

DÉPARTEMENT DE LA SOMME  
**COMMUNE DU CROTOY**



ELABORATION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME

**2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES**

Vu pour être annexé à notre délibération du 8 décembre 2015 approuvant le P.L.U.

Le Maire      Jeanine BOURGAU

The block contains a handwritten signature in black ink that reads "Bourgau". To the right of the signature is the official seal of the Maire du Crotoy (Somme). The seal is circular and features a central illustration of a building, possibly a church or town hall, with a sun and a star above it. The text "MAIRE DU CROTOY" is written around the top inner edge of the circle, and "(Somme)" is written at the bottom.

## RAPPEL PRÉALABLE

L'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, précise la formalisation et le contenu du P.A.D.D. comme suit :

- *Le projet d'aménagement et de développement durables définit 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 projet d'aménagement et de développement durables 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, retenues pour la commune.*
- *Il fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

Sur la base de l'analyse de l'état initial du site et du diagnostic socio-économique du Crotoy, les « atouts / potentialités » et « faiblesses / contraintes » suivants ont pu être dégagés :

#### ATOUTS ET POTENTIALITES

- Un patrimoine naturel exceptionnel, mis en valeur et protégé
- Une notoriété reconnue dans le tourisme balnéaire
- Une offre importante de commerces de proximité
- Une forte pression foncière
- Un pôle d'emploi relativement important
- Une bonne accessibilité
- Bon niveau d'équipement
- Un patrimoine architectural de qualité (+ de 55% des logements ont été construits avant 1949)

#### FAIBLESSES ET CONTRAINTES

- Un parc de logements composé à 56% de résidences secondaires
- Une population en baisse
- Un développement contraint par les différentes protections environnementales
- Certaines extensions bâties réalisées sans référence à l'organisation de l'urbanisation traditionnelle
- Un patrimoine parfois à l'abandon ou mal entretenu
- Un espace public peu mis en valeur

À partir de ce constat, la municipalité a défini plusieurs objectifs qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal.

Les objectifs de la présente élaboration du Plan Local d'Urbanisme sont :

- ↳ **ENRAYER LA PERTE DE POPULATION ET ENCOURAGER L'ARRIVEE DE NOUVEAUX HABITANTS**
- ↳ **GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX**
- ↳ **ASSURER L'ATTRACTIVITE ET LE DYNAMISME ECONOMIQUE DU TERRITOIRE**
- ↳ **PROTEGER ET METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET LE LITTORAL**

Ces choix constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de leur commune.

## **ENRAYER LA PERTE DE POPULATION ET ENCOURAGER L'ARRIVEE DE NOUVEAUX HABITANTS**

La population crotelloise subit une baisse régulière depuis 1990. La commune souhaite, dans un premier temps, enrayer ce phénomène, en maintenant le niveau de sa population et, dans un second temps, accueillir de nouveaux habitants sur son territoire. Elle se heurte cependant à des difficultés importantes : l'offre de foncier est faible, encadré par des réglementations environnementales importantes, et les prix élevés.

### **❖ Encourager la résidence principale**

Certains secteurs sont susceptibles d'offrir du foncier.

Il s'agit d'abord des espaces résiduels non bâtis. Le PLU s'attache à optimiser le foncier disponible dans les zones d'extension.

Il s'agit ensuite, dans les secteurs déjà urbanisés, d'étoffer et de conforter le tissu bâti existant. Selon les quartiers, les règles d'urbanisme apportent un potentiel d'évolution et d'occupation des sols variés.

Ces exigences différentes permettront de disposer d'une offre diversifiée (zones pavillonnaires plus ou moins denses, maisons de ville, petits collectifs...). Ces possibilités de construire permettront à une nouvelle population de s'installer, en résidence principale, dans la commune.

### **❖ Mettre en place une politique foncière incitative**

La forte pression foncière constatée au Crotoy ne permet pas aux jeunes ménages d'acquérir un bien immobilier.

