et le littoral | 156 |
| III - Compatibilité du P.A.D.D. avec les principes du développement durable | 158 |
| 1- Objectif d'équilibre | 158 |
| 2- Objectif de diversité et de mixité sociale | 158 |
| 3- Objectif de protection | 159 |
| IV - Les perspectives d'évolution | 160 |
| 1- Habitat | 160 |
| 1-1. Réceptivité des espaces dans le tissu urbain existant | 160 |
| 1-2. Réceptivité des espaces dans les zones d'extension | 162 |
| 1-3. Offre potentielle totale | 162 |
| 2- Population | 163 |
| 3- Activités | 163 |
| 4- Cadre de vie et équipements | 163 |
| 5- Espaces naturels et agricoles | 163 |

CHAPITRE III. DISPOSITIONS DU P.L.U. ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX DE PLANIFICATION 165

| | |
|---|------------|
| I - Caractères généraux des zones | 166 |
| 1- Les zones urbaines (U) | 166 |
| 2- Les zones à urbaniser (AU) | 178 |
| 2-1. Les zones à urbaniser à long terme (2AU) | 178 |
| 3- La zone agricole (A) | 180 |
| 4- Les zones naturelles et forestières (N) | 180 |
| II - Cohérence du zonage avec les objectifs d'urbanisme | 183 |
| III - description des projets non retenus en raison de leur impact sur l'environnement | 184 |

| | |
|--|------------|
| IV - Programme d'équipement | 185 |
| V - éléments protégés au titre de la loi Paysage | 186 |
| CHAPITRE IV. RESPECT DES PRESCRIPTIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL | 187 |
| I - Compatibilité avec les lois d'aménagement et d'urbanisme | 188 |
| 1- Loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral | 188 |
| 1-1. Inconstructibilité de la bande des 100 mètres hors des espaces urbanisés | 188 |
| 1-2. Espaces remarquables protégés | 189 |
| 1-3. Coupures d'urbanisation | 190 |
| 1-4. Espaces boisés classés | 190 |
| 1-5. Urbanisation conforme aux capacités d'accueil de la commune | 190 |
| 1-6. Urbanisation dans les espaces bâtis d'une densité significative | 192 |
| 1-7. Extension continue de l'urbanisation | 192 |
| 1-8. Extension limitée dans les espaces proches du rivage | 192 |
| 2- Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain | 195 |
| 3- Prescriptions nationales ou particulières qui s'imposent | 195 |
| II - Planification régionale | 197 |
| 1- Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Authie-Maye | 197 |
| 2- Le Schéma directeur D'aménagement et de gestion de l'eau Artois-Picardie | 197 |
| 3- L'Opération Grand Site en Baie de Somme | 198 |
| III - Les Servitudes d'Utilité Publique | 200 |
| IV - Les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau supracommunal | 202 |
| 1- Analyse de la prise en compte des objectifs de protection précités | 202 |
| 2- Effet des choix réalisés sur les objectifs de protection précités | 203 |
| CHAPITRE V. INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU | 204 |
| I - Incidences sur les milieux naturels et les paysages | 205 |
| 1- Espaces naturels à protéger et corridors biologiques | 205 |
| 2- Site Natura 2000 | 207 |
| 3- Paysages | 219 |
| 4- Site Classé et Site Inscrit | 219 |
| II - Incidences sur l'environnement bâti | 220 |
| 1- Tissu urbain | 220 |
| 2- Zones d'extension | 220 |
| 3- Patrimoine | 221 |
| 4- Campings | 221 |
| III - Incidences sur les ressources naturelles | 222 |
| 1- Qualité et quantité des eaux superficielles et souterraines | 222 |
| 2- Assainissement | 222 |
| IV - Incidences sur la prise en compte des risques | 223 |
| 1- Bruit | 223 |
| 2- Santé, qualité de l'air | 223 |
| 3- Risques naturels | 223 |
| V - METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE | 224 |
| VI - RESUME NON TECHNIQUE | 225 |
| 1- Introduction | 225 |
| 2- Présentation des objectifs du PLU | 225 |
| 3- Diagnostic environnemental et enjeux | 225 |
| 4- Évaluation environnementale du PLU | 226 |
| 5- Évaluation des incidences sur les sites natura 2000 | 226 |

| | |
|--|------------|
| VII - Indicateurs de suivi | 227 |
| CHAPITRE VI. TABLEAU DES SURFACES | 229 |
| 1- Zones urbaines | 230 |
| 2- Zones à urbaniser | 230 |
| 3- Zones agricoles | 230 |
| 4- Zones naturelles et forestières | 231 |
| 5- Espaces Boisés Classés | 231 |
| 6- Tableau Recapitulatif | 231 |
| ANNEXES | 232 |

