



LE CROTOY

PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE RAPPORT DE PRESENTATION

Avant-propos / Remerciements

Jules Verne, de retour des Etats-Unis, invite Hetzel à venir le rejoindre au CROTOY : «Le temps est admirable, mais froid la nuit ; l'air d'une pureté incomparable. Quand vous viendrez, mon cher Hetzel, il faudra que ce soit à l'époque d'une grande marée d'équinoxe ; si le temps est mauvais, ce sera magnifique, s'il est beau ce sera magnifique tout de même. Vous verrez la mer monter de plus de 20 pieds dans cette immense baie. Ce ne sont point les montagnes de la côte de Nice, ni les roches de granit de Jersey que vous connaissez, mais du sable, rien que du sable et des dunes sauvages.»

«Un charmant petit port, situé sur une presqu'île»

Jules Verne

«Le soleil peut se coucher tranquillement au-delà de la Baie de Somme, désert humide et plat où la mer, en se retirant, a laissé des lacs oblongs, des flaques rondes, des canaux vermeils où baignent les rayons horizontaux...

La Dune est mauve, avec une rare chevelure d'herbe bleuâtre, des oasis de liserons délicats dont le vent déchire, dès leur éclosion, la jupe-parapluie veinée rose...»

Colette

La commune de LE CROTOY est positionnée sur un site d'exception, tout au bout de paysages très marqués... Elle a réussi à préserver jusqu'à aujourd'hui son caractère rural et les caractères architecturaux qui identifient son histoire : village, port, station balnéaire...

Le développement actuel du tourisme, qui pourrait être source de déséquilibres (standardisation architectural, modifications paysagères...), nécessite la mise en place d'une véritable politique patrimoniale et d'aménagement, axée sur un développement durable, respectueux et réfléchi du territoire.

Comment préserver l'identité du bâti et les caractéristiques architecturales locales ?

Comment garantir l'harmonie entre les futurs développements et l'environnement naturel et paysager ?

La mise en place d'un PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE constitue une réponse adéquate en tant qu'outil de revalorisation du territoire capable de susciter une réflexion globale sur l'identité et l'aménagement du territoire ainsi que la mise en place de projets de développement local.

Cette étude a été réalisée par :

- l'agence Étienne SINTIVE Architecte du Patrimoine
 Coordination, études historiques, inventaire, analyse urbaine et architectural, synthèse.
- l'atelier NERVURES Paysagiste
 Analyse paysagère et végétale.
- le bureau d'études SYMOE Environnement, Energies et Fluides
 Analyse environnementale.

Un comité de pilotage a suivi l'ensemble des études :

- les élus de la Ville de LE CROTOY,
- des représentants :
 - du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement,
 - du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine,
 - de la Direction Régionale de l'Environnement,
 - de la Direction Régionale des Affaires Culturelles,
 - de la Direction Départementale de l'Équipement.

Toute l'équipe tient à exprimer ses remerciements à tous ceux qui, au travers de leurs organismes, de leurs services ou à titre personnel, ont contribué à la réalisation de cette étude. Et tout particulièrement la commune de LE CROTOY.

Que tout ceux qui ont accepté de nous recevoir, de nous ouvrir leurs plans, leurs archives, soient assurés de notre gratitude.

Enfin, que tous les habitants du CROTOY trouvent ici l'expression de notre reconnaissance.

Sommaire.

Avant-Propos / Remerciements.....	1
SOMMAIRE.....	2
LE CROTOY.....	3
1/ PRESENTATION DU PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE	
Le cadre législatif.....	5 à 7
2/ SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC.	
Les grandes étapes du développement urbain	9 et 10
Le diagnostic paysager et urbain.....	11 à 14
L'analyse du patrimoine architectural et végétal.....	15 à 18
Le diagnostic environnemental.....	19
3/ SYNTHÈSE DES APPROCHES ARCHITECTURALE, PATRIMONIALE ET ENVIRONNEMENTALE.	
Conclusion / Bilan.....	21
Les valeurs paysagères et urbaines.....	22
Les valeurs architecturales et végétales	23
Les valeurs environnementales.....	24
4/ LA DÉFINITION DU PVAP DU CROTOY	
Les orientations du PVAP.....	26 et 27
Les fondements du PVAP.....	28
Le périmètre du PVAP et les zones.....	29
Le fonctionnement réglementaire	30 et 31
La légende du document graphique.....	32
Le repérage des valeurs paysagères et urbaines	33
Le repérage des valeurs architecturales et végétales.....	29

LE CROTOY

Date de transmission de l'acte: 30/06/2025

Date de reception de l'AR: 30/06/2025

080-200070936-DE_2025_072-DE

A G E D I

LE CROTOY se situe au bord de la Manche dans le Nord de la France en Hauts-de-France, département de la Somme (80). LE CROTOY est a 200 km de PARIS, 140 km de LILLE, 70 km d'AMIENS et de BOULOGNE/ Mer et 23 km d'ABBEVILLE.