Dans l'objectif de faire s'installer une nouvelle population jeune, l'usage du droit de préemption urbain peut être utile.

La municipalité pourrait ainsi élaborer une politique foncière visant à proposer des terrains pour la résidence principale exclusivement, à un prix inférieur à celui du marché.

### ❖ **Conserver un bon niveau d'équipements et les développer**

La commune dispose d'un bon niveau d'équipements qui lui assure la possibilité de recevoir de nouveaux habitants. Elle dispose par exemple de plusieurs équipements sportifs, d'une salle des fêtes, d'une bibliothèque, d'un cabinet médical...

Il conviendra de maintenir ce niveau.

Cependant, il reste des améliorations à apporter, principalement en ce qui concerne les équipements sociaux et scolaires.

En ce qui concerne les équipements scolaires, la commune souhaite regrouper les deux écoles, afin de proposer de meilleures conditions d'accueil pour les élèves.

La commune réfléchit aux possibilités de créer une structure d'accueil pour les personnes âgées.

Des améliorations sont à apporter en ce qui concerne les réseaux. Une gestion optimisée des systèmes de traitement des eaux usées, avec une amélioration des performances de la station d'épuration, devra accompagner l'évolution de l'urbanisation.

Les communications numériques sont amenées à se développer. La commune s'inscrit dans les perspectives des programmes menés par les autres collectivités, le Conseil Général notamment. « Somme Numérique » est l'agent départemental chargé de l'aménagement numérique du territoire. Les règles du P.L.U. permettent la réalisation de ces programmes.

## **GARANTIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX**

L'image du Crotoy vaut par la qualité des espaces naturels qui l'entoure, mais aussi par la qualité de son bâti. En effet, Le Crotoy dispose d'un patrimoine architectural de grande qualité, qui constitue un atout important pour la commune et forge son identité.

### **❖ Définir les caractéristiques identitaires de la commune**

Parallèlement au PLU, la commune a lancé une étude sur son patrimoine architectural, urbain et paysager (projet d'AVAP). Cette étude a pour but de recenser les éléments patrimoniaux intéressants, afin de proposer les moyens adéquats pour les préserver et intégrer le mieux possible les futures constructions.

Le PLU prend en compte cette étude.

### **❖ Intégrer les zones d'extension au tissu existant**

Pour une cohérence du développement urbain du Crotoy, l'enjeu est d'intégrer le mieux possible les zones d'extension au tissu bâti traditionnel, afin d'opérer de véritables greffes urbanisées. Le PLU veillera à éviter, à travers le règlement des zones d'urbanisation future, la réalisation d'opérations à l'organisation et à l'architecture banalisées.

Par ailleurs, la commune veillera à limiter les zones d'extension urbaine aux besoins réels.

### **❖ Redéfinir les espaces publics**

Le but et le sens de l'espace public est de qualifier l'espace bâti, et réciproquement. C'est aussi l'occasion de définir les transitions ville/nature/bord de mer, zones d'extensions pavillonnaires/tissu urbain traditionnel. La définition de l'espace public a donc des répercussions immédiates sur la notion de quartier mais aussi sur l'identité même de la commune, son image, son attraction.

Le PLU accompagne cette politique par la détermination d'emplacements réservés.

### ❖ **Comblent les dents creuses**

Actuellement, il reste quelques dents creuses dans le tissu urbain de la commune.

Ces dents creuses ne permettent pas de répondre aux perspectives de développement de la commune, néanmoins, leur comblement constitue un enjeu important car il permet de redéfinir et de revaloriser des secteurs délaissés, tout en évitant une consommation supplémentaire de foncier dans des secteurs vierges d'urbanisation.

### ❖ **Permettre la reconversion du quartier de l'aviation**

Le quartier de l'aviation, qui donne sur la baie de Somme, est un quartier prisé par les opérateurs immobiliers et fait l'objet de nombreuses opérations de grande ampleur à vocation touristique. La commune souhaite enrayer ce phénomène afin d'éviter une trop grande densification de ce secteur, mais également, afin d'éviter que tous les potentiels de reconversion ne soient utilisés pour la construction de logements à vocation de résidences secondaires.

