

ELABORATION DE L'AVAP ET MODIFICATION DU P.L.U DE LA COMMUNE DE LE CROTOY

Enquête publique du 16 décembre 2020 au 18 janvier 2021

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

RECUEILLIES ET DES DOCUMENTS RECUS

Les registres ouverts le 16 décembre 2020, pour les besoins de l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU et à l'élaboration de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de la commune de Le Crotoy, afin de recueillir les observations, courriels et courriers éventuels du public, ont été clos le 18 janvier 2021, à 12 heures 00.

Le registre ouvert au siège de la communauté de communes du Ponthieu-Marquenterre, à Rue, n'a recueilli aucune observation.

Quatre personnes y ont notifié une observation dans le registre en mairie de Le Crotoy, un courrier m'a été remis lors des permanences en mairie.

Trois courriels ont été transmis au registre dématérialisé ouvert pour cette enquête sur le site Internet de la Communauté de Communes du Ponthieu-Marquenterre (<http://www.ponthieu-marquenterre.fr>).

Vous trouverez ci-dessous l'intégralité des observations portées au registre, les courriers reçus ou déposés en mairie, ainsi que les courriels transmis sur le site dédié.

Registre de Le Crotoy :

Permanence du 16/12/2020 :

- Passage de **Mr François Lemaitre**, demeurant 1, rue Oscar Deguine 80550 Le Crotoy, qui remet un courrier, accompagné de 5 photographies, explicitant les motifs de ses observations :

- Mr Lemaitre est propriétaire de la parcelle AW288 (3 500 m²), rue Oscar Deguine à Le Crotoy, classée dans la nomenclature de l'AVAP comme « espace libre privé de qualité ».

Les prescriptions prévues à l'article 38.2 (préservation de l'emprise végétale) du règlement de l'AVAP, pour ces espaces, précisent : « La surface des espaces libres repérés (jardin) doit rester essentiellement végétale. Dans la limite de 20% de la surface, peuvent être réalisés ou construits :

- des allées et des terrasses,
- des constructions de 18m² maximum (abri de jardin, garage).

La construction neuve doit respecter, non seulement la composition, mais surtout l'échelle du bâtiment principal (emprise au sol et gabarit inférieurs à la construction existante) ».

Cet article 38.2 semble notamment venir en contradiction avec le règlement du PLU de la commune, qui ne fixe pas de limitation à l'emprise au sol des constructions en zone UAa (zone d'habitat central).

(copie du courrier et des 5 photographies en annexe n° 1 au présent procès-verbal)

Permanence du 16/12/2020 :

- Passage de trois représentants de l'association « Le Crotoy Préservé et Authentique » (LCPA), dont :
 - **Mr Jean Claude Steil**, président,
 - **Mme Annie Jacques**, vice-présidente,
 - **Mr Charles Chaperon**, vice-président,qui indiquent qu'il leur paraît indispensable que l'Architecte des Bâtiments de France, ou l'un de ses collaborateurs, puisse, si le projet est validé, assurer une présence régulière (mensuelle ?) en mairie afin d'aider les personnes souhaitant réaliser des travaux à élaborer leur dossier selon les règlements prescrits par l'AVAP.

Courriels parvenus sur le site de la communauté de communes :

- Courriel du 12/01/2021 de **Mme Arielle Dequevauviller**, demeurant à Roubaix (59) :

Dans son courriel, Mme Dequevauviller demande :

- que la suppression de l'ER 1 (emplacement réservé) pour l'élargissement de la voirie ne soit pas dommageable pour une piste cyclable et pour la sécurité des piétons ;
- que le recul à 2 m prévu pour la zone Ua soit compatible avec un stationnement devant les habitations, ce qui correspondrait à 5 m de profondeur ;
- de voir l'opportunité de transformer un espace naturel dans l'Allée de la Réunion en zone UBe et UB, empêchant la création d'habitations et d'hébergement hôtelier. Les espaces verts existants sur l'arrière de la grande maison pourraient servir utilement pour réaliser un jardin public, notamment au regard de l'implantation de logements pour personnes âgées Allée des Tilleuls.

La mairie ayant préempté cet immeuble pour y réaliser des parkings, n'aurait-il pas été plus judicieux de prévoir, pour la saison estivale, seul moment de grand trafic, ces parkings en zone inondable.

Mme Dequevauviller propose :

- que l'arrière du mur aveugle de la pharmacie (parcelle 239 de l'Allée de la Réunion), réalisé avec des matériaux interdits (métal), puisse servir à l'édification d'un bâtiment mixte (activités ou crèche en RdC, et appartements sociaux en étage) ;

Mme Dequevauviller a joint à son courriel un croquis de réservation de parcelle pour une liaison piétonne qui raccorderait les voies en impasse, et permettrait de réaliser un jardin public.

