

Amiens, le 13 janvier 2025

Monsieur le président,

Par courrier du 9 octobre dernier, reçu le 14 octobre suivant, vous avez bien voulu adresser le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Le Crotoy, projet pour lequel la communauté de communes du Ponthieu Marquenterre et la ville de Le Crotoy ont bien été accompagnées par les services de la direction départementale des territoires et de la mer de la Somme tout au long de la procédure de révision générale prescrite en 2016.

En réponse, vous trouverez ci-joint l'avis technique de l'État sur ce projet de PLU, dont il ressort notamment que le scénario démographique retenu est ambitieux alors que les derniers résultats du recensement et les prévisions départementales de l'INSEE ne sont pas favorables, notamment pour l'ouest de la Somme et son littoral.

Ainsi, et au regard du vieillissement de la population et de la forte pression immobilière que connaît la commune, des précisions concernant la stratégie d'accueil de nouveaux logements doivent être apportées dans le PLU. À cet effet, la révision générale du PLU pourrait être une opportunité de mettre en œuvre un nouvel outil, issu de la loi visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale du 19 novembre dernier, qui permet d'instaurer une servitude « résidence principale » dans les communes à forte tension touristique telles que celle de Le Crotoy.

M. Claude HERTAULT
Président de la communauté de communes
Ponthieu-Marquenterre
33 bis, route du Crotoy
80120 RUE

Copie à Mme la sous-préfète d'Abbeville

Par ailleurs, l'enveloppe urbaine de Le Crotoy dispose encore de foncier disponible pour satisfaire une fraction appréciable des besoins en logements de la commune. Aussi, l'ouverture à l'urbanisation de deux zones dans le hameau de Saint-Firmin doit être réinterrogée, d'autant que l'une d'elles a été identifiée récemment comme une zone humide.

Le projet de révision du PLU de Le Crotoy recueille donc mon accord, sous réserve qu'il n'ouvre pas à l'urbanisation des zones humides ci-dessus évoquées et couvre l'intégralité de la commune.

Les services de la direction départementale des territoires et de la mer de la Somme restent bien entendu à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le président, en l'assurance de toute ma considération.

Cardelément

Le préfet

A stylized handwritten signature consisting of a large, sweeping loop that forms a triangle, with a long horizontal stroke extending to the right from the top vertex.

Rollon MOUCHEL-BLAISOT

Avis technique de l'État sur le projet de Plan local d'urbanisme du Crotoy

Sommaire :

Introduction

I – REMARQUES SUR LE FOND (page 2)

1 - La démographie et l'habitat

- A) Un scénario démographique projetée ambitieux
- B) Un projet de construction/création de logements à préciser
- C) Une nouvelle stratégie de développement à prendre en compte
- D) Un nouvel outil pour maintenir la population locale sur place : la servitude « résidence principale »

2 - La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

- A) Les objectifs de modération de la consommation foncière
- B) La consommation d'ENAF projetée pour les besoins du territoire
- C) Les dents creuses à prendre en compte en ENAF dans le projet de PLU
- D) Les dents creuses à comptabiliser en extension urbaine
- E) La consommation d'ENAF totale du PLU

3 - L'ouverture des 2 zones à urbaniser à Saint-Firmin

- A) Une incompatibilité avec la Charte du Parc Naturel régional
- B) Une zone 1 AUA située dans une zone humide
- C) Une nouvelle stratégie de développement à prendre en compte

4 - L'application des principes de la loi Littoral

5 - La préservation de la biodiversité

6 - Les risques

7 - Le développement économique

II . LES PIÈCES COMPOSANT LE PLU (page 15)

1 - Le rapport de présentation

2 - Les justifications du projet

3 - L'évaluation environnementale (EE)

4 - Le PADD

5 - Les OAP

6 - Le règlement écrit

7 - Les plans de zonage

8 - Les annexes – les servitudes d'utilité publique

Introduction

Par délibération du 9 octobre 2024, le conseil communautaire de la communauté de communes Ponthieu-Marquenterre a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du Crotoy. Le Préfet dispose d'un délai de 3 mois, à compter de sa saisine (14 octobre soit le 14 janvier 2025) pour émettre un avis.

Le présent avis sera intégré au dossier qui sera présenté à l'enquête publique.

I – REMARQUES SUR LE FOND

1 - La démographie et l'habitat

A) Un scénario démographique ambitieux

La commune du Crotoy est identifiée dans le projet de SCoT Baie de Somme 3 Vallées en tant que « pôle bourg » et est également labellisée « village d'avenir ».

Selon ses orientations, la commune du Crotoy affiche un objectif démographique permettant de retrouver une dynamique positive et assurer le maintien de la population « *pour rester au-dessus des 2 000 habitants à l'horizon 2035* ».

Cette ambition semble toutefois contrariée par les projections démographiques (INSEE) ainsi qu'un phénomène de vieillissement progressif de sa population et de développement des résidences secondaires aux dépens des résidences principales.

D'après les tableaux INSEE (2021), il apparaît que la commune comptait 1 972 habitants en 2021 contre 2 077 en 2015, soit une variation négative annuelle moyenne de la population de 0,9 %. Pour rappel, ce taux était de 1,3 % pour la période 2010-2015.

La population communale connaît une diminution constante depuis 1990. La commune a perdu 440 habitants soit plus de 18 % de sa population ces cinquante dernières années.

De plus, il est à noter que la part des personnes de + 60 ans n'a cessé d'augmenter depuis 2010 jusqu'à 2021 passant de 35,4 % à 43,4 %.

Enfin, il est important de relever que les projections à 2035 du nombre de personnes âgées de plus de 60 ans dans le département de la Somme s'élève à 32 % soit près d'un tiers de la population.

Ce phénomène sera encore plus important sur les communes du littoral samarien dont fait partie la commune du Crotoy.

A la lecture du PADD, une incohérence est constatée dans l'objectif de la population à horizon 2035. En effet, il est précisé en constat que la municipalité souhaiterait impulser une dynamique démographique positive pour les prochaines années sur le territoire, à savoir l'objectif de 2 100 habitants à échéance 2035. Pourtant, à la même page, il est précisé dans les actions que la commune vise un objectif de maintien démographique, soit une population qui reste autour des 2000 habitants à l'horizon 2035.

A ce titre, il est rappelé que le SDAGE préconise (cf. disposition B-2.2) « de mettre en regard les projets d'urbanisation avec les ressources en eau et les équipements à mettre en place : Les documents d'urbanisme doivent être élaborés en cohérence avec les schémas de distribution d'eau potable et doivent mettre en regard les projets d'urbanisation et de développement économique avec les ressources en eau disponibles et les équipements à mettre en place ».

B) Un projet de construction/création de logements à préciser

Le PADD du projet de PLU (page 23) fait mention de « *la nécessité d'édifier 147 logements d'ici 2035, pour atteindre le seuil des 2 086 habitants à l'horizon 2035* ».

Parmi ses 147 logements neufs à produire, 123 logements seront prévus dans les dents creuses et 24 logements en extension.

D'après les dernières données INSEE (2021), la commune est non seulement marquée par un fort taux de résidences secondaires et logements occasionnels qui est de plus de 65 % mais également un fort taux de logements individuels/maisons qui est de plus de +73 %. D'après ces mêmes données, le nombre de logements est en augmentation ces dernières années (3 093 logements en 2021 contre 2 716 en 2010) tandis que le nombre moyen d'occupants par résidence principale a évolué à la baisse entre 1968 et 2021 passant de 2,89 à 1,96.

Par conséquent, dans l'objectif d'accueil de 74 nouveaux habitants par la commune à l'horizon 2035, avec une hypothèse de maintien de la taille des ménages à 1,96 (dernière donnée INSEE en 2021), le besoin estimé en résidences principales (RP) s'élève donc à 38 logements environ, soit une part de résidences secondaires (RS) égale à 109 logements.

C'est pourquoi, le projet communal soulève les interrogations suivantes quant à :

- la capacité à rééquilibrer le ratio entre RP et RS (l'article L.151-14-1 peut remédier à ce problème : cf page suivante), ratio qu'il convient de préciser ;
- la typologie des logements à adapter aux modes de cohabitation en évolution (dessalement des ménages) et au vieillissement progressif de la population ;
- l'accueil des travailleurs saisonniers, obligation à laquelle est soumise la commune en qualité de commune touristique. Une convention pour le logement des travailleurs saisonniers prise en application de l'article L.301-4-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) entre la commune du Crotoy et l'État a été signée en 2024. Les actions relatives à cette convention vont être mises en œuvre prochainement.

Considérant la baisse continue de sa population et la part dominante de personnes vieillissantes, la commune est appelée à adapter son offre de logements.

Par ailleurs, le projet n'apporte pas de réponse s'agissant de la demande de logement locatif social alors qu'il apparaît clairement que la tension s'est accélérée entre 2021 et 2023. Seulement 2 logements ont été attribués en 2023 pour 32 demandes, alors que 15 logements ont été attribués en 2021 pour 28 demandes.

Dans le projet de PLU, il aurait été intéressant de préciser le nombre de logements locatifs sociaux envisagés parmi les 147 logements programmés.

En page 25, il est indiqué : « le territoire ne semble pas présenter de potentiel en terme d'utilisation de la vacance ». Selon les fichiers fonciers 2015 et 2020, le nombre de logements privés dont la durée de vacance est au moins de 2 ans est passé de 76 en 2015 à 81 en 2020 soit une évolution de 6,6 %. Plus particulièrement, les logements présentant une durée de vacance supérieure à 4 ans sont passés de 23 en 2015 à 39 en 2020, soit une progression de 70 %.

Devant ce constat, la reconquête des logements présentant une vacance structurelle est à considérer pour limiter l'artificialisation des sols.

L'OAP de la zone 1AUA au niveau de la rue de l'Église Saint-Firmin fait mention d'une part minimale de 50 % de logements locatifs sur cette zone sans préciser néanmoins s'il s'agira de logements sociaux. Pour information, d'après l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, « *Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.* ».