La ville fait partie de la Communauté de Communes Ponthieu-Marquenterre (regroupement de 70 communes des cantons de RUE et du CRECY).

La cité portuaire est surtout connue pour sa position dans un paysage exceptionnel, à l'embouchure de la baie de Somme. L'estuaire de la Baie de Somme surprend par sa taille : environ 70 km², une quinzaine de kilomètres de profondeur sur 5 km de large. Elle est d'une grande richesse écologique et ornithologique.

RESUME STATISTIQUE

(selon chiffres clés source INSEE)

Population	2 179 habitats en 2011
Superficie	16.32 km ² .
Densité	133.5 habitants au km ²
Altitude	moyenne de 8 mètres (mini 2m / maxi 14m).
Nombre total de logements	2 580 dont 55.5% de résidences secondaires



Présentation du PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

Le cadre législatif.

Date de transmission de l'acte: 30/06/2025

Date de réception de l'AR: 30/06/2025

080-200070936-DE_2025_072-DE

A G E D I

LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

Article L631-1

Sont classés au titre des SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public.

Peuvent être classés, au même titre, les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur.

Le classement au titre des sites patrimoniaux remarquables a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel. Les sites patrimoniaux remarquables sont dotés d'outils de médiation et de participation citoyenne.

Article L631-2

Les sites patrimoniaux remarquables sont classés par décision du ministre chargé de la culture, après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture et enquête publique conduite par l'autorité administrative, sur proposition ou après accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale et, le cas échéant, consultation de la ou des communes concernées.

La Commission nationale du patrimoine et de l'architecture et les commissions régionales du patrimoine et de l'architecture peuvent proposer le classement au titre des sites patrimoniaux remarquables. Cette faculté est également ouverte aux communes membres d'un éta-

blissement public de coopération intercommunale lorsque le projet de classement concerne une zone intégralement ou partiellement située sur leur territoire.

A défaut d'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, le site patrimonial remarquable est classé par décret en Conseil d'Etat, après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture.

L'acte classant le site patrimonial remarquable en délimite le périmètre.

Le périmètre d'un site patrimonial remarquable peut être modifié selon la procédure prévue aux deux premiers alinéas du présent article.

Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont réalisées dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Article L631-3

Un plan de sauvegarde et de mise en valeur peut être établi sur tout ou partie du site patrimonial remarquable, dans les conditions prévues au chapitre III du titre Ier du livre III du code de l'urbanisme.

Sur les parties du site patrimonial remarquable non couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur, un PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE est établi dans les conditions prévues à l'article L. 631-4 du présent code.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur ou le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine couvrant le périmètre du site patrimo-

nial remarquable est élaboré, révisé ou modifié en concertation avec l'architecte des Bâtiments de France qui veille à la cohérence du projet de plan avec l'objectif de conservation, de restauration, de réhabilitation et de mise en valeur du site patrimonial remarquable.

L'Etat apporte son assistance technique et financière à l'autorité compétente pour l'élaboration et la révision du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

Dans son avis rendu en application des deux premiers alinéas de l'article L. 631-2, la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture indique le document d'urbanisme permettant, sur tout ou partie du périmètre, la protection, la conservation et la mise en valeur effectives du patrimoine culturel. Elle peut assortir son avis de recommandations et d'orientations.

A compter de la publication de la décision de classement d'un site patrimonial remarquable, il est institué une commission locale du site patrimonial remarquable, composée de représentants locaux permettant d'assurer la représentation de la ou des communes concernées, de représentants de l'Etat, de représentants d'associations ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine et de personnalités qualifiées.

Elle est consultée au moment de l'élaboration, de la révision ou de la modification du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine et, le cas échéant, sur le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur et assure le suivi de sa mise en œuvre après son adoption. Elle peut également proposer la modification ou la mise en révision du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine ou du plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Le cadre législatif (suite).