(copie du courriel et du croquis en annexe n° 2 au présent procès-verbal)

- Courriel du 18/01/2021, de Mr Pascal Louvion, demeurant à Saint Mandé (94) :

Mr Louvion est propriétaire d'une maison sise 14 Hameau de Bihen sur la commune de Le Crotoy, sur deux parcelles cadastrées AH 52 et 53, classées en zone NC, alors que les parcelles voisines supportant des habitations, sont reprises en zone Ni. Il demande le reclassement de ses parcelles en zone Ni.

Il a joint à son courriel deux extraits de plan (PLU actuel et ancien POS), ainsi qu'une photographie de sa maison d'habitation.

(copie du courriel, des extraits de plan et de la photographie en annexe n° 3 au présent procès-verbal)

Nota 1 : La demande de Mr Louvion ne ressort pas de la présente enquête, mais devra être reformulée lors de l'enquête publique sur la révision du PLU de Le Crotoy, en cours d'élaboration.

J'ai précisé ce point à Mr Louvion lors d'un contact téléphonique le lundi 18 janvier 2021.

Nota 2 : Plusieurs personnes, n'ayant pas souhaité inscrire de mention au registre, se sont manifestées afin de savoir si des parcelles qui leur appartiennent, ou sont voisines de leurs propriétés, allaient changer de zonage, devenir constructibles, ou inconstructibles.

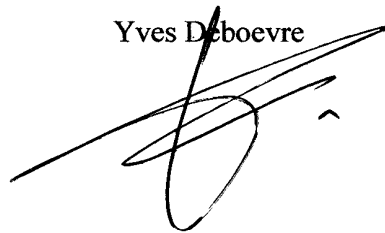
Ces demandes ne concernant pas l'enquête publique en cours, il leur a été conseillé d'adresser un courrier à la communauté de communes du Ponthieu Marquenterre, ou au maire de la commune de Le Crotoy, et de renouveler leurs demandes lors de l'enquête publique sur la révision du PLU, actuellement en cours de discussion.

Conformément aux règles régissant l'enquête publique, je vous remets le P.V de recueil des observations du public, en vous demandant de bien vouloir me faire part de vos commentaires et avis éventuels, dans les quinze jours, et au plus tard le 08 février 2021, terme du délai de réponse prévu par la réglementation.

Fait à Neuilly l'Hôpital, le 21 janvier 2021,

Le commissaire enquêteur,

Yves Deboevre



ANNEXE n° 1 - Registre AVAP Le Crotoy - 14/12/2020

Docteur François LEMAITRE

1, rue Oscar Deguine

80550 LE CROTOY

Monsieur le Commissaire enquêteur

Enquête Publique AVAP LE CROTOY

Monsieur,

J e suis propriétaire de la parcelle cadastrée section AW n° 288 sur le territoire de la commune du CROTOY.

Avant de vous rencontrer lors de l'enquête publique à laquelle je ne manquerai pas de participer pour faire valoir mes observations, il m'importe d'attirer votre attention sur les risques induits par l'entrée en œuvre du règlement du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) qui réduit drastiquement les possibilités de construire sur ma parcelle.

En effet, aux termes du règlement du PVAP, tel qu'arrêté par délibération en date du 22 juin 2017, ma parcelle est classée dans la catégorie « espaces libres privés, de qualité »

Cette catégorie est définie comme suit dans le règlement du PVAP (article 3.8) :

« Sur la commune du CROTOY, on relève de nombreux jardins qui sont repérés pour l'attrait visuel verdoyant depuis l'espace public que procurent le volume des arbres et arbustes dépassant des clôtures. Ce volume végétal débordant sur la rue offre une respiration dans l'univers minéral. Il devient un point d'appel dans l'alignement des façades bâties. Protégés par cette barrière naturelle, les jardins conservent leur intimité.(...) »

La finalité de cette catégorie est ainsi motivée par la préservation de la qualité des clôtures végétales identifiées et de la végétation dépassant des clôtures.

Dans cette mesure, les prescriptions fixées à l'article 3.8.2 du PVAP paraissent largement disproportionnées et sans lien avec l'objectif poursuivi.