C) Une stratégie de l'offre de logements à conforter

La collectivité est invitée à préciser sa stratégie de développement de l'offre de logements adaptée aux prévisions démographiques de son territoire et à la structure des ménages (tendance au desserrement et au vieillissement de la population).

La lecture de ce projet ne permet pas, à ce stade, d'appréhender la mise en œuvre opérationnelle du programme d'actions dont les objectifs gagneraient à être renforcés et précisés.

Ainsi, les orientations restent à développer en matière d'attribution de logements locatifs sociaux (LLS), de mixité sociale, d'accueil des travailleurs saisonniers mais également de logements dédiés aux personnes en situation de handicap et personnes âgées.

En amont de la réflexion sur l'offre neuve, il conviendrait de développer une stratégie de reconquête du parc ancien et de résorption de la vacance en améliorant la qualité du parc privé (lutte contre les passoires énergétiques) en favorisant les opérations de repérage du parc privé potentiellement indigne (PPPI) et en s'appuyant sur les dispositifs en cours. En 2019, le PPPI de la commune du Crotoy atteint 8,02 % soit 81 logements concernés.

A noter qu'une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale (OPAH-RR) est en phase pré-opérationnelle sur le territoire de la CCPM ; la réhabilitation des logements indignes / très dégradés a été identifiée comme un des principaux enjeux de l'OPAH-RR.

La prise en compte du vieillissement de la population n'est pas précisée dans la stratégie et la quantification du besoin en logements. Des solutions telles que l'habitat inclusif pourraient être étudiées. Il s'agit d'un mode d'habitat regroupé qui se situe entre l'établissement spécialisé et le logement en milieu ordinaire, autonome ou dans la famille. Il permet d'élargir la palette des choix offerts aux personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou à l'handicap.

D) Un nouvel outil pour maintenir la population locale sur place : la servitude « résidence principale »

La commune littorale du Crotoy est concernée par un nombre de résidences secondaires très élevée (+ 65 %) et la taxe applicable sur les logements vacants est également applicable sur la commune.

Afin de limiter le nombre de résidences secondaires sur la commune et de maintenir voire d'accueillir une population permanente plus importante sur son territoire, le règlement du PLU pourrait, en application de l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme, délimiter, dans les zones urbaines et à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements seront à usage exclusif de résidence principale.

La loi du 19 novembre 2024 a créé l'article 5 du code de l'urbanisme suivant :

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

La délimitation mentionnée au premier alinéa du présent article est possible lorsque, dans le périmètre du règlement, la taxe annuelle sur les logements vacants mentionnée à l'article 232 du code général des impôts est applicable ou lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation.

A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à l'obligation prévue au présent article en porte la mention expresse.

Les logements concernés par l'obligation prévue au présent article ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en

dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L. 324-1-1.

Lorsque le règlement est modifié et supprime un secteur soumis à l'obligation prévue au présent article, les logements concernés ne sont plus soumis à ladite obligation. »

2 - La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

A) Les objectifs de modération de la consommation foncière

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme précise que le projet d'aménagement et développement durables (PADD) doit comporter un objectif chiffré de modération de la consommation foncière.

Conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) doit être réalisée sur les dix ans précédant l'arrêt du document d'urbanisme. Or, il s'avère que le document indique uniquement la consommation passée sur la période 2010-2020.

De plus, elle ne concerne que l'usage résidentiel et n'est ni sourcée, ni explicitée. Aussi, le document devra indiquer clairement la méthodologie adoptée pour le calcul de la consommation passée et future et inclure tous les usages (habitat, activité, équipements,...).

Le document modifie la superficie totale de la commune qui a augmenté de 17,5 ha entre le PLU actuel et celui en cours d'élaboration (p. 107 des Justifications du projet).

B) La consommation d'ENAF projetée pour les besoins du territoire

Le PADD indique un besoin en foncier de 1,2 ha (zones à urbaniser). Or, ce besoin ne concerne que les logements : il faudra également ajouter les surfaces utilisées pour la réalisation des équipements publics. À ce titre, le projet prévoit une surface de 4850 m² pour l'emplacement réservé destiné à l'aire de stationnement et une surface de 1880 m² pour l'emplacement réservé destiné à l'extension du cimetière. La commune mentionnera les superficies de ces deux emplacements réservés dans le document « Justifications du PLU ».

Le PADD affiche un objectif de 2 086 habitants à horizon 2035, ce qui revient à une croissance démographique annuelle de 0,2 % par an. Cependant, aucune analyse ne vient étayer ce calcul dans le document, contrairement à ce qui est indiqué dans le PADD (p. 23). Une analyse circonstanciée, basée sur des données récentes, devra justifier le besoin estimé à 147 logements. En effet, le rapport de présentation doit permettre d'expliquer et justifier les choix retenus permettant d'établir le PADD.

De plus, aucune analyse n'est proposée concernant les logements nécessaires au maintien de la population. Le document devra faire apparaître les éléments qui conduisent à estimer les besoins nécessaires.

Depuis la promulgation de la loi climat et résilience, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces NAF est conditionnée à la réalisation d'une étude du potentiel de densification dans les zones urbaines (art. L.151-5 du Code de l'urbanisme). Il s'agit de mobiliser les logements vacants, les locaux commerciaux et d'activités vacants, les friches, les dents creuses ainsi que les parcelles libres déjà urbanisées.

Cette étude de densification paraît exhaustive mais certaines parcelles libres de constructions ne figurent pas dans le recensement. D'autres apparaissent à la fois comme potentiel fort (en cours ou prévu) mais également au règlement graphique en tant que « constructions nouvelles ». Afin de rendre plus lisible le document, il serait préférable de distinguer les potentiels constructibles des logements déjà construits. Ces derniers devront apparaître clairement en déduction du besoin exprimé.

Enfin, il est prévu des changements de destination de bâtiments à usage agricole : le potentiel de logements pouvant être réalisé devra également être déduit du besoin en logements.

C) Les dents creuses à prendre en compte en ENAF dans le projet de PLU

Les dents creuses sont constitutives de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). À ce titre, le **fascicule ZAN n°1 de la DGALN** (p. 13) va explicitement dans le sens d'un décompte de la consommation d'ENAF en dents creuses en énonçant que « Les « fichiers fonciers » appréhenderont généralement ces terrains comme urbanisés et donc consommés (cf. classes 9 à 11 des « fichiers fonciers »), ce qui est en cohérence avec le faisceau d'indices présenté ci-avant. Il pourra s'agir d'une ou plusieurs parcelles à usage de jardin d'agrément par exemple. Au sein des « fichiers fonciers » la réalisation d'une nouvelle construction ne sera pas alors constitutive de consommation d'un ENAF. En revanche, **un terrain à vocation agricole, naturelle ou forestière** (ne répondant pas au faisceau d'indices mentionné ci-avant), **entouré d'espaces urbanisés, sera bien qualifié comme « NAF » dans les « fichiers fonciers »**. Il pourra, par exemple, s'agir d'un ou plusieurs grands prés ou pâturages en frange urbaine ou au sein de l'enveloppe urbaine, comme l'illustre l'exemple de Saint-Lary (figure 2). Il peut également s'agir de terrains naturels, agricoles, ou forestiers constitutifs de l'armature urbaine verte et matérialisée par la trame verte et bleue, comme dans l'exemple de Saint-Lunaire (figure 5). **Leur urbanisation sera constitutive de consommation d'ENAF.** ».

Le faisceau d'indices dont il est question est celui permettant de distinguer un espace urbanisé d'un espace NAF. En d'autres termes, **l'urbanisation d'un ENAF est constitutive de consommation d'ENAF y compris « entouré d'espaces urbanisés »**.

Le projet de PLU a identifié 75 dents creuses pour un total de 123 logements (page 25 à 27 du PADD).

Après analyse des services de la DDTM 80, plusieurs dents creuses identifiées dans le projet de PLU devront être retirées (30 creuses). Par ailleurs, 15 nouvelles dents creuses (dont deux en extension) identifiées par les services de la DDTM devront être prises en compte dans le calcul de la consommation foncière.

- Les dents creuses à retirer

Dans le secteur de Saint-Firmin – La Bassée, il conviendra de retirer les dents creuses de la page 27 du PADD numérotées 3, 7, 10, 18, 21, 23 et 27.

Dans le secteur du centre-ville du Crotoy, il conviendra de retirer les dents creuses suivantes de la même page du PADD numérotées 29, 31, 34, 41, 46, 52, 56, 57, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74 et 75.

Les causes de demande de retrait figurent dans le tableau ci-après.

Secteur concerné	dent(s) creuses identifiée(s) dans le PLU	cause(s) de demande de retrait
Saint-Firmin – La Bassée	3	entrée zone 1 AUA
	7	contrainte trop importante par rapport à la construction voisine
	10	localisation contraignante
	18	zone 1 AUA sur ces parcelles
	21	activité économique sur la parcelle
	23	largeur trop faible et contrainte trop importante par rapport aux constructions voisines

	27	constructions déjà réalisées
Le Crotoy - centre	29	zonage N
	31	construction d'une maison déjà réalisée
	34	lotissement réalisé
	41	construction d'une maison déjà réalisée
	46	contrainte d'accès par rapport à la route (présence d'un carrefour)
	52	Contrainte trop importante par rapport aux constructions voisines (et superficie trop faible)
	56	Immeuble construit sur la parcelle
	57	Stationnement à l'arrière
	61	Bande de protection du PPRN Marquenterre – Baie de Somme
	62	Largeur de la dent creuse trop faible
	63	Construction déjà réalisée
	64	Parcelle enclavée
	65	Activité sur la parcelle
	66	PPRN S2
	67	Zone Nj
	69	Contrainte trop importante par rapport à la construction voisine (et superficie faible)
	68, 70, 71, 72, 73, 74	Bande de précaution relatif au PPRN Marquenterre – Baie de Somme
75	Zone N	

- Les dents creuses à ajouter

À contrario, le projet de PLU devra prendre en compte les dents creuses suivantes qui n'ont pas été prises en compte dans le document.