I - CARACTERES GENERAUX DES ZONES

Les orientations développées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable trouvent leur traduction dans les documents graphiques et mesures réglementaires du Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU divise le territoire en autant de zones qu'il y a de quartiers ou d'espaces différents par leurs formes ou leurs vocations. À chacune de ces zones correspond un règlement qui définit avec précision les occupations et utilisations du sol qui y sont admises ainsi que les conditions de leur réalisation. Le cas échéant, ces zones sont subdivisées en secteurs de zone qui permettent de mettre en exergue certaines spécificités des règles d'urbanisme de tel ou tel lieu.

Le PLU du Crotoy comporte 4 grandes catégories de zones : les zones urbaines (*U*), les zones à urbaniser (*AU*), la zone agricole (*A*) et les zones naturelles et forestières (*N*).

La simple application précise des différentes catégories de zones aux espaces de la commune apporte un changement dans l'appellation des zones.

1- LES ZONES URBAINES (U)

Il s'agit d'espaces déjà urbanisés ou en cours d'urbanisation, dans lesquels les équipements publics nécessaires aux constructions (voirie, réseaux d'eau, d'assainissement...) existent ou sont en voie de réalisation par la collectivité. Dans ces zones, sous réserves du respect du règlement, les terrains sont constructibles immédiatement.

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

La mise en œuvre parallèle de la future AVAP a permis, d'une part, de mieux caler le périmètre de la zone la plus patrimoniale et d'autre part, de simplifier le reste des secteurs à caractère résidentiel dominant.

Les différentes zones urbaines dégagées dans le cadre de cette révision sont les suivantes :

➤ *La zone UA*

Cette zone correspond au centre urbain dense du bourg.

Son périmètre est entièrement calé sur le périmètre de la zone réglementée par l'étude d'AVAP.

En effet, ce document a défini la partie la plus patrimoniale du bâti communal et en a mis en valeur le caractère homogène. Il s'agit donc bien d'un ensemble.

Par ailleurs, l'efficacité dans la gestion des autorisations d'occupation du sol implique le plus grand parallélisme possible entre le PLU et l'étude d'AVAP, tant en matière de zonage que de règlement.

La zone UA correspond **en partie** aux zones UA et UB du POS, **sauf en ce qui concerne la zone UBe**.

Elle est moins étendue que le long de la promenade Jules Noiret et n'intègre pas le supermarché construit rue du 8 mai 1945, **ainsi que le terrain à l'angle de la rue de la Réunion, et à l'angle de la rue Victor Pelletier en partie**. En revanche, elle inclut le square situé entre la route de Rue et la rue de la Riverette, auparavant classé UC. Celui-ci étant partie intégrante du caractère patrimonial du Crotoy.

La zone UA distingue un secteur UAa correspondant à la sous-zone "Mer" déterminée par l'étude d'AVAP. En effet, ce document (servitude) y définit des règles d'implantation par rapport aux voies différentes de celles demandées dans le reste du périmètre de l'étude d'AVAP.

Il est à noter que les deux autres sous-zones de l'étude d'AVAP "Baie" et "Port" ne proposent pas de règlement, transposable dans un PLU, différent. Elles n'ont donc pas été individualisées dans le document de planification.

Le plan de zonage du POS indiquait des "disciplines d'architecture en front de mer". Celles-ci ne sont pas présentes dans le règlement et donc sans objet. De fait, elles ne sont pas remises en cause.

Le principe général de développement de cette zone est de conserver le caractère balnéaire de l'organisation bâtie et l'aspect extérieur des constructions. Les expériences récentes, sur la base d'un règlement très permissif, ont montré la difficulté pour le tissu urbain du Crotoy d'accepter des opérations de grand volume avec de multiples petits logements. Outre l'effet de masse très nuisant pour le paysage urbain, des difficultés fonctionnelles (stationnement, gestion des eaux pluviales, ...) ont été constatées. Il a donc été décidé d'orienter le règlement de la zone UA, mais également des autres zones à caractère résidentiel dominant, vers une typologie limitant autant les volumes bâtis que la multiplicité des logements minuscules. Ces derniers favorisant en outre la résidence secondaire.

Pour cela, conformément à l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme, une taille minimum de logement a été fixée à 30m². Cette limite permet néanmoins la réalisation de résidences comportant un nombre raisonnable de logements dans le volume bâti défini.