Date de transmission de l'acte: 30/06/2025

Date de reception de l'AR: 30/06/2025

080-200070936-DE_2025_072-DE

A G E D I

Article L631-4

I/ Le PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE a le caractère de servitude d'utilité publique.

Il comprend :

1° Un rapport de présentation des objectifs du plan, fondé sur un diagnostic comprenant un inventaire du patrimoine et des éléments paysagers sur le périmètre couvert par le plan,

2° Un règlement comprenant :

- a) Des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes, notamment aux matériaux ainsi qu'à leur implantation, leur volumétrie et leurs abords,
- b) Des règles relatives à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains,
- c) La délimitation des immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, l'identification des plantations et mobiliers urbains à protéger et à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et les prescriptions permettant d'assurer leur conservation ou leur restauration,
- d) Un document graphique faisant apparaître le périmètre couvert par le plan, une typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la requalification est imposée et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie, aux dimensions des constructions et aux matériaux du clos et couvert.

II/ Le projet de PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE est arrêté par l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant

lieu ou de carte communale et, le cas échéant, après avis de l'organe délibérant de la ou des communes concernées. En cas de désaccord, l'avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture est sollicité.

Le projet de PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE arrêté par l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale est soumis pour avis à la commission régionale du patrimoine et de l'architecture.

L'élaboration, la révision ou la modification du projet de PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE peut être déléguée par l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale aux communes qui en font la demande par délibération de leur organe délibérant. Cette délégation s'accompagne de la mise à disposition de moyens techniques et financiers.

Il donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.

Il fait l'objet d'une enquête publique dans les conditions définies au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Il est adopté par l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, après accord de l'autorité administrative.

L'élaboration, la révision ou la modification du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine et l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une procédure

unique et d'une même enquête publique dans les conditions définies au chapitre III du titre II du livre Ier du même code.

Le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine est annexé au plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-43 du code de l'urbanisme.

III/ La révision du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine a lieu dans les mêmes conditions que celles prévues au II du présent article.

Le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine peut également être modifié lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale de ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces. La modification est prononcée, après enquête publique, consultation de l'architecte des Bâtiments de France puis accord de l'autorité administrative, par délibération de l'organe délibérant de l'autorité mentionnée au premier alinéa du même II.

La modification du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine emporte, le cas échéant, la modification du plan local d'urbanisme.

Article L631-5

La Commission nationale du patrimoine et de l'architecture peut, à tout moment, demander un rapport ou émettre un avis sur l'état de conservation du site patrimonial remarquable. Ses avis sont transmis pour débat à l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale. Elle peut également émettre des recommandations sur l'évolution du plan de sauvegarde et de mise en valeur ou du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

Date de transmission de l'acte: 30/06/2025

Date de reception de l'AR: 30/06/2025

080-200070936-DE_2025_072-DE

A G E D I

PORTEE JURIDIQUE.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sur la partie du territoire communal inclus dans le périmètre du PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE qui figure dans les documents graphiques.

Le PVAP doit être annexé au PLU. En cas de modification du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine, le PLU doit également être modifié.

LE REGIME DES TRAVAUX.

Dans le périmètre du PVAP, tous travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis ou des immeubles non bâtis, sont soumis à autorisation préalable.

Pour les travaux soumis au permis de construire, permis de démolir ou permis d'aménager, le régime est similaire à l'article L.341»10 du code de l'environnement. Ainsi, l'autorisation pour ces permis vaudra autorisation au titre du code du Patrimoine, si l'Architecte des Bâtiments de France a donné son accord, qui peut être assorti de prescriptions motivées.

Ce mécanisme n'est pas applicable aux immeubles protégés au titre des monuments historiques (classés ou inscrits). De plus, les servitudes d'utilités publiques applicables au titre du L.341»1 du code de l'environnement, ne sont pas applicables sur les immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable.

DEROULEMENT ET CONTENU DE L'ETUDE

L'étude comprend une phase de collecte des données, une phase d'analyse, une phase de propositions d'orientations, une phase de formalisation ainsi que la rédaction des documents définitifs constituant le dossier de PVAP. Cette étude doit permettre d'identifier et de dégager les enjeux patrimoniaux, de formuler les objectifs à atteindre pour assurer la protection du patrimoine identifié et d'en définir les règles de conservation et de mise en valeur.

Le PVAP est fondé sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental (le présent document). Ce diagnostic traite :

- dans sa partie «patrimoine architectural, urbain, paysager, historique et archéologique», de la géomorphologie, de l'histoire et des logiques d'insertion, de la qualité architecturale du bâti,
- et dans sa partie «environnementale», de l'analyse des tissus, des implantations et matériaux de construction au regard des objectifs d'économie d'énergies.