Dans le secteur de Saint-Firmin – La Bassée, les dents creuses à prendre en compte dans le PLU sont les parcelles cadastrées BA 0012 (1003 m²), BA 0042 (902 m²), AI 0032 (421 m²), AD 0113 (562 m²) et AD 0035 (882 m²).

Dans le secteur du Crotoy – centre, les dents creuses à prendre en compte dans le PLU sont les parcelles cadastrées AY 0410 (1088 m²), AY 0411 (532 m²), AY 0076 (668 m²), AP 0316 (1659 m²), AP 0366 (1186 m²), AP 0238 (1046 m²), AP 0237 (1702 m²) et AP 0009 (1155 m²).

La superficie totale des 13 dents creuses identifiées par les services de l'État est de 12806 m², soit 1,28 hectares.

- la superficie totale des dents creuses à prendre en compte

Les services de la DDTM 80 ont par conséquent identifié 60 dents creuses d'une superficie totale de 5,54 hectares.

D) Les dents creuses à comptabiliser en extension urbaine

Deux autres dents creuses identifiées par nos services ont une superficie supérieure à 2500 m² et sont à ce titre, considérées comme de l'extension urbaine.

Les parties non construites des parcelles cadastrées BA 0036 et AY 0369 ont respectivement des superficies de 5122 m² et 4214 m².

Ces dernières classées en zone urbaine UB (AY 0369) et UD (parcelle BA 0036) seront comptabilisées comme de la consommation d'ENAF.

La superficie totale de ces deux parcelles est de 9336 m², soit 0,93 hectare.

E) La consommation d'ENAF totale du PLU

D'après les services de l'État, le projet de PLU prévoit de consommer 1,14 hectare dans les zones à urbaniser 1 AUA, 5,54 hectares dans les dents creuses, 0,93 hectare dans les dents creuses en extension et 0,67 hectares dans les deux emplacements réservés, soit un total de **8,29 hectares**.

La commune a consommé 3,4 hectares sur la période 2011-2021.

Pour la période 2021-2031, la commune a déjà consommé au moins 0,5 hectare pour la période 2021-2022. Les chiffres ne sont pas connus pour les années 2023 et 2024, toutefois, la commune a également consommé 0,92 hectare pour le projet de lotissement Vinci localisé au bourg centre du Crotoy. En effet, les parcelles AY 0478 et AY 0367 apparaissent en non bâties dans la légende de la carte du rapport triennal réalisée en juillet 2024 par les services de la DDTM. Pourtant, des travaux de lotissement sont en cours sur ce secteur. Le permis de construire du lotissement Vinci a donc été déposé après 2021.

La commune a déjà consommé 1,42 hectare sur la période 2021-2024.

Le PLU pourrait prévoir d'accueillir l'intégralité des logements dans les dents creuses, ce qui permettrait à la commune de diminuer en partie sa consommation d'espace et d'éviter d'ouvrir à l'urbanisation deux zones à urbaniser (remises en cause des zones 1 AUA énoncées dans le paragraphe ci-dessous I-2-A).

Par ailleurs, l'emplacement réservé de 4850 m² destinait à l'aire de stationnement pourrait être supprimé dans le projet de PLU. En effet, une autre aire de stationnement d'un peu plus de 7500 m² existe déjà le long de la Route de Rue.

Cette dernière est complète seulement quelques jours de l'année (en période estivale) et la création d'un nouveau parking pourrait engendrer davantage de risque de saturation du réseau routier les jours de période estivale et remettre en cause la capacité d'accueil de la loi littoral inscrite à l'article L.121-21 du code de l'urbanisme (risque encore plus élevé de fréquentation du public des espaces naturels, du rivage et des autres équipements (réseau d'eau potable, réseau d'assainissement, ...) qui y sont liés)

3 – L'ouverture des 2 zones à urbaniser à Saint-Firmin

Outre le fait que le potentiel en dents creuses permet de satisfaire les besoins de la commune notamment en matière de logements, d'autres éléments conduisent à s'interroger sur la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation des deux zones AU.

A) Une incompatibilité avec la Charte du Parc Naturel régional

La Charte du Parc Naturel Régional Baie de Somme Picardie Maritime a été adoptée par décret ministériel du 28 juillet 2020.

Les deux zones à urbaniser 1 AUA sont localisées dans les « sites naturels à enjeux parc » dans le Plan Parc annexe de la Charte.

La localisation de ces zones remet en cause la mesure 2.1.2 de la Charte intitulée « *Élaborer des documents d'urbanisme qui concrétisent les ambitions de développement durable et de préservation des patrimoines* » et plus particulièrement son objectif n°3 intitulé « *Assurer une gestion économe de l'espace* ».

La première orientation de cet objectif consiste à préserver de l'urbanisation les corridors écologiques et les réserves de biodiversité (Cf. : Mesure 1.2.1), les sites naturels à enjeu Parc (Cf. Mesure 1.2.2) identifiés au Plan Parc.

La création de zones à urbaniser au sein des sites naturels à enjeu Parc remet en cause l'objectif 3 de la mesure 2.1.2 de la Charte du PNR.

B) Une zone 1 AUA située dans une zone humide

L'évaluation environnementale mentionne (page 54) qu'une étude du réseau hydrographique indique la présence de zones à dominante humide (ZDH) au sein de la zone d'étude 1 AUA sud de la rue de la Maye : il s'agit de prairies.

Le rapport de présentation mentionne (page 161) que « *la commune a fait réaliser un inventaire floristique et une analyse pédologique sur les futures zones d'extension du PLU, afin de s'assurer qu'elle ne programme pas d'urbanisation sur des zones humides.* ».

Conformément à l'article L. 211-1 du Code de l'Environnement, une zone humide est présente lorsque le critère végétation ou le critère pédologique est typique de zone humide.

L'analyse réalisée par le bureau d'études « *Ginger Burgeap* » en 2021, suite à la demande d'un promoteur immobilier, a révélé la présence de ces deux critères sur la majeure partie du site d'étude. Par conséquent, la zone 1 AUA au niveau de la Rue de Maye se situe bien dans une zone humide. Seul le chemin d'accès de la zone n'est pas concerné par la zone humide.

Pour rappel, la préservation des zones humides est inscrite dans l'objectif n°12 du SAGE Somme aval et Cours d'eau côtiers intitulé « *Connaître, préserver et restaurer les zones humides du territoire* ». À ce titre, l'orientation 74 du SAGE intitulée « *Orienter les secteurs de reconquête des zones humides selon leur fonctionnalité pour les opérations de compensation* » rappelle que sur l'ensemble des zones humides, les porteurs de projets doivent éviter ou à défaut réduire les impacts de leurs projets sur ces milieux.

C) Une incompatibilité prévisible avec le projet de SCoT en terme de densité

Le projet de PLU a souhaité à juste titre, anticipé le SCOT du pays de la Baie de Somme engagé depuis 2015.

Le projet de PLU prévoit une densité minimale de 20 logements par hectare à respecter dans les deux zones à urbaniser 1 AUA au niveau de la rue de la Maye et de la rue de l'Église à Saint-Firmin.

La commune du Crotoy est identifiée comme un pôle bourg dans le projet d'aménagement stratégique (PAS) du projet de SCoT Baie de Somme 3 Vallées (cf. carte page 20 du projet de PAS). Or, les prescriptions du DOO du SCoT imposent, dans les pôles bourgs, une densité brute minimale de 35 logements par hectare à respecter dans les extensions (cf. page 62 du projet de DOO).

Par conséquent, une incompatibilité est à prévoir entre le PLU et le projet de SCoT en matière de densité, sauf à modifier la densité prévue dans les zones d'extension.

Toutefois, comme indiqué ci-dessus, ces zones d'extension ne sont pas justifiées et pertinentes.

4 – L'application des principes de la loi Littoral

Le document traite cette thématique en définissant la bande de 100 mètres, les espaces naturels remarquables, les espaces boisés les plus significatifs, les coupures d'urbanisation et les espaces proches du rivage (cf à partir de la page 188 du rapport de présentation et de la page 88 de la partie « justifications »).

la capacité d'accueil

Elle est abordée dans le volet « justifications » du projet de territoire (page 104).

Il manque cependant un développement plus étayé sur la capacité d'accueil : (article L121-21 du code de l'urbanisme) : « Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;

1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côte ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes ».

Le Crotoy étant une commune touristique, elle connaît des pics de fréquentation et de population qui obligent à s'intéresser à sa capacité d'accueil de manière plus approfondie.

la bande des 100 mètres

La largeur de la bande des 100 mètres minimum doit être respectée sur l'ensemble du territoire concerné. Ce point doit être vérifié.

La page 20 du PADD et la page 91 du document « Justifications du projet » reprendront la correction apportée sur la bande des 100 mètres.

les espaces naturels remarquables

Les espaces remarquables identifiés sont le marais, l'espace dunaire, l'espace bocager au nord du marais (le Champ Neuf) et le site classé hormis les exploitations agricoles existantes.

Ils font l'objet d'un classement spécifique en secteur Nr, facilement repérable sur le plan de zonage .

les coupures d'urbanisation

Conformément à l'article L.121-22 du code de l'urbanisme, (...) les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

Celles-ci ont été définies de manière satisfaisante mais n'ont pas été reportées sur le plan de zonage.

les espaces roches du rivage

De même, ces espaces ont été définis de manière satisfaisante mais n'ont pas été reportés sur le

plan de zonage.

les espaces boisés classés significatifs

En commune littorale, conformément à l'article L.121-27 du code de l'urbanisme, « *le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.* »

L'article L113-1 du code de l'urbanisme mentionne que les « *plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements* ».