Afin de répondre au principe de mixité des fonctions, la zone UA est destinée à recevoir, en plus de l'habitat, les équipements d'accompagnement privés nécessaires à la vie de ces tissus urbains : commerces, hôtels, restaurants, services, **commerces**, et activités de tout type, compatibles avec le caractère général de la zone.

- *Voirie* : 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.

Reprenant les règles, générales, exposées au POS, le 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.

- *Gestion des eaux usées* : le raccordement au réseau est maintenant obligatoire.
- *Gestion des eaux pluviales* : afin d'éviter l'engorgement des réseaux et le ruissellement excessif, le PLU affirme une règle de gestion prioritaire des eaux pluviales à la parcelle, sauf impossibilité technique.
- *Implantations par rapport aux limites sur rue* : afin de garantir un effet de continuité visuelle, les nouveaux bâtiments devront être implantés à l'alignement des voies publiques. Si les constructions voisines ne sont pas à l'alignement de la voie, la construction projetée pourra s'implanter soit à l'alignement, soit avec le même recul que l'une ou l'autre des constructions voisines. Cette règle définie par l'étude d'AVAP est reprise par le PLU. Les différentes exceptions, ouvrant la voie à toutes les possibilités, ont été supprimées. 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.
- *Implantation sur limites séparatives*: afin de permettre une densité du secteur proche de celle observée, le PLU impose **qu'à moins qu'elle ne jouxte la limite séparative, la construction devra observer un recul au moins égal à une demi-hauteur comptée en son point le plus proche de la limite séparative sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Les façades jouxtant la limite séparative seront nécessairement aveugles.**
- *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.
- ***L'emprise au sol totale des constructions ne pourra dépasser 90%.***
- *Hauteur maximale des constructions* : Le POS autorisait des hauteurs très élevées, sans rapport avec le bâti traditionnel crotellois. La hauteur de 12 mètres à l'égout du toit permettait d'atteindre 16 mètres au faîtage alors que la majorité des constructions s'élève à 6 ou 7 mètres et les plus "riches" atteignent 9 à 10 mètres. Le PLU se conforme à la protection de l'homogénéité patrimoniale du Crotoy et fixe la hauteur maximum au faîtage à 10 mètres.
- *Aspect extérieur des constructions* : Très riche, intégrant des règles compatibles avec la réglementation d'urbanisme et d'autres pas, la réglementation proposée par l'étude d'AVAP s'imposera au PLU. 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.
- *Stationnement* : 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) et selon la configuration du terrain (linéaire sur voie supérieur à 15m) **et en intégralité sur l'unité foncière accueillant le projet.**

Les maisons de petite taille, équivalentes à celles qui existent doivent pouvoir être construites ou reconstruites.

On doit également éviter de saturer les terrains avec du stationnement ou encore de présenter de larges portes de garages au milieu du bâti traditionnel

En revanche, les maisons plus grandes, installées sur des terrains à la largeur compatible avec un accès vers un stationnement doivent supporter l'ensemble de la génération de stationnement.

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 très fort.

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.

La possibilité de réaliser les places dans une zone légèrement plus éloignée ou de payer une taxe n'est pas retenue car la disponibilité réelle de terrains pour y réaliser ce type d'aménagement est très réduite.

Commerces

En cas de changement de destination et changement de destination couplé avec ou sans agrandissement (uniquement pour l'intégralité du bâtiment), il n'y a pas d'obligation de réalisation de places de parking pour les habitations faisant l'objet du changement de destination.

Le POS ne réglementait que le stationnement des habitations sur la base d'une place par logement.

- *Espaces libres et plantations* : Les règles fixées au POS ont été reconduites. Elles fixent des obligations pour les parkings de plus de 1000m² afin que ceux-ci soient cachés par des écrans végétaux, et divisés en sous-espaces s'ils font plus de 2000m². Ces plantations doivent utiliser les essences champêtres adaptées à la situation locale qui sont indiquées dans le règlement.

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.

La superficie de la zone UA est de **35,95** hectares dont 18,1 en UAa. Elle était de 28 hectares au POS, et de 58 hectares en y ajoutant la zone UB du même POS.

➤ *La zone UB*

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

Les objectifs de développement de la zone UB sont de stabiliser l'organisation urbaine d'origine, en recherchant une harmonie avec la zone la plus patrimoniale, en encourageant la qualité architecturale.