Le dossier final du PVAP comprend donc 2 documents :

- 1/ le RAPPORT DE PRESENTATION auquel est annexé le DIAGNOSTIC architectural, patrimonial et environnemental :
 - qui expose les motifs qui ont conduit à la création d'une AVAP (particularités historiques, géographiques, architecturales, et paysagères),
 - qui donne les objectifs à atteindre en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine ainsi que de qualité de l'architecture et de traitement des espaces ;
 - qui fait état des conditions locales d'une prise en compte des objectifs de développement durable en cohérence avec les objectifs précédents. Il justifie en conséquence les dispositions retenues et expose, en tant que de besoin, les règles permettant de prendre

en compte les objectifs de développement durable énoncés attachés à l'aire.

- 2/ le REGLEMENT auquel est annexé le DOCUMENT GRAPHIQUE qui définit les dispositions à respecter en matière :

- d'implantation et de volumétrie des constructions nouvelles ou de l'extension des constructions existantes,
- de qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements des constructions existantes et de conservation ou de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains,
- d'intégration architecturale des aménagements ou des dispositifs relatifs aux économies d'énergie et d'insertion paysagère des installations d'exploitation des énergies renouvelables.

le DOCUMENT GRAPHIQUE qui fait apparaître le périmètre de l'aire et établit à partir d'une typologie architecturale notamment en fonction de la composition architecturale des bâtiments, de leur époque de construction, de leur style ou de leurs caractéristiques esthétiques, de leur mode constructif et de l'usage des matériaux, les règles de conservation des immeubles et des espaces et le cas échéant les conditions relatives à l'implantation, à la morphologie et aux dimensions des constructions.



Synthèse du diagnostic

Les grandes étapes du développement urbain

Date de transmission de l'acte: 30/06/2025

Date de reception de l'AR: 30/06/2025

080-200070936-DE_2025_072-DE

A G E D I

Le diagnostic présente l'ensemble des grandes étapes du développement urbain de la commune du CROTOY.

1/ LES ORIGINES DU LIEU.

1.1/ Un banc de sable et de marais.

Un vaste estuaire de sable et de marais que la mer envahissait chaque jour, avec plusieurs regroupements d'habitat.

1.2/ Un hameau primitif.

Des premières constructions sur la pointe Sud, sur le «banc de Barre-Mer» (un banc de galets surélevé par rapport au niveau de la mer, qui sera plus tard et en partie enlevé par la mer).

1.3/ Un lieu stratégique.

Port d'appareillage à l'époque romaine.

Fondation de la commune aura lieu en 1209. Un château est construit sur la pointe Sud de la commune, en 1150 par les Comtes de Ponthieu, protégeant le petit bourg qui se crée.

2/ UNE PLACE FORTE STRATEGIQUE.

2.1/ Une cité fortifiée au moyen-âge.

Le bourg se développe défendus derrière les murs et ses tours.

2.2/ Une alternance du pouvoir.

LE CROTOY devint une des places que les Français et les Anglais se disputèrent avec acharnement.

2.3/ Le démantèlement.

En 1674, démantèlement et fin à l'histoire défensive du site, qui, aujourd'hui, est encore perceptible : un centre-bourg contraint et dense, un tracé ancien toujours présent, à l'effet labyrinthe caractéristique, quelques vestiges des anciens remparts.

3/ UN PORT ACTIF.

3.1/ Un port commercial.

Parallèlement à sa fonction militaire et défensive, la cité, dès le Moyen-Age, est un port de pêche et de commerce actif, bénéficiant de son positionnement en entrée de baie et d'un chenal profond.

3.2/ Des aménagements importants de la baie.

Au XVIIIème siècle débutent des travaux d'endiguement en amont du CROTOY.

3.3/ Un port de pêche.

En 1868, le moitié des 1 200 habitants de la commune travaille pour l'activité maritime. Crise de la marine de pêche au début du XXème siècle : le port se tourne vers une nouvelle activité de plaisance.

4/ LE LANCEMENT DU BALNEAIRE.

4.1/ Les premiers équipements.

Au milieu du XIXème siècle, création de 4 stations balnéaires dans la baie (Saint-Valery, Le Crotoy, Cayeux et Ault-Onival). Construction des premiers établissements de bains au CROTOY dès 1840.

4.2/ Des villas pour les nouveaux habitants.