Le PLU a bien classé en EBC les espaces boisés les plus significatifs (page 96 du document « Justifications du projet ») en prenant en compte 2 critères : la configuration des lieux (la superficie du terrain, la présence de constructions, le caractère urbanisé ou non des espaces situés à proximité) et le caractère du boisement (le nombre et la qualité des arbres). Toutefois, dans le lieu-dit « Le Champ-Neuf » au nord-ouest du territoire communal, certains EBC ont été supprimés sans explication.

Les trois secteurs EBC supprimés du PLU approuvé le 8 décembre 2015 concernent les parcelles suivantes :

- BC 0019, BC 0022, BC 0020, BC 0011, BC 0013, BC 0015 (très faible partie) et BC 0014 (secteur le plus à l'ouest du « Champ Neuf ») ;
- BC 0022, BC 0011, BC 0014, BC 0016, BC 0006 (secteur le plus à l'est du « Champ Neuf ») ;
- BI 0022 et BI 0023 (secteur au nord de la « Rue de la Maye » à proximité du parking de la Maye).

Le PLU devra justifier la suppression de ces EBC dans les « Justifications du projet ».

Concernant les espaces boisés classés, il serait utile qu'ils figurent au plan de zonage pour une meilleure compréhension du document.

De manière plus générale, il faut souligner que la définition des espaces issus de la loi littoral a été effectué en croisant avec les travaux de définition de ces mêmes espaces réalisés dans le cadre de l'élaboration du SCOT du pays de la Baie de Somme.

5 - La préservation de la biodiversité

la trame bleue, les cours d'eaux et les mares

Le zonage ne reprend pas tous les cours d'eau (naturels ou canaux), ni tous les plans d'eau qui sont décrits dans le rapport de présentation au niveau du volet Hydrographie (page 159) ou au niveau de la trame bleue (page 168). Il conviendrait d'ajouter sur le plan de zonage les canaux et cours d'eau du volet hydrographique et d'identifier toutes les mares, présentes sur le volet hydrographique, en « zone humide protégée ».

les arbres et haies à protéger

Les arbres actuellement présents le long des cours d'eau, et notamment s'il s'agit de saules taillés en têtard, sont à identifier au zonage et à préserver. Il y a peu d'arbres ou haies sur la commune ; il est important de les protéger, également en raison de leur rôle important de lutte contre l'érosion, le ruissellement et les coulées de boues. La commune pourra ainsi avoir un outil réglementaire pour les protéger et les maintenir, même si elle n'est pas obligée de s'en saisir ensuite.

C'est notamment le cas le long des cours d'eau proches du rond-point d'entrée de ville (au croisement des routes D4 / D940 / D104), et actuellement bordés d'arbres ou de haies, ainsi que le long du canal de la Maye. C'est aussi le cas de la parcelle AO 0003.

Il serait également intéressant de protéger les ensembles d'arbres ou linéaires de haies suivants :

- les haies situées à proximité de la Ferme de la Vierge ;
- les alignements d'arbres situés au nord de Bihen ;
- les espaces situés au nord de la Bassée, au lieu-dit le Grand Logis ;
- les arbres et haies situés à l'Est de la Bassée, proche de Becquerelle ;
- les arbres situés à la frontière communale proche de Becquerelle ;
- les arbres situés le long du camping du Tarteron.

Pour rappel, la disposition A-4.3 du SDAGE préconise : « **Éviter le retournement des prairies et préserver, restaurer les éléments fixes du paysage**: Les collectivités veillent dans leurs documents d'urbanisme au maintien et à la restauration des prairies et des éléments de paysage, notamment en utilisant : les zones agricoles protégées, les orientations d'aménagement et de programmation, les espaces boisés classés (y compris les haies) et l'identification des éléments de paysages ».

6 - Les risques

L'ensemble des risques (ruissellement, submersion, retrait gonflement des argiles, cavités, transport de matières dangereuses...) sont cités dans les dispositions générales du PLU avec un rappel sur le fait que les maîtres d'ouvrages devront prendre les dispositions nécessaires face à ces risques. Ils sont également représentés sur la carte des servitudes disponible dans les annexes.

Le Plan de Prévention des Risques Marquenterre Baie de Somme est bien annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique.

Les risques inondation et retrait gonflement des argiles sont cités en article 9 du règlement écrit.

Toutefois, le risque lié à a canalisation de transport de gaz à lui été oublié. Il conviendra de le mentionner dans l'article 9 du règlement du PLU. Pour information, la canalisation traverse la zone A du PLU.

Pour le risque ruissellement, des mesures concernant les eaux pluviales pour une infiltration à la parcelle ont été prises en compte.

Pour rappel, le SDAGE fixe comme objectif en matière de gestion des eaux pluviales : les documents d'urbanisme déclinent le principe de gestion intégrée des eaux pluviales, à savoir : limiter l'imperméabilisation, gérer ces eaux à la source et favoriser l'infiltration. Ainsi, les collectivités identifient les secteurs où des mesures doivent être prises en conséquence. Une fois ces éléments définis, le SDAGE recommande fortement que les zonages pluviaux soient intégrés aux annexes des documents d'urbanisme et traduits dans le règlement des PLU(i) (cf. orientation A2, A-2.1 et A-2.2).

7 - Le développement économique

les activités halieutiques et agricoles

Les activités halieutiques et agricoles sont encore bien présentes sur le territoire communal, illustré par le nombre de sièges d'exploitations sur le territoire communal et les surfaces consacrées à l'agriculture.

La superficie agricole utile s'élève à 1304 hectares ; 577 hectares sont classés en zone agricole A, sans compter les terrains agricoles en zone naturelle N.

Afin d'optimiser l'usage du foncier, un réel effort a été réalisé en matière de densité.

les activités d'extraction de matériaux

Cette activité est emblématique de cette partie de la côte picarde.

Un zonage spécifique a été créé : Nc.

les activités commerciales

En tant que pôle bourg, le Crotoy dispose encore de nombreux commerces. En conséquence, afin de les préserver et face à la forte pression immobilière, il a été décidé de sanctuariser les linéaires commerciaux dans plusieurs rues du centre-bourg avec l'institution d'un droit de préemption commercial. Pour rappel, il permet à une commune d'avoir la priorité pour acheter un bail commercial, un fonds de commerce, un fonds artisanal ou un terrain pouvant accueillir des commerces. Elle doit ensuite le revendre (ou rétrocéder) à un commerçant ou un artisan. Ce droit de préemption concerne uniquement les biens situés dans une zone spécifique appelée périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

la remise en activité de la base nautique de Saint-Firmin

En vue de développer le secteur touristique, la commune projette de relancer l'activité d'une base nautique située à Saint-Firmin et a révisé son PLU en conséquence. Le plan d'eau s'est formé par l'activité d'extraction de sable et galets via les sociétés Oscar Savreux, Samog et Eurarco.

Les sites d'extraction sont encore en activité, procédant tant à des extractions hors d'eau que des extractions en eau, via une drague flottante électrique ou une dragline. Ces entreprises sont des Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) suivies par la DREAL. Il conviendra de vérifier la compatibilité des activités nautiques selon les règles en vigueur de ces ICPE, et définir, le cas échéant, les zones interdites, dangereuses, ou réservées à différents usages, ainsi que les limites autorisées de la navigation et leur balisage.

La réouverture du site doit prendre en compte les nuisances sonores potentielles des activités professionnelles pré-existantes.

En cas de réouverture effective de la base nautique, l'ARS préconise un suivi de la qualité de l'eau qui s'appuiera sur une surveillance visuelle quotidienne ainsi que des prélèvements et analyses microbiologiques réguliers.

Sachant qu'une source fréquente de pollution des eaux de loisirs relève des défaillances

d'assainissement, il conviendra a minima de s'assurer préalablement à la réouverture de la base nautique de la conformité des installations d'assainissement existantes à proximité du site.

L'aménagement de la base nautique doit comporter un accès à un point d'eau potable (rinçage matériel, combinaisons...), ainsi que de préférence un ponton d'embarquement.

Au regard des connexions entre les eaux de surfaces du plan d'eau et celles de la nappe, une réouverture de la base nautique pour des activités respectueuses de l'environnement et sans émission de polluants est à privilégier.

II. LES PIÈCES COMPOSANT LE PLU

Sur la forme, selon l'article L.151-2 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit comprendre :

- « 1° un rapport de présentation ;
- 2° un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- 3° des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- 4° un règlement ;
- 5° des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques ».

Le plan local d'urbanisme du Crotoy dispose de ces pièces obligatoires.

On peut souligner que le rapport de présentation est accompagné dans ce présent PLU d'un document intitulé « Justifications du projet » ainsi que du document correspondant à l'évaluation environnementale.

1 - Le rapport de présentation

Le rapport de présentation du projet de PLU du Crotoy comprend notamment le diagnostic du territoire.

En préalable, il est important de souligner le rôle du rapport de présentation rappelé dans une décision de justice récente. Le juge a indiqué qu'il devait permettre aux administrés de comprendre l'économie générale du plan tout en s'assurant du respect de normes supérieures mais également de permettre à l'administration de contrôler par avance le respect d'exigences de fond que les auteurs du PLU se doivent d'envisager dont la poursuite des objectifs de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

les références juridiques à mettre à jour

Dans la partie relative au contexte législatif et réglementaire, le document reprendra le contenu des articles L101-1, L101-2 et L101-2-1 du code de l'urbanisme au lieu des articles L110 et L121-1 du même code. Par ailleurs, le contenu du PLU est énoncé aux articles R151-1 à R151-55 du code de l'urbanisme et non aux articles R.123-1 à R.123-25 du même code. La remarque est la même concernant les pages 4 et 5 du document « 1.2. Justifications du projet ».