Le périmètre de cette zone inclut ce qui était la zone UC au POS, le linéaire UA situé au Nord de la rue Nouvelle n°2, le secteur de la gare auparavant NC, les espaces bâtis classés NA situés entre la route de Rue et la rue des Abattoirs et le Sud de la zone NA située à l'Ouest de la rue des Abattoirs.

Les principes et les règles fixant les constructions et installations autorisées et interdites dans la zone sont les mêmes qu'en UA.

Il en est de même pour les accès et voirie.

- *Gestion des eaux pluviales* : le PLU institue une règle impérative de gestion des eaux pluviales à la parcelle afin d'améliorer la qualité générale des eaux de surface du territoire.

- *Implantation par rapport aux limites sur rue* : afin de garantir une cohérence d'ensemble et en application de la situation générale sur la zone, les nouvelles constructions devront être implantées à l'alignement des voies publiques ou avec un recul de 5 mètres qui correspond mieux aux implantations effectives que la règle de recul impératif de 3 mètres qui figurait au POS.
Dans le cas où les constructions voisines ne sont ni à l'alignement, ni en recul de 5 m, le bâtiment projeté pourra s'implanter soit à l'alignement ou à 5 m, soit s'implanter avec le même recul qu'une des constructions voisines.

- *Implantation sur limites séparatives* : **A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative, la construction devra observer un recul au moins égal à une demi-hauteur comptée en son point le plus proche de la limite séparative sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Les façades jouxtant la limite séparative seront nécessairement aveugles.**

- *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété* : le même principe qu'en UA est adopté.

- *Emprise au sol* : L'emprise au sol des constructions annexe et des dépendances ne peut excéder 60m². Cette limite permet d'éviter les effets de "favellisation" dus à une multiplication de dépendances plus ou moins habitées lorsque les terrains présentent une surface suffisante.

- *Hauteur maximale des constructions* : La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 2 niveaux et est limitée à 10 mètres au faîtage. Cette règle respecte la hauteur maximum des constructions existantes dans la zone. Le POS autorisait jusqu'à 13 mètres au faîtage, permettait de dénaturer le paysage urbain.

- *Aspect extérieur des constructions* : la réglementation de l'aspect extérieur des constructions a été élaborée en se référant au bâti existant, et dans le but de promouvoir des règles de qualité.
Plusieurs formulations à caractère trop général, sans effet réglementaire et donc inutiles en matière d'instruction des demande d'occupation du sol ont été supprimée

Les toitures font l'objet de réglementations précises : aspect des matériaux, formes, ouvertures. La pente est portée à 45° (40° au P.O.S.), correspondant à l'existant. Les toits plats sont interdits sur la totalité de la surface de la toiture, sauf de façon marginale (20m² maximum).

Les façades doivent s'inspirer des rythmes du type des constructions environnantes traditionnelles. Elles devront être enduites de façon à permettre l'application de revêtements de couleur.

La nature et la hauteur des clôtures sont précisément fixées : sur rue, elles seront majoritairement constituées d'une haie vive, mais un mur bahut est possible avec un maximum de 0,80m de maçonnerie.

Les éléments divers, comme les boîtes à lettre, les coffrets abritant les compteurs, trop souvent implantés de façon hasardeuse et nuisante dans le paysage urbain doivent impérativement être intégrés à un élément bâti et ne pas faire saillie.

- *Stationnement* : 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) et selon la configuration du terrain (linéaire sur voie supérieure à 15m) et en intégralité sur l'unité foncière accueillant le projet.

Les maisons de petite taille, équivalentes à celles qui existent doivent pouvoir être construites ou reconstruites.

On doit également éviter de saturer les terrains avec du stationnement ou encore de présenter de larges portes de garages au milieu du bâti traditionnel

En revanche, les maisons plus grandes, installées sur des terrains à la largeur compatible avec un accès vers un stationnement doivent supporter l'ensemble de la génération de stationnement.

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 très fort.

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.

La possibilité de réaliser les places dans une zone légèrement plus éloignée ou de payer une taxe n'est pas retenue car la disponibilité réelle de terrains pour y réaliser ce type d'aménagement est très réduite.

Commerces

En cas de changement de destination et changement de destination couplé avec ou sans agrandissement (uniquement pour l'intégralité du bâtiment), il n'y a pas d'obligation de réalisation de places de parking pour les habitations faisant l'objet du changement de destination.

Le POS ne réglementait que le stationnement des habitations sur la base d'une place par logement.

Espaces libres et plantations : Le même corpus réglementaire qu'en UA a été adopté.

➤ Zone UBe

Elle permet le renforcement d'équipements publics d'intérêt collectif. Les commerces et les entrepôts ne sont pas autorisés. Le passage des parcelles en UBe permettra de préserver les activités commerciales.