### ❖ **Optimiser les transports et le système de déplacement**

Le système de déplacement du Crotoy est fortement impacté en période de pointe estivale. La commune veut optimiser le réseau de voirie et le stationnement, par l'élargissement de voiries et de parkings.

Elle souhaite favoriser les modes de déplacements alternatifs, utilitaires ou de loisirs, et limiter la pression sur les secteurs centraux par l'élargissement de voirie et la création d'un rond-point.



## **ASSURER L'ATTRACTIVITE ET LE DYNAMISME ECONOMIQUE DU TERRITOIRE**

La commune dispose de trois atouts majeurs en termes économiques : une notoriété ancienne en matière de tourisme balnéaire, un pôle d'emploi très développé, dominé notamment par la pêche et les carrières, une structure commerciale importante au regard de celle des communes de taille équivalente.

Les élus souhaitent maintenir la dynamique de ces atouts.

### **❖ Maintenir l'offre touristique**

En matière de tourisme, les élus souhaitent maintenir l'offre d'hébergement, suffisamment nombreuse et variée (hôtels, chambres d'hôtes, campings). Le PLU autorisera donc les constructions à vocation hôtelière, notamment dans le centre.

Par ailleurs, dans le cadre de l'Opération Grand Site de la baie de Somme, qui régleme l'hôtellerie de plein-air, l'acquis en matière de campings doit être conservé.

### **❖ Développer les activités touristiques et de loisirs**

La commune souhaite développer son offre en matière d'activités de loisir.

Elle souhaite étoffer son réseau de pistes cyclables, notamment le long des berges des carrières.

La commune a également le projet d'optimiser le fonctionnement du centre équestre.

### **❖ Prévoir le réaménagement du secteur des carrières**

Elle entend également dès aujourd'hui réfléchir à la reconversion des carrières, dont la fin de l'activité est prévue à l'horizon 2030. Le plan d'eau résultant, de près de 300 hectares, constitue un secteur privilégié pour le développement des activités nautiques.

### ❖ **Maintenir l'équipement commercial et sa dynamique**

La commune, en tant que station touristique, dispose d'un nombre élevé de commerces de proximité. Pour garantir ce dynamisme, le PLU préserve les commerces afin que les centres restent attractifs et dynamiques.

Ainsi, le PLU continue à autoriser les commerces dans les deux centres-villes de la commune. Il pourra également interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux pour des secteurs délimités et repérés aux documents graphiques.

Parallèlement, pour que ces commerces soient ouverts à l'année (et non seulement en période de vacances), il faudra encourager la création de résidences principales et étaler la saison touristique, en maintenant le développement des animations et les activités hors-saison.

### ❖ **Conserver un pôle d'emploi dynamique**

Outre les commerces, la commune offre un nombre important d'emplois dans le secteur de la pêche, notamment pêche à pied et conchyliculture, et dans le secteur des carrières de galets.

La commune souhaite protéger ces activités en leur permettant de perdurer. Le PLU offre aux activités qui en ont besoin un droit des sols adapté à leur développement, et prend notamment en compte le centre conchylicole.

### ❖ **Préserver les espaces agricoles**

Les terrains agricoles participent à l'identité globale de la commune et permettent de conserver des paysages ouverts. Il est donc important de les conserver, et de permettre ainsi l'accueil et le maintien des exploitations agricoles dans les espaces adaptés.

## PROTEGER L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET LE LITTORAL

Le Crotoy est soumis à la Loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral. Le littoral est le lieu d'enjeux et de pressions variés: attractivité résidentielle et urbanisation croissante d'une part, forte sensibilité environnementale et paysagère d'autre part. Ces enjeux ne sont néanmoins pas contradictoires : la commune souhaite pouvoir développer la ville tout en affirmant sa volonté de protéger le patrimoine naturel exceptionnel du Crotoy.