Construction de villas d'exception à proximité des équipements, sur les hauteurs de la cité, puis face à la baie.

4.3/ L'arrivée du chemin de fer.

Outil indispensable pour le développement balnéaire de la cité, construction d'une ligne de chemin de fer entre Noyelles-sur-Mer à Saint-Valery en 1887.

5/ LE DEVELOPPEMENT BALNEAIRE.

5.1/ Une image balnéaire perturbée.

Divergence de points de vue entre les premiers «investisseurs» dans le développement balnéaire de la cité qui tentent d'attirer une clientèle aisée et la municipalité qui cherche à «démocratiser» la mode des bains.

5.2/ Un manque de planification.

Le développement de la cité balnéaire se fait vers le Nord, le long de la baie. La ville vend des parcelles volontairement étroites et allongées, afin d'en maîtriser la population.

5.3/ Un minimum d'aménagements urbains.

Projet urbain limité au minimum sans ambition d'envergure.

6/ LES EXTENSIONS DE LA VILLE.

6.1/ Une ville qui se constitue en marge.

Extensions urbaines structurées à la fin du XIXème siècle à l'arrière du front balnéaire de la commune et à proximité des faubourgs côté port. Habitat de type «maison de ville» constituant des séquences urbaines continues.

6.2/ Des extensions urbaines pavillonnaires.

Développement récent de la commune sous la forme de lotissements étalés ou concentrés.

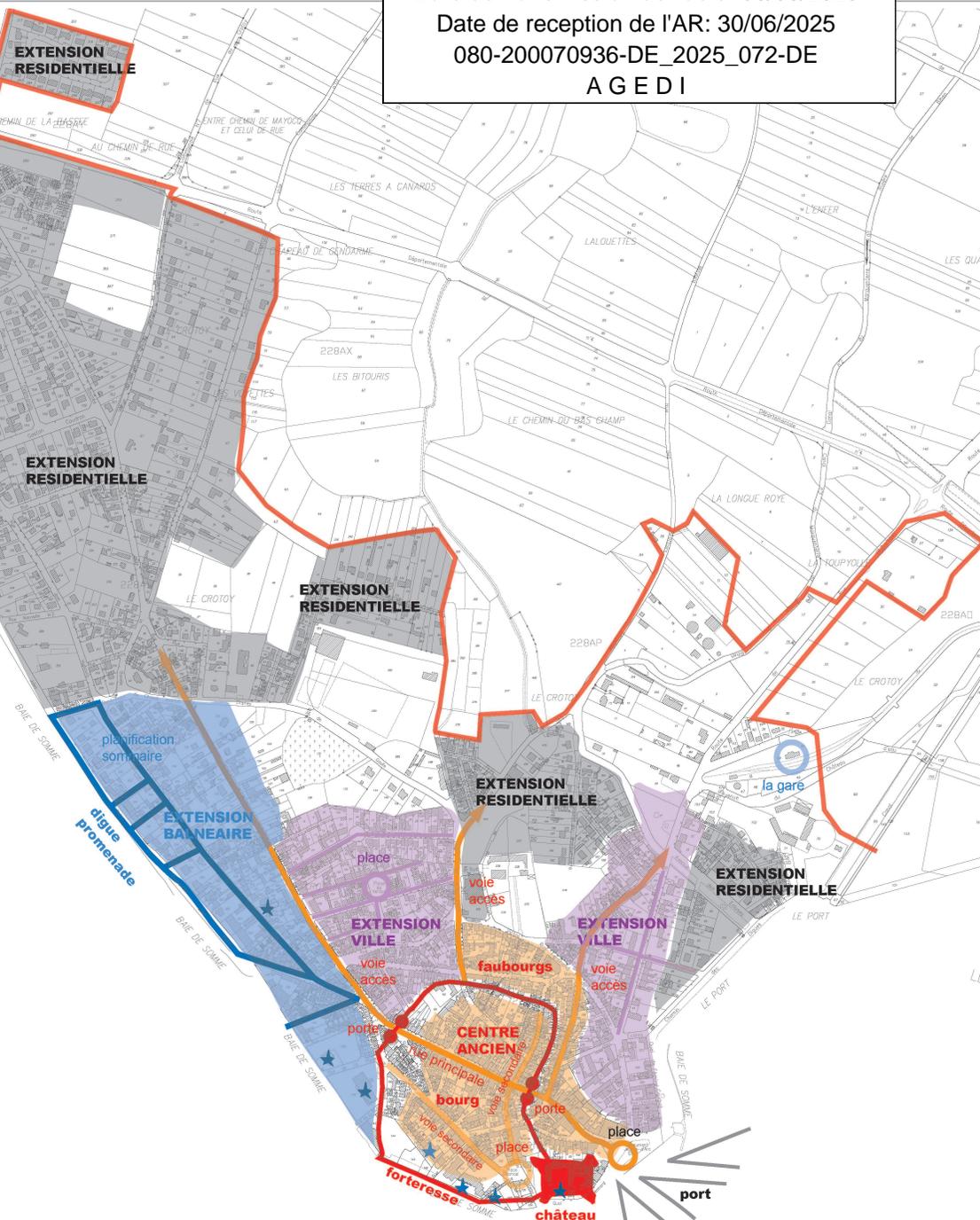
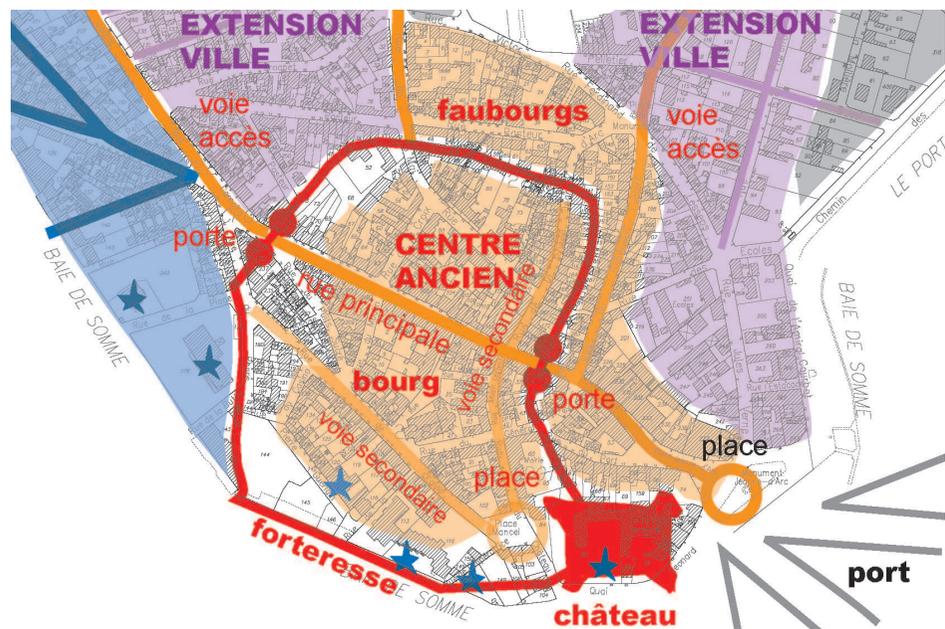
6.3/ Des zones de camping.