La zone UBe concerne les parcelles qui sont à ce jour occupées par un commerce et une station-service. L'objet est de préserver ces activités et de les développer.

La superficie de la zone UB est de 55,63 hectares. La surface de la zone UC, équivalente, était de 47,1 hectares au POS.

Cette zone comporte un secteur UBa qui correspond à un lotissement-jardin approuvé en 1964. Afin d'en fixer les règles dans la planification réglementaire communale, ses règles d'urbanisme ont été intégrées dans ce secteur.

Il s'agit d'une hauteur maximum de 7 mètres au faîtage, d'un recul minimum de 6 mètres par rapport aux voies, d'un recul minimum strict de 4 mètres par rapport aux limites séparatives et d'une emprise au sol maximum de 20%.

La surface du secteur UBa est d'1 hectare, inclus dans la surface totale UB présentée ci-dessus.

Les espaces réservés aux jardins – environ 0,3 hectare - ont été classés N afin d'en stabiliser l'usage conformément au lotissement-jardin.

➤ *La zone UC*

Cette zone, à vocation résidentielle principale, correspond au secteur classé UCb au POS, le reste de la zone UC étant passée en UB.

La réglementation des articles 1, 2, 3, 4, 9, 11, et 12 évoluent de la même façon que la réglementation de la zone UB. La règle de hauteur déjà en vigueur est compatible avec le gabarit souhaité, 10 mètres au faîtage.

Seuls diffèrent les règles d'implantation par rapport aux voix - recul obligatoire -, par rapport aux limites séparatives - en limite ou en recul minimum de $H/2 > 3$ mètres, le nombre de place de stationnement - 1 pour 25m² de surface de plancher - et le pourcentage obligatoire d'espace vert - 35% - .

- *Stationnement* : 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) et selon la configuration du terrain (linéaire sur voie supérieur à 15m) et en intégralité sur l'unité foncière accueillant le projet.

Les maisons de petite taille, équivalentes à celles qui existent doivent pouvoir être construites ou reconstruites.

On doit également éviter de saturer les terrains avec du stationnement ou encore de présenter de larges portes de garages au milieu du bâti traditionnel

En revanche, les maisons plus grandes, installées sur des terrains à la largeur compatible avec un accès vers un stationnement doivent supporter l'ensemble de la génération de stationnement.

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 très fort.

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.

La possibilité de réaliser les places dans une zone légèrement plus éloignée ou de payer une taxe n'est pas retenue car la disponibilité réelle de terrains pour y réaliser ce type d'aménagement est très réduite.

Le POS ne réglementait que le stationnement des habitations sur la base d'une place par logement.

La surface de cette zone est de 1,9 hectare, soit la surface classée UCb au POS.

➤ *La zone UD*

Cette zone, à vocation principale d'habitat, correspond au village de Saint-Firmin ainsi qu'à ses extensions Sud - la Bassée -.

Très largement urbanisé, soit sur le modèle villageois avec des maisons picardes basses ou, de façon majoritaire, avec des pavillons modernes, son périmètre est très proche de celui de la zone UD du POS. Le périmètre a été légèrement agrandi à l'Est de la zone afin de permettre un secteur d'extension de 0,9 hectare dont la desserte sera assurée par la collectivité. L'intégration à la réglementation en UD s'inscrit dans une logique de développement qui respecte le caractère du tissu urbain limitrophe afin d'éviter toute confusion dans le paysage.

La zone est réduite dans sa profondeur afin d'empêcher les constructions en second rideau et la multiplication des accès et antennes de viabilisation, entre la partie villageoise du Nord et le plan d'eau des carrières - création d'un secteur N entre le UD et le Nc -, ainsi qu'à l'Ouest de la rue Principale afin de préserver la frange non-bâtie qui s'étend depuis le site classé jusqu'à la RD4. Au Sud de l'église, le potentiel constructible apparent est en fait très réduit en raison de la construction de maisons sur les accès vers l'intérieur de l'îlot.

Enfin, la coupure d'urbanisation située au Sud du lotissement des Crocs et constituée d'une grande parcelle (plus de 4 hectares) en culture qui assure une transition entre le plan d'eau et le site classé est entièrement protégée par un classement N, alors qu'elle était inscrite en NA et UD au POS.

D'une manière générale, les règles applicables à cette zone sont très proches de celles qui ont été fixées pour la zone UB.

Elles diffèrent en matière d'eaux usées puisque demeure la possibilité d'épurer ses eaux par un système autonome.