### ❖ **Préserver les espaces naturels et les continuités écologiques**

La commune du Crotoy bénéficie d'un site d'une qualité écologique et paysagère particulièrement riche. Elle est d'ailleurs couverte par de nombreuses mesures de protection de l'environnement : sites Natura 2000, site classé, site inscrit, ainsi que par plusieurs inventaires écologiques : ZNIEFF et ZICO.

La commune souhaite respecter ces sites et les mettre en valeur. Elle a par exemple remis en état en 2008 le sentier de découverte qui traverse les dunes et le marais. Elle possède par ailleurs un nombre important de sentiers équestres qui sillonnent le territoire.

Les espaces dont la richesse écologique et paysagère est avérée seront exempts de toute urbanisation, afin de respecter les habitats et les espèces recensées, d'éviter le mitage du territoire et, donc, de préserver les continuités écologiques.

Les milieux dunaires boisés et les rares espaces forestiers sont protégés par le PLU.

### ❖ **Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain**

Les espaces d'extension de l'urbanisation prévus dans le cadre du PLU se doivent d'être optimisés en terme d'intégration dans le paysage urbain, afin de protéger les espaces naturels en périphérie de l'urbanisation.

Les zones d'extension ont donc été choisies en continuité du tissu urbain existant, afin de limiter leur impact sur l'environnement naturel et sur les paysages et d'éviter le mitage.

La loi Littoral n'autorise les extensions de l'urbanisation que dans la continuité des villes, villages et agglomérations. Au Crotoy, les zones d'extension ont donc été choisies à proximité du centre-ville et dans le village de Saint-Firmin.

Parallèlement, le PLU réglemente les hauteurs, volumétries, et aspects extérieurs des constructions nouvelles afin qu'elles respectent les caractéristiques des lieux et la qualité de l'environnement bâti.

Au Crotoy, le centre-ville est situé dans les espaces proches du rivage, et les possibilités d'urbanisation sont majoritairement situées dans ce secteur. Le PLU s'attache donc, dans le règlement, à n'autoriser que des constructions s'intégrant dans le tissu urbain existant et à refuser les effets de masse.

Dans le respect de la Loi Littoral et des contraintes imposées par le milieu physique (zones inondables notamment), le P.L.U. répond à la problématique de limitation de la consommation foncière, en permettant la densification et en limitant les secteurs et surfaces urbanisables.

Il prévoit environ 10 hectares de zones AU.

#### ❖ **Préserver les fronts de mer et de port**

La loi Littoral protège les fronts de mer en interdisant toute construction dans une bande de 100 mètres, en dehors des espaces urbanisés.

Aussi, la commune souhaite maintenir un aspect général de qualité sur cette bande littorale, dont l'enjeu environnemental et paysager est important.

#### ❖ **Maintenir des coupures d'urbanisation**

Il est important de conserver des coupures d'urbanisation qui contribuent à la trame verte, aux continuités écologiques et permettent le maintien d'un paysage naturel caractéristique. Leur objectif principal est de maintenir des espaces "ouverts" et le rapport avec la mer et les paysages, en évitant la constitution d'un front urbain continu.