Cet article précise que :

« La surface des espaces libres repérés (jardin) doit rester essentiellement végétale. Dans la limite de 20% de la surface, peuvent être réalisés ou construits : des allées ou des terrasses – des constructions de 18 mètres carrés (abri de jardin, garage) – La construction neuve doit respecter, non seulement la composition, mais surtout l'échelle du bâtiment principal (emprise au sol et gabarit inférieur à la construction existante) »

La limitation induite par l'application de ses dispositions est pour autant dépourvue de toute pertinence au regard du motif invoqué par la création de cette zone.

En effet, il est précisé que les jardins sont protégés par la barrière naturelle des arbres.

L'intérêt de la conservation de cette végétation est ainsi dicté par la préservation visuelle des parcelles concernées depuis la voie publique.

La vue de ces parcelles depuis l'espace public n'est dès lors pas impactée par les éventuels aménagements envisagés sur ces dernières de sorte que l'on comprend difficilement le recours à de telles restrictions.

Par ailleurs, la limitation à 18 M2 des constructions sur les parcelles classées dans cette zone n'est aucunement justifiée et ce d'autant qu'aucune prise en compte de la surface des parcelles à construire n'est prise en compte pour l'instauration d'une telle limitation.

L'on comprend en effet difficilement que cette limitation concerne tant des parcelles de 400 M2 que celle de 3500 M2 comme celle m'appartenant.

Cette limitation est d'autant plus incompréhensible que l'instauration de cette règle se heurte directement au PLU de la commune qui classe ma parcelle en zone UAa correspondant à une « zone d'habitat central ».

La vocation urbaine de cette zone est évidente.

En outre, le règlement du PLU de la commune du CROTOY ne fixe aucune limitation à l'emprise au sol de construction de sorte que l'impossibilité fixée par le règlement du PVAP de construire des bâtiments d'une surface supérieure à 18 M2 paraît en totale contradiction avec le règlement du PLU et la situation de la parcelle.

Dans cette mesure, je vous sollicite pour que ma parcelle cadastrée section AW n° 288 soit exclue du champ d'application de la catégorie « espaces libres privés, de qualité »

Une telle exclusion de l'emprise du PVAP ne remettrait pas en cause l'économie générale du projet dans la mesure où cette parcelle est située en périphérie de la zone.

Les règles du PLU permettent largement la protection de la qualité architecturale et végétale de la zone sans pour autant porter une atteinte aussi grave au droit de construire.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à ma demande, je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de mes respectueuses salutations.

Docteur François LEMAITRE

T° 06 13 51 91 59

Le Crotoy le

Promenade
Jules NOIRET

Rue OSCAR
DEQUINÉ

Rue Jean
DADICOCY



VUE . AERIENNE



Vue intérieure du jardin.
Vers la Rue Jean VADICOGG



Rue Jean VADICOGG



Rue Jean. VANICOY



Rue OSCAR. DEQUINE.
(Ancienne. Rue NOUVELLE)

Fwd: A l' attention du commissaire enquêteur

De : Arielle Dequevauviller <adequevauviller@gmail.com>

mar., 12 janv. 2021 14:59

Objet : Fwd: A l' attention du commissaire enquêteur

📎 1 pièce jointe

À : enquetespubliqueslecrotoy@ponthieu-marquenterre.fr

A propos du plan local d'Urbanisme du Crotoy

A propos de la suppression ER1 (élargissement de la voirie)
 Vérifier que ce ne soit dommageable pour une piste cyclable et la sécurité des cyclistes

POur la zone UA le nouveau recul à 2M est il compatible avec un stationnement devant les habitations qui correspondrait à 5 m De profondeur

Par rapport à une prescription de

"Densifier les zones urbaines plutôt que consommer de l' espace agricole ou naturels »

Il ne semble pas opportun de transformer un espace naturel dans l'allée de la réunion, en zone UBe et UB avec une habitation de caractère existante (ancienne ferme) sur place et une perspective sur la grande Maison

Et des espaces verts à l' arrière de la grande maison qui pourraient servir de jardin public, surtout depuis l' implantation de logements de personnes âgées le long de l'allée des tilleuls

Et qui leur permettrait une promenade en sécurité hors des routes.(espace permaculture et ferme urbaine possible également;

La nouvelle zone Ube empêche l(habitation et l'hébergement hôtelier alors que la ferme pourrait être préservée en logements pour garder son aspect et le jardin qui comporte de grands arbres à conserver.

Allée de la réunion bordée de hauts peupliers d'Italie, et des marronniers sur le fond de parcelle et grands arbres derrière la grande maison de l' allée des Tilleuls à préserver.

Une pré emption a été faite sur ce bien pour en faire du parking?