L'implantation par rapport à l'alignement est obligatoirement en recul minimum de 5 mètres - comme au POS, ou conforme aux constructions limitrophes existantes.

Ceci doit permettre des implantations non-orthogonales comme on en trouve dans les anciennes maisons picardes du village.

Par rapport aux limites séparatives l'implantation doit être en limite ou en recul minimum de $H/2 > 3$ mètres, règle également reprise du POS.

Le POS ne fixait pas de hauteur au faîtage, présentant un risque de dérapage. Le PLU propose une hauteur maximum de 7 mètres, soit un rez-de-chaussée plus un comble, correspondant à la typologie de la zone.

L'aspect extérieur des constructions ainsi que les espaces libres et plantations sont de même nature dans le secteur de Saint-Firmin que dans celui de la zone UB du Crotoy. Les prescriptions qualitatives sont donc similaires, **sauf en ce qui concerne les toitures.**

Pour toutes les constructions, les toitures terrasses et les toitures plates sont autorisées.

Pour les constructions ayant une pente de toiture, l'angle minimum à respecter sera de 40° comptés par rapport à l'horizontale, l'angle préférentiel étant de 45°.

- **Stationnement** : 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) et selon la configuration du terrain (linéaire sur voie supérieur à 15m) et en intégralité sur l'unité foncière accueillant le projet.

Les maisons de petite taille, équivalentes à celles qui existent doivent pouvoir être construites ou reconstruites.

On doit également éviter de saturer les terrains avec du stationnement ou encore de présenter de larges portes de garages au milieu du bâti traditionnel

En revanche, les maisons plus grandes, installées sur des terrains à la largeur compatible avec un accès vers un stationnement doivent supporter l'ensemble de la génération de stationnement.

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 très fort.

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.

La possibilité de réaliser les places dans une zone légèrement plus éloignée ou de payer une taxe n'est pas retenue car la disponibilité réelle de terrains pour y réaliser ce type d'aménagement est très réduite.

Le POS ne réglementait que le stationnement des habitations sur la base d'une place par logement.

La superficie totale de la zone *UD* est de 41,7 hectares au PLU, elle était de 45 hectares au POS.

➤ *La zone UE*

Il s'agit d'une zone réservée aux équipements collectifs à vocation publique. Elle est située dans le centre du bourg du Crotoy.

Elle englobe les équipements sportifs ainsi que le cimetière adjacent et ses extensions.

Ces terrains étaient classés en UC au POS.

La collectivité a préféré isoler ce secteur afin d'affirmer clairement qu'il ne serait pas constructible pour des opérations à caractère résidentiel.

La vocation très spécifique de cette zone donne lieu à un droit des sols assez restrictif. Outre les équipements collectifs et leurs dépendances, les constructions à usage d'habitation et de bureau sont admises uniquement si elles sont nécessaires au fonctionnement des équipements autorisés.

Globalement, la réglementation des implantations et des volumes est proche de celles de la zone UC.

Seuls les équipements sportifs spécifiques (gymnases par exemple) seront autorisés à dépasser la hauteur maximum de 10 mètres, pour atteindre 12 mètres.

Des prescriptions qualitatives minimum sont imposées :

- couleur des toitures,
- aspect des murs,
- clôtures adaptées aux règles de la zone UB
- liste des végétaux.

La zone UE couvre une superficie de 5,1 hectares, et n'existait pas au POS.

➤ *La zone UM*

Il s'agit d'une zone à vocation économique, principalement dédiée au centre conchylicole qui y est déjà construit.

Cette zone a plusieurs objectifs :

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

Cette zone est implantée sur la partie Est d'un ancien camping, entre le chemin du Marais et la RD4. Celui-ci avait été classé Nct et UF au POS, bien qu'entièrement viabilisé et comportant des plates-formes bétonnées.

La zone UM couvre environ la moitié Est du secteur Nct et de la zone UF définie au POS.

Elle est donc située en continuité immédiate avec le tissu bâti résidentiel, au Sud.

Une zone Nr située à l'Ouest de la zone UM, dont elle est séparée par le chemin du Marais, assure la transition avec l'espace remarquable de la baie.

Le règlement vise à n'autoriser que les constructions liées à l'activité conchylicole, aux bureaux, à l'artisanat mais également au commerce. Les locaux de gardiennage y sont drastiquement limités.

Le reste du règlement est proche de celui de la zone UE, tant en matière d'implantation du bâti qu'en matière qualitative.

La hauteur est strictement limitée à 10 mètres au faîtage.