Dans la sous-partie relative à la prévention des risques majeurs, il conviendra de supprimer les deux premiers paragraphes et d'insérer à la place le paragraphe suivant : « *L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre, entre autres, l'objectif de prévention des risques naturels prévisibles dans le respect des objectifs du développement durable.* ». (article L101-2 du code de l'urbanisme). Par ailleurs, l'article qui impose la compatibilité entre le contenu des SCoT et des PLU est l'article L131-4 du code de l'urbanisme et non l'article L111-1-1 du même code.

Il conviendra de prendre en compte ces mêmes remarques à la page 6 du document « 1.2. Justifications du projet ».

Les lois Grenelle I et II ont été promulguées respectivement les 3 août 2009 et 12 juillet 2010, et non les 23 juillet 2009 et 13 juillet 2010. La page 10 du document devra être modifiée en conséquence. La remarque est la même pour la page 8 du document « 1.2. Justifications du projet ».

À la page 16, le document reprendra le contenu de l'article L151-4 de l'urbanisme modifié par la loi n°2022-296 du 2 mars 2022. Le paragraphe suivant de l'article sera modifié comme suit « *Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme (...)* ». »

La loi littoral est reprise dans le code de l'urbanisme aux articles L121-1 à L121-30 du code de l'urbanisme et non aux articles L146-1 à L146-9 du même code (cf page 155). Les dispositions

réglementaires sont intégrées aux articles R121-1 à R121-8 et non aux articles R146-1 et R146-2 du même code.

les documents supra-communaux

Le PLU du Crotoy ne mentionne pas le SRADDET Hauts-de-France. Pourtant, en l'absence de SCoT opposable, le document d'urbanisme communal doit être compatible avec ce document supra-communal.

Le rapport de présentation mentionnera l'existence de ce document et justifiera la compatibilité du PLU avec les règles générales du fascicule du SRADDET.

La sous-partie relative à l'industrie du galet (page 52) mentionnera que le schéma départemental des Carrières de la Somme a été approuvé le 15 décembre 2015. Il en est de même pour la page 101. Sur la carte figurant sur cette page ainsi que sur les cartes figurant aux pages 100 et 101, il conviendra de reprendre le contour des secteurs carriérables figurant sur les plans de zonage du PLU.

Le SDAGE Artois-Picardie porte sur la période 2022-2027 et non sur la période 2010-2015. Il conviendra d'effectuer les corrections notamment à la page 160 du document.

Le SAGE Somme Aval et cours d'eau côtiers, approuvé par arrêté inter-préfectoral du 6 août 2019, est abordée brièvement dans la sous-partie liée à la loi sur l'eau (page 10).

Le PLU devra rappeler les principaux enjeux liés au SAGE à savoir les 5 enjeux suivants :

- Enjeu 1 : Qualité des eaux superficielles et souterraines ;
- Enjeu 2 : Ressource quantitative ;
- Enjeu 3 : Milieux naturels aquatiques et usages associés ;
- Enjeu 4 : Risques majeurs ;
- Enjeu 5 : Communication et gouvernance.

Le rapport de présentation précisera notamment la compatibilité du PLU avec les orientations du SDAGE et les objectifs de protection définis par le SAGE.

La Charte du Parc Naturel Régional Baie de Somme – Picardie Maritime est abordée (page 155 du document). Toutefois, le document précisera la compatibilité du PLU avec la charte du PNR prévue à l'article L. 333-1 du code de l'environnement, sauf avec les orientations et les mesures de la charte qui seraient territorialement contraires au SRADDET Hauts-de-France.

les remarques portant sur les thématiques

Pour une meilleure compréhension du diagnostic et un affichage cohérent des données INSEE utilisées, il sera nécessaire de produire des données sur les années les plus récentes, les évolutions devant être observées sur des intervalles identiques d'au moins cinq ans. L'analyse devra également se faire sur les mêmes années. On peut également indiquer que l'analyse de la typologie des résidences principales (p. 40) devra être revue puisqu'elle porte visiblement sur la totalité du parc (3 111 logements).

Dans l'histogramme relatif à « l'évolution de la population active selon la catégorie socio-professionnelle » (page 47 du rapport de présentation), il conviendra de faire apparaître l'histogramme de l'année 2020 pour chaque catégorie socio-professionnelle mentionnée.

À la page 80, il conviendra de préciser que le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAD) n'a jamais été approuvé.

La carte figurant à la page 133 correspond à la ZSC « Estuaires et littoral picards (baie de Somme et d'Authie) ». Le document le mentionnera.

Les sites Natura 2000 « Bois de Canche et couloir des trois estuaires » et « Massif forestier de Crécy-en-Ponthieu » sont des ZSC et non des ZPS. Il conviendra de corriger les pages 140 et 142 qui les mentionnent.

Le débit de référence de la station d'épuration est de 1508 m³ / j en 2022 d'après le site internet « Portail sur l'assainissement », alors qu'il est de 2250 m³ / j à la page 163 du document. Il serait opportun de citer l'année sur la page du document d'urbanisme concerné.

La légende de la carte correspondante à la trame verte (page 169) précisera qu'il s'agit de ZNIEFF de type I.

Le document mentionne que la surface agricole utilisée connaît une évolution croissante (page 195) ; pourtant cette dernière est en stagnation depuis l'année 2000.

Dans la sous-partie 7-1 liée au risque d'inondation par remontée de nappes (page 196), le document précisera que la commune du Crotoy a fait l'objet de 2 arrêtés pour des inondations et coulées de boue en 2023 et 2024. Par ailleurs, l'arrêté pour inondation et remontées de nappe phréatique date de 2001 et non de l'année 2000 et le premier arrêté pour des inondations, coulées de boue et glissements de terrain date de 1985 et non 1984.

Dans la sous-partie 7-4 liée au risque de mouvements de terrain (page 204), il est mentionné que la commune n'est pas concernée par des cavités souterraines. Pourtant, la commune est concernée par une cavité souterraine sur son territoire, à savoir un ouvrage civil. Le document le mentionnera. Sur la même page et dans la sous-partie 7-5 liée aux risques technologiques, il conviendra de retirer les deux paragraphes relatifs au Secteur d'information des Sols (SIS). En effet, d'après le site « Géorisques », il n'existe pas de SIS sur la commune du Crotoy.

2 - Les justifications du projet

Le document fait référence au Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Baie de Somme 3 Vallées. Conformément à l'article L.131-7 du code de l'urbanisme, il appartiendra à la Communauté de communes Ponthieu-Marquenterre de procéder à une analyse de la compatibilité du PLU du Crotoy avec le SCoT baie de Somme 3 Vallées, au plus tard un an après l'entrée en vigueur du SCoT.

Dans la sous-partie liée à la loi sur l'eau (page 7), l'élaboration ou la révision du Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les objectifs du SDAGE Artois Picardie en vertu de l'article L131-6 du code de l'urbanisme et non « *les objectifs du SDAGE Seine-Normandie en vertu de l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme.* ».

Le document reprendra la sous-partie liée à la loi ELAN figurant aux pages 12 et 13 du rapport de présentation.

Le document reprendra le contenu de l'article L151-41 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 au lieu et place des équipements d'intérêt public mentionnés (page 49).

Dans la sous-partie relative aux espaces boisés classés (page 51), la référence aux articles du code forestier concernant le plan simple de gestion et le règlement type de gestion approuvé n'est pas à jour.

L'article du code de l'urbanisme dans lequel les bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination est l'article L151-11 du code de l'urbanisme et non l'article L155-11 du même code (page 55).

Dans la sous-partie liée aux normes de stationnement (page 62), la double norme qui est citée pour les constructions à usage habitation ne s'applique que pour la zone UA. Dans le paragraphe suivant, les normes de places de stationnement concernant les activités économiques, touristiques, artisanales, les bureaux, les industries et les équipements qui sont listées ne concernent que les zones UA et UB.

Le document précise que « *la réglementation de l'AVAP s'imposera au PLU au moment de son approbation* » (page 64). Il convient de souligner qu'actuellement la commune du Crotoy n'est pas

couverte par une AVAP. Sur la même page, l'article 11 du règlement ne comporte pas de spécificité pour la zone UA. Par ailleurs, cet article reprend l'article L151-21 du code de l'urbanisme et non l'article R111-21 du même code.

Il est mentionné dans les principales caractéristiques de la zone UM que « *Le règlement vise à n'autoriser que les constructions liées à l'activité conchylicole (...)* ». Le règlement du PLU ne mentionne pas cette construction admise sous condition dans la zone UM.

Il est mentionné dans les principales caractéristiques de la zone A que « *Les règles d'implantation des constructions reprennent globalement celles des zones à vocation d'équipements (UE) ou d'activités (UM) (...)* ». Après vérification dans le règlement du PLU, les règles d'implantation des zones UE et UM sont très différentes avec la zone A concernant notamment la hauteur maximale des constructions et l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Il conviendra de retirer cette comparaison à la page 76 du document.

Il conviendra de retirer la référence à l'article R121-4 du code de l'urbanisme concernant la zone Nr (page 86). Cet article ne prévoit pas les constructions et installations autorisées mais la liste des espaces remarquables préservés. Sur cette même page, le contour situé à l'ouest de la zone Nr reprendra le contour figurant sur les plans de zonage du PLU.

Dans la sous-partie 6-2 liée aux Espaces Naturels Remarquables (page 92), les sites Natura 2000, les ZNIEFF et les ZICO ne sont pas mentionnés aux articles L.121-23 et R121-4 du code de l'urbanisme. Sur la carte de la page 93, le contour de l'espace naturel remarquable du document est différent du contour de la zone Nr du plan de zonage du PLU. En effet, le pourtour longeant le nord-ouest de la commune n'est pas classé en zone Nr dans le plan de zonage alors qu'il est identifié en espace naturel remarquable sur la page précitée.

Dans la sous-partie 6-3 liée aux coupures d'urbanisation (page 94), il est mentionné que les aménagements légers ou des zones de loisirs ou de pratique sportive peuvent être autorisés à l'intérieur des coupures d'urbanisation. À ce titre, le Conseil d'État admet que des équipements légers de loisirs et de sport soient implantés dans les coupures d'urbanisation. Il conviendra de reprendre dans le document la nomenclature des équipements mentionnés par le Conseil d'État.