N'est il pas plus judicieux de prendre des zones inondable pour les parkings pour l' été, seul moment de grand trafic

A part derrière la pharmacie et avant la grange qui est déjà un parking sans travaux d'imperméabilisation nécessaire

La parcelle 239 de l'allée de la Réunion pour la création d'une pharmacie

A noter que la pharmacie est déjà implantée qu'elle a été bâtie en limite de propriété aussi bien sur la rue (d'où affreuse perspective entre supermarché

et mur aveugle de la pharmacie

Réalisé avec des matériaux interdit à savoir mur en métal (et prenant tout soleil de la parcelle avoisinante avec un appartement en partie haute)

L'arrière de ce mur aveugle devrait plutôt servir à un bâtiment mixte (activ Rez de chaussée, pourquoi pas crèche et à l'étage des appartements sociaux

Je vous joins un croquis de réservation de parcelle pour une liaison piétonne qui raccorderai les voies en impasse et un éventuel jardin public

Pour le sujet

"Densifier les zones urbaines plutôt que consommer de l'espace agricole ou naturels »

Il est à préciser qu'une ancienne ferme en centre ville en vente par la ville aurait pu être transformée en 4 logements sociaux avec entrées indépendantes plutôt que

Reconstruire des logements sociaux autre part

Espérant faire avancer votre réflexion pour un centre ville plus vert où les promenades intérieures seraient favorisées et l'imperméabilisation des sols freinée

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire

Arielle Dequevauviller

Architecte d'intérieur, Designer

06 26 98 22 86



Pascal LOUVION
31, avenue Alphand
94160 SAINT-MANDÉ
06 07 05 44 70

ANNEXE N° 3 PV de relevé de observations
- Modification PLU (N.1) et AVAP le Crotoy -
Enquête du 16/12/2020 au 18/01/2021

Mr le Commissaire enquêteur
Mr Yves DEBOEVRE
Communauté de commune Ponthieu Marquenterre
33 bis, route du Crotoy
80120 RUE

Saint-Mandé, le 18 Janvier 2021

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je suis propriétaire d'une maison d'habitation, située 14, Hameau de Bihen, lieu-dit Bihen, sur la commune du CROTOY et plus précisément de deux parcelles cadastrées section AH n°52 et 53.

Je me suis aperçu que suite à la dernière modification du PLU, ma maison est la seule de l'ensemble de ce hameau qui a été classée en zone NC, alors que tous mes voisins sont classés en zone NI. Etant précisé qu'avant cette modification les maisons voisines étaient classées dans la même zone que la mienne (ancien plu joint).

Il ne peut s'agir évidemment que d'une erreur matérielle.

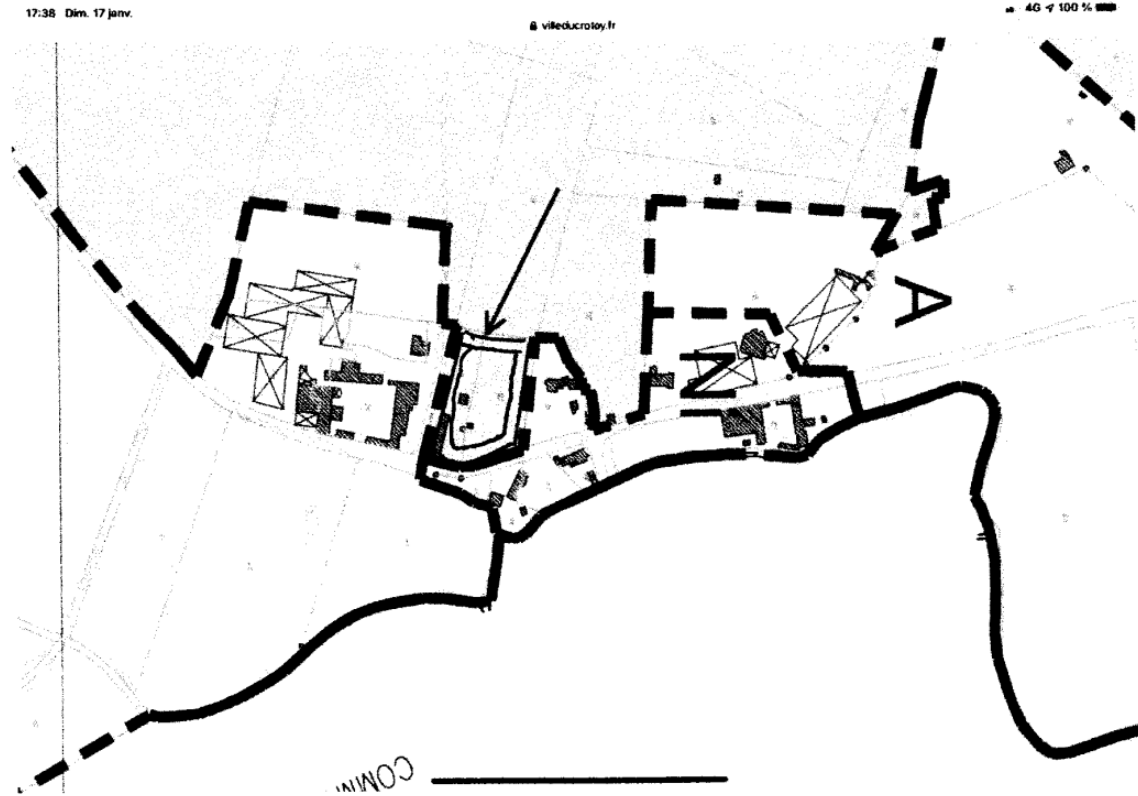
Cette situation me cause un double préjudice, car, d'une part, je ne peux plus faire d'éventuels aménagements et d'autre part, cela déprécie la valeur de mon bien.