Il existait deux zones UF, destinée à l'accueil des activités économiques, au POS. Celle qui était située sur la route de Rue au Nord du rond-point de la RD4 n'a connu aucun développement.

Outre son caractère général, son implantation séparée du tissu aggloméré était incompatible avec les prescriptions de la loi Littoral.

Une partie de celle qui a été créée par la révision simplifiée de 2005 est occupée par le centre conchylicole. Sa partie Ouest, en milieu dunaire et dans la bande des 100 m était incompatible avec la législation.

La superficie de la zone UM est de 4,1 hectares, soit environ un hectare de plus que le secteur Ncm du POS qui devait recevoir un programme équivalent.

La zone UF d'une superficie de 14,9 hectares disparaît.

➤ *La zone UT*

Il s'agit des secteurs de la commune réservés à une activité de camping sur des terrains disposant de la totalité de la viabilité urbaine (eau, électricité, assainissement conforme à la réglementation, 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 (voir ce chapitre pour la transposition des concepts à la commune du Crotoy).

Une seule exception, le camping situé à l'intersection Sud de la route de Rue et de la RD940 (camping "la côte picarde"), qui, bien qu'isolé du tissu aggloméré, dispose de la viabilité permettant de le qualifier en zone U.

Cette zone n'existait pas au POS. Les terrains de camping étaient classés dans la zone Nct qu'ils soient situés dans ou à proximité de la zone urbanisée, ou isolés au milieu des zones agricoles ou naturelles.

Pour des raisons de prise en compte de la viabilité de chacun d'entre eux, le PLU distingue par un zonage différent ces deux cas de figure.

D'une manière générale, les règles applicables à cette zone tiennent compte de sa vocation spécifique. Le droit des sols y est donc limité aux terrains de camping et de caravanage, aux habitations légères de loisir et aux parcs résidentiels de loisir, aux aires de jeux et de sport, et, à condition d'être directement nécessaires au fonctionnement des campings, aux constructions à usage d'habitation, à vocation commerciale, et aux équipements collectifs.

Le PLU apporte peu de changements par rapport aux règles fixées dans le POS.

Il supprime la règle de surface minimum, illégale, ainsi que l'article 8, comme cela a été fait dans les autres zones.

Il renseigne l'article 6, imposé par les textes réglementaires, en fixant un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies.

Bien que la hauteur à l'égout de toiture reste stable, une hauteur au faîtage est fixée (7 mètres) pour éviter tout dérapage.

Certaines prescriptions qualitatives sont développées au PLU :

- *Aspect des constructions* : - couleur des toitures et aspect des murs doivent respecter les couleurs des constructions résidentielles de la commune, afin d'éviter le blanc brillant,
- clôtures végétalisées,
- limitation de l'impact visuel des éléments divers susceptibles de ne pas être intégrés à une construction comme les antennes, les climatiseurs, les citernes...

- *Stationnement* : 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) et selon la configuration du terrain (linéaire sur voie supérieur à 15m) et en intégralité sur l'unité foncière accueillant le projet.

Les maisons de petite taille, équivalentes à celles qui existent doivent pouvoir être construites ou reconstruites.

On doit également éviter de saturer les terrains avec du stationnement ou encore de présenter de larges portes de garages au milieu du bâti traditionnel

En revanche, les maisons plus grandes, installées sur des terrains à la largeur compatible avec un accès vers un stationnement doivent supporter l'ensemble de la génération de stationnement.

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 très fort.

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.

La possibilité de réaliser les places dans une zone légèrement plus éloignée ou de payer une taxe n'est pas retenue car la disponibilité réelle de terrains pour y réaliser ce type d'aménagement est très réduite.

Le POS ne réglementait que le stationnement des habitations sur la base d'une place par logement.

- *Espaces libres et plantations* : L'aspect paysager des campings doit satisfaire aux obligations suivantes :

- Pourtour végétal dense formant écran de protection pour le voisinage;
- Terrains plantés à raison de 10% minimum de leur superficie totale;
- Délimitation des emplacements exclusivement par de la végétation;
- Haies de conifères interdites.

La surface de la zone *UT* située à Saint-Firmin (camping "les marguerites") est augmentée pour permettre une extension de ce camping. Celle-ci est en effet compatible avec les prescriptions de la loi Littoral : continuité d'une urbanisation existante de densité significative, extension modérée de l'urbanisation.

Les autres périmètres restent inchangés par rapport au POS.