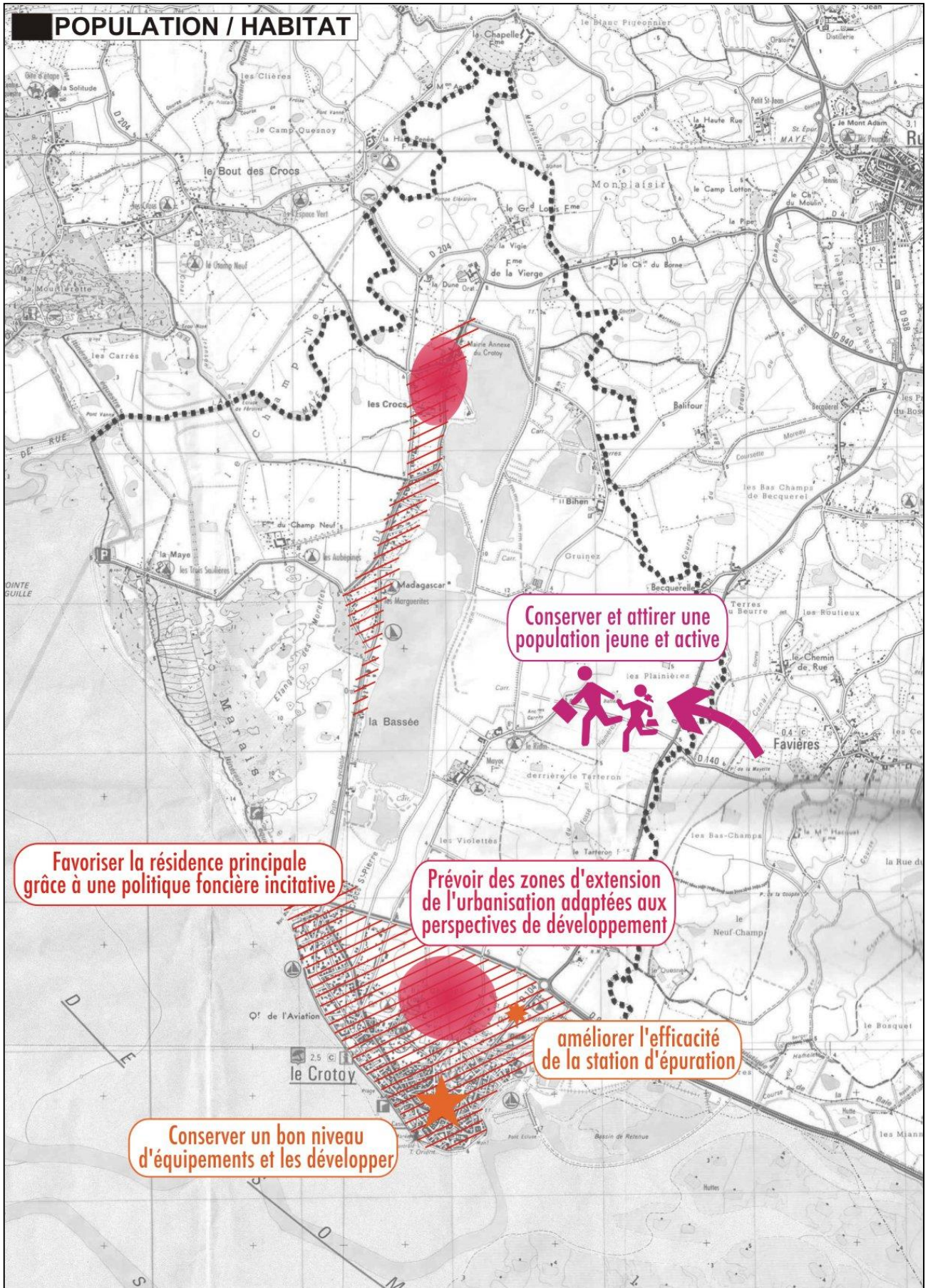
La coupure d'urbanisation située entre Saint-Firmin et le centre-ville du Crotoy doit être conservée ; elle doit permettre de maintenir une aération et une structuration du tissu urbain.