Je demande le reclassement de mes parcelles en zone NI.

Veuillez agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes sentiments distingués.


Pascal LOUVION

2
PLU actuel, Saint-Firmin Nord, mes parcelles sont entourées en bleu, ci-dessous.



3
Ancien PLU communiqué par la Mairie de Le Crotoy, sur lequel mes voisins Mme SENECHAL, Le père de la boulangère Mr X étaient classés en zone NCc – zone de carrières - reclassées en zone Ni (flèches vertes voisins, fleche bleu mes parcelles)

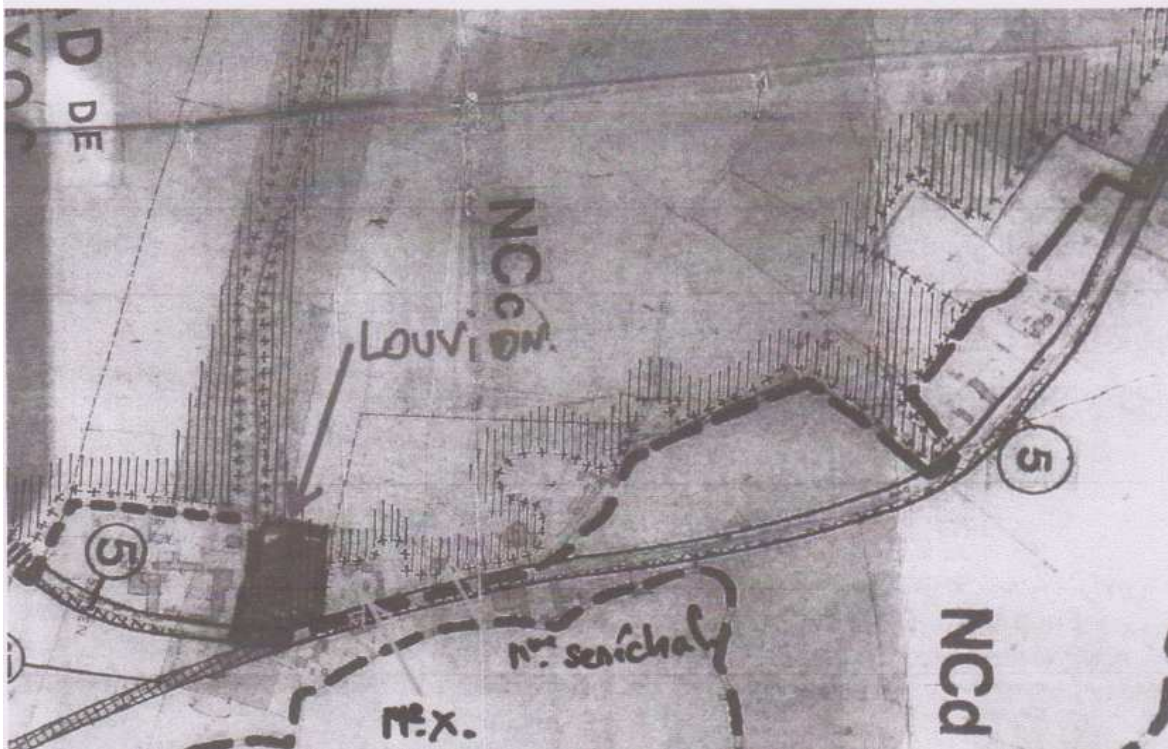


Photo de la maison sur le site Etatique GEOPORTAIL