Dans la sous-partie 6-5 liée à l'extension en continuité de l'urbanisation actuelle, il est mentionné que l'agglomération se caractérise par un ensemble urbain de taille significative se composant « *de quartiers centraux très denses, dans lesquels se concentrent une variété des fonctions urbaines (équipements, commerces, services et activités)*. (...) ».

Dans son courrier du 5 novembre 2024, le Service Juridique Mutualisé (SJM) de la DREAL Hauts-de-France a précisé qu'une agglomération qui impose comme critère qu'elle soit « *composée de services, commerces et/ou d'équipements administratifs, scolaires ou sportifs* » entre en contradiction avec la jurisprudence.

Dans la sous-partie 6-7 liée à l'urbanisation conforme aux capacités d'accueil de la commune, la capacité de la station d'épuration est de 20 000 équivalents-habitants (EH). Or, d'après le site internet « Portail sur l'assainissement » et le rapport de présentation (pages 162 et 163) de l'arrêt de projet de PLU, la station d'épuration du Crottoy a une capacité nominale de 11883 EH. Il conviendra de corriger la page 104 du document « justifications du projet » en reprenant le chiffre de 11883 EH.

l'incompatibilité du document « Justifications du projet » avec le PADD

Dans les réponses apportées au PLU concernant la prise en compte de l'axe B du PAS du projet de SCoT (page 15 du document « Justifications du projet »), il est mentionné que le PLU vise à préserver les éléments du patrimoine paysager qui fondent l'identité patrimoniale bâtie et naturelle crotelloise : les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, les milieux aquatiques et humides, les milieux littoraux, et les milieux forestiers et bocagers sont préservés de l'urbanisation. Pourtant, ces éléments ne sont repris dans le PADD du PLU.

Dans les réponses apportées au PLU concernant la prise en compte de l'axe C du PAS du projet de

SCoT (page 16 du document « Justifications du projet »), il est mentionné que le déploiement d'un tourisme vert s'inscrit avec le maintien et l'encadrement du développement de l'offre d'hébergement et de campings, déjà bien présente sur le territoire communal. Le PADD n'aborde pas ces éléments dans le déploiement d'un tourisme vert.

Dans le document « Justifications du projet » (page 21), l'orientation intitulée « *Préserver les éléments du patrimoine bâti de la commune qui fondent l'identité crotelloise* » figure dans l'axe 1. Pourtant, cette orientation apparaît dans l'axe 2 du PADD.

Il conviendra d'harmoniser les 2 pièces du PLU entre elles en insérant l'orientation précitée dans l'axe 2 du document « Justifications du projet ». La préservation des éléments du patrimoine bâti figurant dans la légende de la carte relative à l'axe 2.

L'incompatibilité du document « Justifications du projet » avec le règlement

Dans le document « Justifications du projet », le premier tableau relatif au stationnement (page 39) mentionnera que la zone UC n'est pas concernée par la place par logement s'appliquant aux logements locatifs conventionnés par l'État.

Sur la même page, le tableau relatif au stationnement des autres constructions mentionnera que la zone UC n'est également (en plus de la zone 1 AUA) pas concernée par les règles de place de stationnement s'appliquant aux commerces et activités de services ainsi qu'aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires. La règle de place de stationnement qui s'applique pour l'artisanat, le commerce de détail et les bureaux dans la zone 1AUA est de 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher et non de 1 place par tranche de 25 m², minimum 2 places, comme il est mentionné dans le document « Justifications du projet ».

Sur la page 43 du document, la part minimale de terrain qui doit être traitée en espace vert d'accompagnement de 10 % minimum concerne pour les zones UA, UB et UD toute opération sur un terrain d'une superficie supérieure à 5000 m². La colonne correspondante sur la page le précisera.

3 - L'évaluation environnementale (EE)

L'état initial de l'environnement identifie les zonages d'inventaire et réglementaire. L'importance de la trame verte est reconnue mais son maintien est considérée comme à enjeu faible (page 62 du document EE) alors que la rareté des éléments boisés (ceux-ci représentent environ 1 % de la superficie du territoire de la commune) incite à y porter une attention particulière en vue de les préserver, voire de les développer.

De même, alors que l'eau est un marqueur prépondérant du territoire de la commune, l'évaluation environnementale considère la préservation des zones humides comme étant également à enjeu faible. Le rôle des zones humides dans la prévention du risque inondation, la régulation de l'érosion, l'atténuation des effets de la sécheresse ou encore la contribution au patrimoine paysager mérite que la collectivité justifie cette conclusion.

Des inventaires de terrain, limité aux secteurs des deux secteurs d'OAP à vocation habitat, ont été menés mais sur une période courte (mars à mai 2024). Bien que l'on puisse considérer que les conclusions de l'étude sont recevables et que les mesures prises au niveau des OAP répondent aux enjeux identifiés (maintien des éléments de biodiversité), elles ne peuvent être considérées comme exhaustives.

Les aspects paysagers et architecturaux sont correctement traités. Le territoire se caractérise par la variété de ses espaces naturels (estuaires, dunes, marais et bas-champs) mais aussi par un patrimoine bâti hérité du passé du Crotoy (port de pêche, station balnéaire). La commune du Crotoy est concernée par le site inscrit du littoral picard ainsi que par un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) dont le diagnostic a été établi en mai 2017.

Si sur la base de l'état initial, la collectivité a su identifier les enjeux existants sur son territoire. En revanche, elle ne propose ni analyse des impacts du document d'urbanisme sur l'environnement, ni séquence ERC.

La présence de deux sites Natura 2000, à savoir la zone spéciale de conservation (ZSC) « Estuaires et littoral picards (baie de Somme et d'Authie) » et de la zone de protection spéciale (ZPS) « Estuaires picards : baie de Somme et d'Authie » est prise en compte et fait l'objet d'une étude d'incidences. Elle reprend les objectifs de ces deux sites, dresse la liste des habitats d'intérêt communautaire et leur état de conservation. Sont également pris en considération l'ensemble des sites NATURA 2000 situés dans un rayon de 20 kilomètres.

Les habitats naturels situés en zone Natura 2000 sont intégralement couverts par un zonage N (déclinés en Nt, Nr ou NI). On peut considérer que les enjeux liés aux sites Natura 2000 ont été intégrés aux réflexions permettant d'orienter le choix de la zone à urbaniser. Ainsi, les deux secteurs inscrits en zonage 1AUA permettent de combler des dents creuses dans des zones urbanisées et sont localisés en dehors des sites Natura 2000.

La thématique de l'eau est peu abordée dans l'évaluation environnementale. Pourtant, bien que la commune ne comprenne pas de captage d'eau potable, le développement du tourisme, les variations de population entre période estivale et le reste de l'année invitent à analyser la capacité à fournir sur le long terme au territoire une eau en quantité suffisante.

Alors que la collectivité indique que l'objectif de la révision du PLU (à travers notamment le PADD) est de « fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, tant sur le plan des espaces bâtis, des équipements publics et touristiques, de l'activité économique, que pour la protection de l'environnement et du paysage. », on constate que l'EE se focalise sur les deux OAP à vocation habitat. Une évaluation environnementale portant sur l'ensemble du territoire et sur l'ensemble des thématiques environnementales est attendue.

L'évaluation environnementale évoque également les projets de développement des carrières d'extraction de galets. Deux nouveaux sites seraient désormais couverts par un zonage autorisant cette activité. La collectivité produit à l'appui des diagnostics zone humides et des études d'incidence Natura 2000 ainsi qu'une étude d'impact portant sur un des secteurs envisagés. Le diagnostic ZH (portant sur les parcelles AE17 et AE18) réalisé en 2016 nécessiterait d'être actualisé. La collectivité ne justifie pas le besoin d'autoriser à court terme l'activité de carrière sur ces nouvelles parcelles (épuisement des gisements exploités ? développement de la demande ?) et la solution de l'évitement n'apparaît pas étudiée.

4 - Le PADD

De nombreuses orientations du PADD ne trouvent pas de traduction dans le projet de PLU

Ainsi en matière d'habitat, un certain nombre d'actions ne pourra être mis en œuvre faute de traduction dans les documents opposables. Par exemple, aucune disposition des OAP ou du règlement n'impose une diversification en termes de typologie ou de type de logements.

Un certain nombre de projets sont cités expressément dans le PADD (médiathèque, salle des fêtes de Saint-Firmin ou conservation du port). Pour autant, ils ne sont plus mentionnés ensuite, dans le document.

De même, concernant la préservation du patrimoine, bâti ou paysager, l'outil tel que la protection relevant de l'article L.151-23 permettant d'identifier des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique n'est pas utilisé, contrairement à ce qui est indiqué dans le règlement écrit. Le diagnostic (p. 170) répertorie pourtant un certain nombre d'éléments participant de la trame verte au sein du bourg. Cependant, peu de ces éléments (parc et jardins, végétation en cœur d'îlot terrains ouverts ; alignement d'arbres) localisés au Crotoy-centre figurent au règlement graphique. Afin de traduire le projet communal, il conviendra de compléter le règlement graphique

par l'intégration de ces éléments à protéger. La carte relative à l'axe n°2 du PADD pourrait être complétée en ce sens.

Le PADD rappelle les enjeux identifiés dans le rapport de présentation mais sans mentionner ceux liés à l'eau (page 24 de l'Évaluation Environnementale (EE)) à savoir préserver les zones à dominante humide et veiller au traitement des transitions entre les unités paysagères. L'utilisation raisonnée de l'eau également évoquée dans l'EE (page 25) n'est pas non plus abordée. La préservation des milieux humides apparaît donc circonscrite dans le PADD au cadre de la protection des paysages, ce qui ne garantit pas sa protection la plus efficace.