❖ **Prendre en compte les risques naturels**

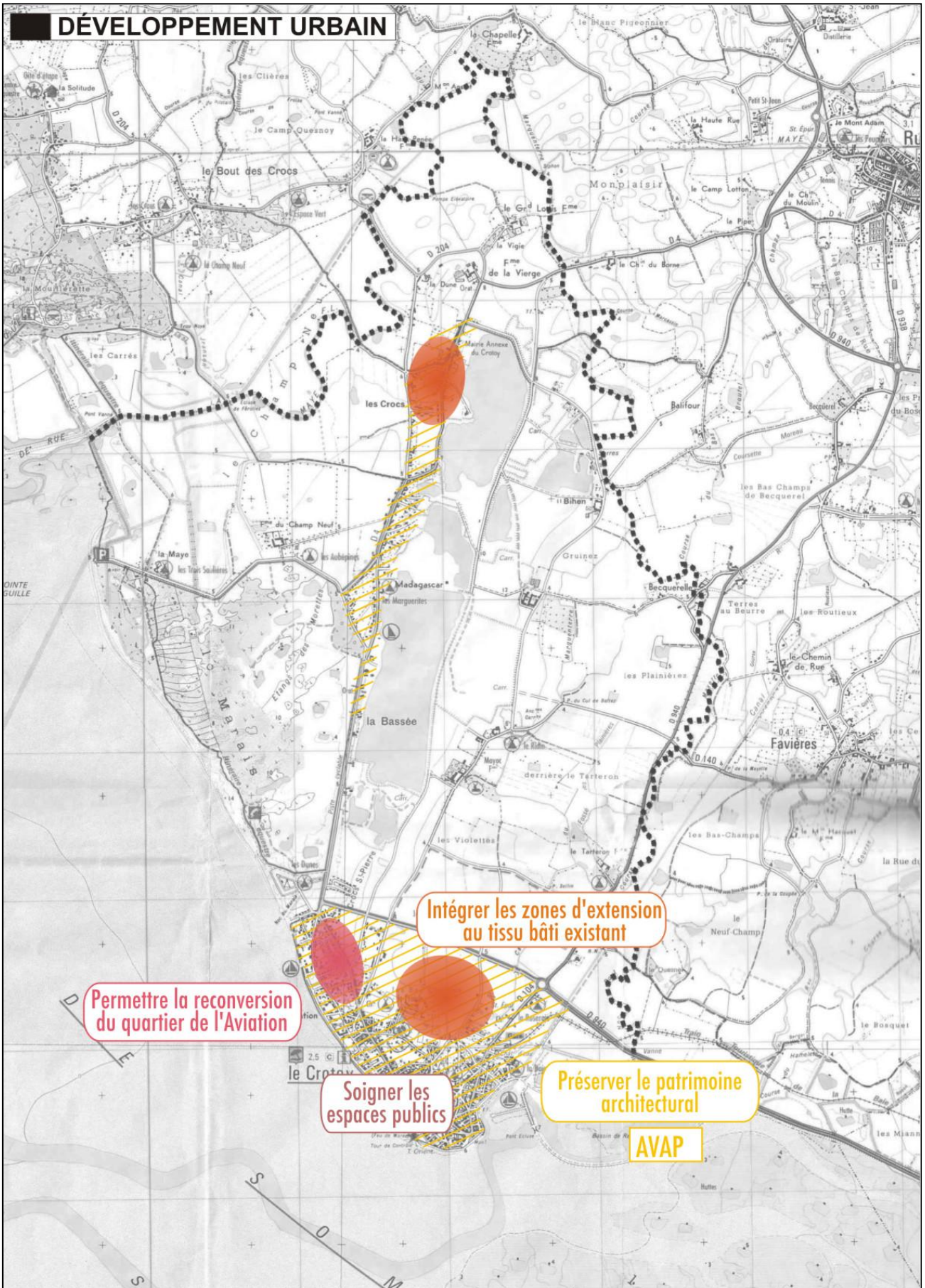
La commune du Crotoy est sujette aux inondations, particulièrement dans sa partie Est et Sud-Est, où la nappe phréatique est sub-affleurante. Dans ces secteurs, les risques doivent être pris en compte dans les choix d'urbanisation.