La zone *UT* représente 8,0 hectares sur 6 sites. Au POS, les secteurs NCt correspondant, c'est-à-dire dans les mêmes secteurs géographiques que les zones *UT*, était d'une surface équivalente.

La surface totale des zones Urbaines représente 162,5 hectares.

IV - PROGRAMME D'EQUIPEMENT

Pour accompagner le développement de l'urbanisation, le PLU a programmé 16 emplacements réservés :

- L'E.R. n°2 doit permettre l'accès à la zone 2AU,
- L'E.R. n°3 et l'E.R. n°4 visent à créer un accès au cimetière du bourg,
- L'ER n°5 vise à créer un parking,
- L'E.R. n°6 est prévu pour l'élargissement d'une voie, la création d'un parking et la construction de logements aidés
- L'E.R. n°7 est destiné à l'extension des services technique de la ville,
- L'E.R. n°8 est prévu pour l'élargissement d'une voie à 10m,
- L'E.R. n°9 est réservé pour permettre la création d'un parking,
- L'E.R. n°10 est destiné à la station d'épuration,
- L'E.R. n°11 est prévu pour l'élargissement d'une voie à 6m,
- L'E.R. n°12 doit permettre l'agrandissement du cimetière de St-Firmin,
- L'E.R. n°13 vise à créer un rond-point,
- L'E.R. n°14 est prévu pour l'élargissement d'une voie à 10m,
- L'E.R. n°15 est à la création de pistes cyclables.

Les emplacements 2 à 14 sont réservés au bénéfice de la commune. L'ER 15 est au bénéfice du Syndicat Mixte Baie de Somme Grand Littoral Picard.

La surface totale de ces emplacements réservés représente 102 662 m².

CHAPITRE VI. TABLEAU DES SURFACES

1- ZONES URBAINES

| Dénomination de la zone | Superficie totale au P.O.S. (en ha) | Superficie totale au P.L.U. (en ha) |
|-------------------------|---|---|
| UA | 28 | 35,95 |
| <i>dont UAa</i> | | 18,1 |
| UB | 30 | 55,63 |
| <i>dont UBa</i> | - | 1 |
| <i>dont UBe</i> | - | 10,52 |
| UC | 46 | 1,9 |
| <i>dont UCb</i> | 1,1 | - |
| UD | 45 | 41,7 |
| UE | - | 5,1 |
| UM (UF) | 10 | 4,1 |
| UT | - | 8,0 |
| TOTAL U | 159 | 162,5 |

| Dénomination de la zone | Superficie totale au P.O.S. (en ha) | Superficie totale au P.L.U. (en ha) |
|-------------------------|---|---|
| 1AU (NAr) | 3 | - |
| 2AU(NA) | 78 | 10,7 |
| TOTAL | 81 | 10,7 |

2- ZONES A URBANISER

3- ZONES AGRICOLES

| Dénomination de la zone | Superficie totale au P.O.S. (en ha) | Superficie totale au P.L.U. (en ha) |
|---------------------------|---|---|
| A (NC, NCd et NCm) | 457 | 583,0 |

4- ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

| Dénomination de la zone | Superficie totale au P.O.S. (en ha) | Superficie totale au P.L.U. (en ha) |
|--------------------------------------|---|---|
| Secteur N | - | 13,5 |
| secteur Nr (NDno, NDns, NDnr) | 458 | 480,3 |
| secteur Nc (NCc, NCcp et NCd) | 439,6 | 357,0 |
| secteur Ni | - | 6,3 |
| secteur Nt (Nct) | 37,4 | 16,8 |
| Secteur NI | - | 0,9 |
| Secteur Np | - | 1 |
| TOTAL N | 935 | 875,8 |

5- ESPACES BOISES CLASSES

| Superficie totale au P.O.S. (en ha) | Superficie totale au P.L.U. (en ha) |
|---|---|
| 17 | 15,3 |

6- TABLEAU RECAPITULATIF

| Dénomination de la zone | Superficie totale (en ha) | | Superficie totale en % du territoire communal | | Evolution |
|-------------------------|---------------------------|--------------|---|-------------|---------------|
| | Au POS | Au PLU | Au POS | Au PLU | |
| U | 159,0 | 162,5 | 9,7 | 10,0 | + 3,5 |
| NA / AU | 81,0 | 10,7 | 5,0 | 0,7 | - 70,3 |
| NC / A | 457,0 | 583,0 | 28,0 | 35,7 | + 126 |
| ND / N | 935,0 | 875,8 | 57,3 | 53,6 | - 59,2 |
| TOTAL | 1632 | 1632 | 100 | 100 | |