Dans le rappel des enjeux du diagnostic (pages 5 à 7), plusieurs enjeux mentionnés ne sont pas abordés dans les orientations générales du PADD. Il s'agit notamment dans la thématique « Mobilité » des orientations suivantes : « *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* » et « *Prendre en compte les nuisances (sonores, olfactives et pollution) des voies de circulation dans les nouvelles opérations d'aménagement* ».

Dans la thématique « Environnement naturel », l'orientation concernant le maintien de la trame verte communale n'est également pas abordée. Il en est de même dans la thématique « Environnement paysager » concernant l'orientation relative au traitement des transitions entre les unités paysagères (espace urbain, espaces agricoles, espaces boisés et naturels).

Le centre-bourg aurait mérité de faire l'objet d'une cartographie particulière. Il permettrait de justifier par exemple le choix de certains emplacements réservés et les choix en matière des protections mentionnées dans le règlement (par exemple au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme). Le PADD identifie certains éléments remarquables du patrimoine bâti (église Saint-Pierre, Villa Marguerite ...) sans qu'on puisse les repérer.

Le PADD reprendra les 2 premiers paragraphes de la dernière version de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2023-175 du 10 mars 2023. Le développement des énergies renouvelables n'étant pas mentionné dans les orientations générales (page 4).

l'axe n°1 : Encadrer le développement dans une logique de durabilité

Dans l'orientation n°1.1 de l'axe 1, une incohérence est constatée dans l'objectif de la population à horizon 2035. Par ailleurs, il est prévu 2086 habitants à l'horizon 2035 sur la page 23 du PADD et aux pages 32 et 33 du document « Justifications du projet ». Il conviendra d'harmoniser les chiffres sachant que le nombre de logements prévu dans le projet correspond à la projection démographique de 2086 habitants.

L'orientation n°1.6 intitulée « S'engager dans une mobilité durable » favorise les déplacements doux (développement des circulations douces) et propose d'aménager et d'entretenir les sentiers pédestres et les chemins de randonnée. Le document ainsi que le règlement graphique ne mentionnent pas de Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) sur la commune du Crotoy. Ce document devra, s'il existe, être mentionné dans le PADD.

Dans la légende de l'axe 1 (page 13 du PADD mais aussi page 23 du document « Justifications du projet »), les éléments suivants sont difficilement repérables sur la carte correspondante (page 14 du PADD et page 24 du document « Justifications du projet ») : « *poursuivre la dynamique démographique et diversifier l'offre en logements* », « *reconquérir la trame urbaine et maîtriser l'étalement urbain* », « *renforcer l'attractivité touristique* » et « *déployer les modes doux* ».

La légende et la carte correspondante distingueront nettement chacun des éléments précités dans les pièces du PLU précitées. Par ailleurs, les linéaires commerciaux reprendront les tracés figurant sur les plans de zonage du PLU.

l'axe n°2 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti, naturel, agricole et paysager

L'orientation n°2.3 intitulée « Préserver les éléments du patrimoine paysager qui fondent l'identité crotelloise » identifie la préservation des principaux cônes de vue. Pourtant, cette préservation ne figure pas sur les plans de zonage du PLU. Par ailleurs, la carte présentée à la page 20 du PADD identifie un seul et unique cône de vue dans le secteur du port du Crotoy. La mise en œuvre de cette orientation n'est pas à la hauteur d'un territoire comprenant de vastes espaces naturels et bordant la baie de Somme ; elle laisse penser que les cônes de vue n'ont pas fait l'objet d'une étude réelle et d'un recensement exhaustif.

Le PLU devra donc identifier les principaux cônes de vue à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et fera figurer ces derniers sur les plans de zonage du PLU.

Dans l'orientation 2.4 « prendre en compte la loi littoral », il n'est pas fait mention de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme qui dispose que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des agglomérations et des villages existants ou dans les secteurs déjà urbanisés.

Le respect de cet article devra être pris en compte notamment pour tous les ouvrages et équipements à venir.

Sur la cartographie de synthèse de l'axe 2, il aurait été intéressant de faire apparaître la trame verte et bleue (réservoirs et corridors écologiques à maintenir voire à restaurer). Ces éléments seront également mentionnés dans l'axe 2 du PADD. Par ailleurs, il conviendra de faire figurer la coupure d'urbanisation localisée entre la rue des écoles Saint-Firmin et la rue Principale (au niveau du champ cultivé de 4 hectares) et de déplacer la coupure d'urbanisation située au sud-est du territoire (au niveau de la station d'épuration) au-dessus du rond-point en direction de Rue au niveau de la D940. Pour rappel, les emplacements des éléments du patrimoine bâti figurant sur la carte de la page 20 du PADD sont différents des emplacements des éléments remarquables du patrimoine bâti figurant sur les plans de zonage du PLU.

les corrections à apporter aux chiffres relatifs au besoin foncier en extension

Le PADD précisera (page 28) que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre le 1^{er} janvier 2011 et le 1^{er} janvier 2021 a été de 3,40 hectares.

Le document précisera que l'objectif maximal de consommation foncière à prévoir pour la période 2021-2031 est de 1,70 hectares et non 2,45 hectares. La consommation foncière de 3,40 hectares à prévoir pour la période 2021-2035 devra également être supprimée.

La page 33 du document « Justifications du projet » reprendra les mêmes remarques énoncées ci-dessus.

Le document (pages 29 et 30) reprendra la superficie de 1,1 hectare dans les besoins fonciers en extension comme il est mentionné dans le document « Justifications du projet ».

5 - Les OAP

Les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) sont directement opposables. Elles permettent de renforcer la qualité et la cohérence des projets d'aménagement, notamment dans les secteurs à urbaniser pour lesquels la collectivité n'a pas forcément la maîtrise foncière.

Deux OAP sectorielles sont définies dans le cadre du PLU révisé. Il s'agit de deux zones à urbaniser 1 AUA localisées au niveau de la Rue de la Maye et au niveau de la Rue de l'Église Saint-Firmin.

Une OAP « trame verte et bleue » est également présentée.

les articles du code de l'urbanisme à prendre en compte

Conformément à l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser devra figurer dans le document d'urbanisme.

De même, une OAP doit définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques (L.151-6-2 du code de l'urbanisme).

Pour rappel, ces dispositions issues de la loi Climat et résilience sont d'application immédiate.

La partie « Préambule » du document intitulé « Orientations d'Aménagement et de Programmation » devra également intégrer ces nouveaux articles.

Par ailleurs, conformément à l'article L151-6 du code de l'urbanisme et en absence de SCoT, « les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1^o et 2^o de l'article L.141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L.141-6. »

Le PLU du Crotoy intégrera si besoin, une partie mentionnant les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique et déterminera les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

les 2 OAP à Saint-Firmin

Le DOO du SCoT (en cours d'élaboration) impose, dans les pôles bourgs, une densité brute minimale de 35 logements par hectare à respecter dans les extensions (cf. page 62 du projet de DOO).

Au vu des avancées du Scot, dans les OAP, la densité minimale brute inscrite dans les zones d'extension devra être de 35 logements par hectare et non de 20 logements par hectare. Les pages 8 et 9 du document devront être corrigées en conséquence et mentionner une densité de 35 logements par hectare.

Les zones à urbaniser 1 AUA au niveau de la Rue de l'Église Saint-Firmin et au niveau de la Rue de la Maye devront préciser le nombre de logements attendus.

Les deux zones à urbaniser 1 AUA sont concernées par le risque de débordement de nappes fort. Concernant ce risque, il serait préférable d'interdire la création de caves dans le projet, voire de surélever le premier plancher pour mettre hors d'eau l'habitation.

(cependant cf infra sur la pertinence d'ouvrir à l'urbanisation des deux zones)

Le document ne précise pas que la zone 1 AUA au niveau de la Rue de la Maye est située dans une zone humide (confer sous-partie I.2.A du présent avis) et que la zone 1 AUA au niveau de la Rue de l'Église Saint-Firmin se situe dans la zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO) Estuaires Picards : baie de Somme et d'Authie.

Les deux OAP sectorielles ne présentent pas d'enjeux environnementaux significatifs. Les éléments favorables à la biodiversité présents sur le site de la rue de la Maye (haie et mare) seront préservés.

Ces OAP pourraient prévoir des liaisons douces ou encore les espèces végétales permettant d'assurer la transition paysagère.

l'OAP « trame verte et bleue »

L'OAP « trame verte et bleue » définit la notion de TVB et, carte à l'appui, rappelle les éléments constitutifs de ces trames présents sur le territoire de la commune. Elle rappelle la nécessité de préserver la TVB mais ne propose aucune prescription particulière, ni ne fait référence au règlement

alors que celui-ci comprend des mesures favorisant sa préservation : végétalisation des espaces non bâtis, maintien des éléments naturels existants, infiltration des eaux pluviales à la parcelle, clôtures permettant le passage de la petite faune, etc.

En l'état cette OAP ne constitue pas un outil utile aux porteurs de projet et nécessite d'être complétée. Elle représente par ailleurs une opportunité pour la collectivité d'émettre des recommandations, au-delà du règlement, telle que la création de passage à faune pour les petites espèces (crapauds, éco-ponts), l'adaptation des éclairages aux fonctionnalités des espaces, la composition des haies à partir de plusieurs strates végétales, etc.

Le document devra indiquer des actions et/ou des opérations permettant la mise en valeur des continuités écologiques.

6 - Le règlement écrit

La présentation choisie du document n'en facilite pas la lecture et en conséquence, elle pourrait rendre difficile le travail des instructeurs d'autorisations d'urbanisme. En effet, il est d'abord proposé un règlement plutôt général par thème incluant des variantes en fonction des zones, puis une partie déclinant des dispositions par zone, mais également des spécificités par zones indicées.

Dans les dispositions s'appliquant à toutes les zones du règlement écrit, il est prévu des règles dérogatoires concernant les constructions faisant preuve d'exemplarité en matière de performance énergétique. L'arrêté du 12 octobre 2016 indiquant les conditions à remplir a été modifié par un arrêté du 8 mars 2023. Il conviendra de mentionner cet arrêté.