## **SCHEMAS DE SYNTHESE**

# POPULATION / HABITAT

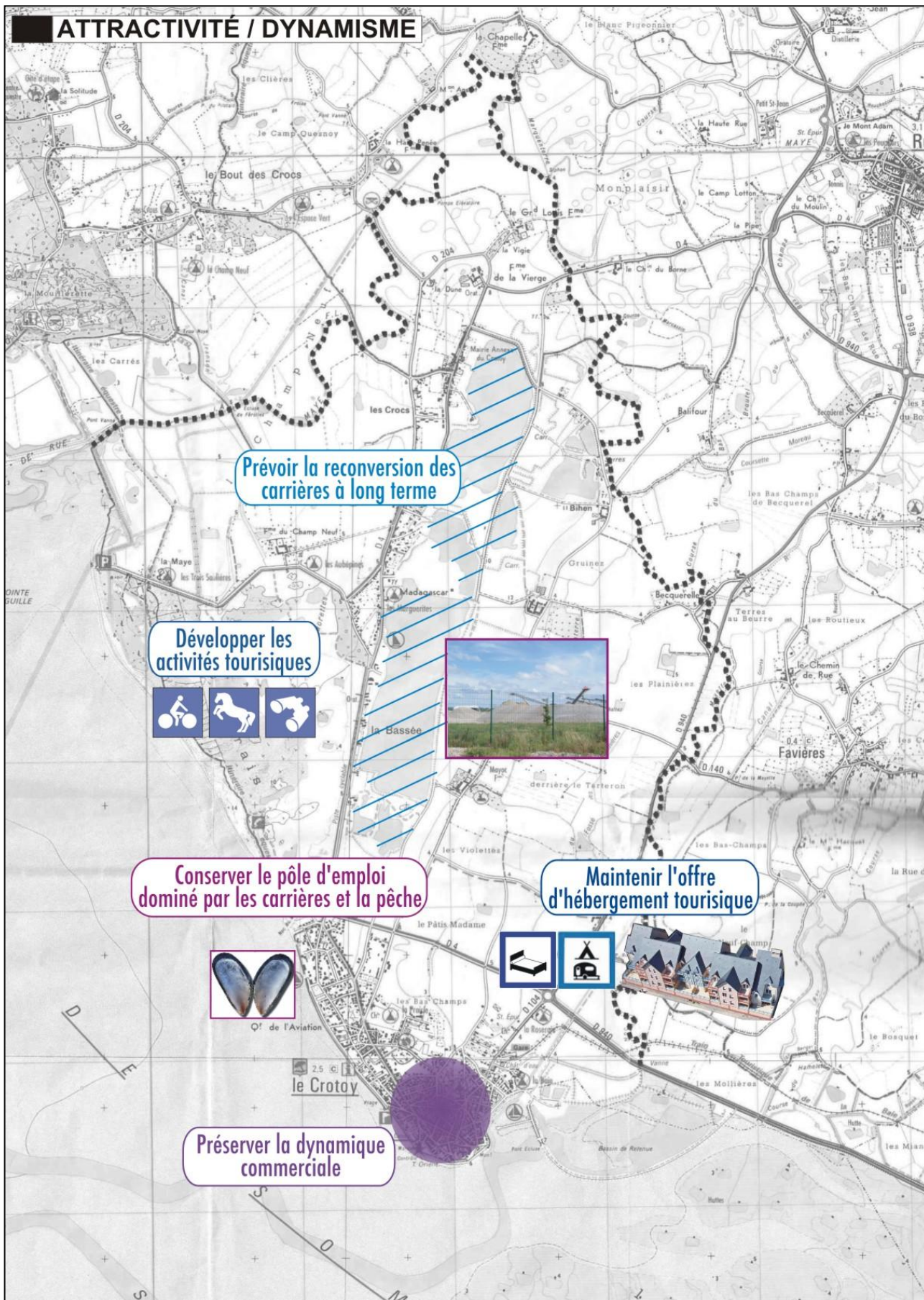


# DÉVELOPPEMENT URBAIN





# ATTRACTIVITÉ / DYNAMISME



Prévoir la reconversion des carrières à long terme

Développer les activités touristiques



Conserver le pôle d'emploi dominé par les carrières et la pêche



Maintenir l'offre d'hébergement touristique



Préserver la dynamique commerciale

# ENVIRONNEMENT