Concernant les clôtures, il n'est pas mentionné qu'elles sont soumises à autorisation ou à déclaration préalable. La déclaration préalable est obligatoire pour les clôtures situées dans les périmètres listés dans l'article R.421-12 du code de l'urbanisme à savoir :

- a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L.631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L.621-30 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

L'intégralité du territoire étant entièrement concernée par le périmètre d'un site inscrit (servitude AC2). La déclaration préalable sera requise pour l'édification des clôtures.

Les dispositions relatives aux clôtures prendront en compte l'enjeu de la perméabilité. En zone A ou N, les clôtures en maçonnerie et les murs bahut doivent être interdits, pour le maintien des continuités écologiques et la préservation de la biodiversité. Une perméabilité des clôtures garantit le franchissement de celles-ci par les petits animaux rampants et implique de proscrire les murets en bas de la clôture et d'avoir des clôtures avec des ouvertures permettant le passage des amphibiens et des petits mammifères.

Dans les dispositions par zone, il conviendra de compléter le thème n°1.

Les destinations et sous-destinations sont définies par l'arrêté du 10 novembre 2016. Or, cet arrêté a été modifié successivement les 31 janvier 2020 et 22 mars 2023 : les catégories mentionnées devront être mises à jour.

Le règlement du PLU précisera dans les dispositions applicables à la zone UB l'emprise au sol des constructions en zones UB et UBe ainsi que la hauteur maximale des constructions et l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UBe.

Dans la zone UC, le règlement précisera également la distance minimale de retrait concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans la zone UD, il est précisé dans les activités autorisées sous conditions que la densité de logements par opération ne peut être inférieure à 20 logements par hectare. La commune du Crotoy est identifiée comme un pôle bourg dans le projet d'élaboration du SCoT Baie de Somme 3 Vallées. Dans les pôles bourgs identifiés dans le SCoT, il est précisé (page 3 de la note méthodologique en complément du DOO) que la densité à appliquer en tissu déjà urbanisé (dents creuses) ne pourra être inférieure à 25 logements par hectare. Le document devra par conséquent être en cohérence avec les prescription du SCOT et corriger le paragraphe précité en zone UD.

Dans les zones UA, UB, UC, UE, UM et UT, les constructions à usage d'hébergement ne sont pas listées dans les activités autorisées sous-conditions.

Dans la zone 1AUA, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ne sont pas listées dans les activités autorisées sous-conditions.

Le règlement du PLU précisera dans les dispositions applicables à la zone N, l'emprise au sol des constructions, la hauteur maximale des constructions et l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques pour la zone N et les zones N indicées (Nc, Nj, Ni, Np, Nr et Nt). Les trois conditions figurant partiellement pour les zones précitées.

Le règlement du PLU autorise sous conditions dans la zone agricole et la zone naturelle les équipements d'intérêt collectifs et services publics. Les sous-destinations liées aux locaux et bureaux accueillant du public, les établissements d'enseignement, santé et action sociale, les salles d'art et de spectacle et les autres équipements recevant du public ne sont pas des équipements adaptés à ces zones. En effet, ils compromettraient la qualité paysagère du site voire l'activité agricole. Les locaux techniques et industriels nécessaires au maintien d'une activité de service (captage d'eau potable, poste RTE, local GRTgaz...) ou encore les équipements sportifs sont les seules installations pouvant être autorisés pour ces zones.

Le règlement écrit du PLU ne prévoit aucune règle explicite concernant la préservation du cône de vue présentée sur la cartographie du PADD. Il conviendra de le mentionner dans ce document.

Le recours aux essences locales pour les plantations végétales ne doit pas être limité à la végétalisation des espaces non bâtis et au remplacement des haies détruites mais doit également s'appliquer à l'installation de nouvelles haies notamment celles constitutives de clôtures végétales.

7 - Les plans de zonage

La partie graphique du règlement est une pièce opposable du PLU.

la couverture de l'intégralité du territoire par le PLU

Il est rappelé que l'intégralité du territoire doit être zoné. En effet, les secteurs situés sur la façade maritime à l'ouest et le sud du territoire communal ne sont pas zonés.

L'article R151-17 du code de l'urbanisme mentionne que « *Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. (...)* ».

Le non-respect de la délimitation des zonages sur l'intégralité d'un PLU pourrait entraîner une fragilité juridique du document.

la sémiologie graphique

La sémiologie graphique devra faire apparaître distinctement les différentes zones (aplats de

couleurs trop peu différenciés notamment pour les couleurs UA, UE, UM et UT), les contours de ces zones et les tramages des « Prescriptions » (notamment concernant les « plans d'eau » et les « zones humides identifiées » qui sont peu différenciables - il est proposé pour les superpositions de faire appel aux couleurs et aux hachures).

Concernant les zonages, il est impossible de distinguer la zone Nc relatif au secteur de la zone naturelle qui correspond à l'exploitation de carrières (en zonage vert) du secteur carriérable (en zonage marron).

Dans la légende, il conviendra également de mentionner que la zone Nc est également un secteur carriérable.

En page 31 de l'Évaluation environnementale, il est indiqué que le zonage du PLU identifie les zones humides présentes sur le territoire et que le règlement précise les dispositions associées.

Les emplacements des éléments du patrimoine bâti figurant sur la carte de la page 20 du PADD sont différents des emplacements des éléments remarquables du patrimoine bâti figurant sur les plans de zonage du PLU.

Il conviendra d'harmoniser les emplacements de ces éléments sur l'ensemble des pièces du PLU.

Le plan de zonage du PLU à l'échelle de la commune fera apparaître la zone UC.

Il est également à signaler que le règlement écrit indique que des éléments sont répertoriés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Le règlement graphique doit rappeler dans sa légende les articles du code de l'urbanisme permettant de protéger les « éléments remarquables du patrimoine bâti » (article L.151-19) et les « espaces naturels remarquables » (article L.151-23) afin de faire le lien avec le règlement écrit. Par ailleurs, les plans de zonage du PLU feront apparaître les principaux cônes de vue identifiés sur la commune.

En haut des plans, le tableau correspondant aux emplacements réservés mentionnera les superficies (4850 m² pour l'ER n°1 et 1880 m² pour l'ER n°2) mais aussi les bénéficiaires de ces emplacements.

le classement des parkings et des aires de stationnement

La commune abrite plusieurs aires de stationnement et parkings au sein de son centre-ville.

Trois d'entre eux sont identifiés sur des zonages inadaptés :

- l'aire de camping-car située près du bassin de chasse est classée en zone A du PLU qui interdit les terrains aménagés de camping et de caravanage.
- le parking des Tourelles au sud du centre-ville du Crotoy est située en zone Nj du PLU qui autorise uniquement les constructions et installations d'abris de jardins, sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement.
- l'aire de stationnement de 5040 m² (parcelles AX 0084, AX 0085 et AX 0086) réservée exclusivement aux autocars et localisée au nord de la rue des Abattoirs est classée en zone agricole dans le projet de PLU. Une zone naturelle indicée serait plus appropriée sur ce secteur.

Il conviendra, par conséquent, de reclasser ces aires de stationnement en zonages plus appropriés (Np ou UE par exemple).

Par ailleurs, la zone UE localisée au niveau de l'aire de stationnement le long de la Route de Rue (D 104) ne prend pas en compte la partie Sud de ce parking qui est classée en zone UB. Il conviendra de classer la partie sud de cette aire en zone UE et non en zone UB.

8 - Les annexes – les Servitudes d'Utilité Publique

le Plan de Prévention des Risques

Le Plan de Prévention des Risques Marquenterre Baie de Somme est une servitude d'utilité publique. Il est bien à ce titre, dans le cas de ce PLU, annexé en pièce jointe. Son existence est également rappelée dans le règlement graphique.

les servitudes PT1 et PT2

Dans la liste des servitudes figurant dans les annexes, il conviendra de retirer les fiches relatives aux servitudes PT1 et PT2.

La servitude radioélectrique PT1 relative à la station hertzienne du Crotoy et instituée par décret du 14 avril 1995 a été abrogée par arrêté ministériel de l'économie, des finances et de la relance en date du 1^{er} mars 2021.

Les servitudes radioélectriques PT2 relatives à la station hertzienne du Crotoy et à la liaison hertzienne du Crotoy à Mareuil-Caubert, instituées par décret du 17 mars 1995, ont été abrogées par arrêté ministériel de l'économie, des finances et de la relance en date du 1^{er} mars 2021. Pour information, la station hertzienne du Crotoy n'avait pas été mentionnée dans la fiche relative aux servitudes PT2.

La servitude radioélectrique PT2 relative à la liaison hertzienne Mareuil-Caubert à Fort-Mahon et instituée par décret du 21 mars 1983 a également été abrogée par arrêté ministériel de l'économie, des finances et de la relance en date du 1^{er} mars 2021.

la servitude de cimetière INT1

La commune est également concernée par une servitude de cimetière INT1.

Les servitudes d'utilité publique (SUP) instituées en application de l'article L.2223-5 du code général des collectivités territoriales au voisinage des cimetières s'étendent dans un rayon de 100 mètres autour des nouveaux cimetières transférés hors des communes.

Dans ce rayon :

- nul ne peut, sans autorisation, élever aucune habitation ni creuser aucun puits ;
- les bâtiments existants ne peuvent être ni restaurés ni augmentés sans autorisation ;
- les puits peuvent, après visite contradictoire d'experts, être comblés par arrêté du préfet à la demande du maire.

Il conviendra d'insérer une fiche dans les annexes liée à la liste des servitudes d'utilité publique.

la servitude AC1

La servitude de monument historique AC1 (Église Saint-Pierre inscrite au titre des monuments historiques le 26 août 2019) figure bien dans la liste des servitudes d'utilité publique mais pas sur le plan des SUP.

*