Création de zones de camping en périphérie de la ville.

Date de transmission de l'acte: 30/06/2025
 Date de reception de l'AR: 30/06/2025
 080-200070936-DE_2025_072-DE
 A G E D I

Les grandes étapes du développement urbain / Synthèse

- 1/ Un bourg ancien intra/extra muros condensé, sans centre, ouvert sur le port, fermé sur la baie.
- 2/ Une variété des quartiers difficilement identifiables du fait de la mixité des constructions et des typologies architecturales.
- 3/ Une ville englobée par les extensions récentes qui offrent une approche peu qualifiante de la ville (lotissements, campings).
- 4/ Un quartier balnéaire qui reste en marge des codes «classiques» (des équipements dans le bourg ou à proximité, pas de centre, pas de tracé régulateur fort).



Le diagnostic paysager et urbain.

Date de transmission de l'acte: 30/06/2025

Date de reception de l'AR: 30/06/2025

080-200070936-DE_2025_072-DE

A G E D I

Le diagnostic présente un diagnostic paysager et urbain de la commune du CROTOY.

1/ DONNEES PAYSAGERES.

1.1/ Un site d'exception, une vaste baie.

Vaste étendue estuarienne (70 km²) en grande partie colmatée : à chaque marée, une quantité importante de sédiments reste piégée préférentiellement sur la rive Sud du fait de la morphologie de la Baie et de la faiblesse des courants.

Immense étendue de sable, de vase et d'eau encadrée par les dunes, calme, désert plat, vide, démesure. Des lieux attirants et poétiques.

1.2/ Le caractère insulaire de la cité.

Cité cernée d'eau (mer, fleuve, marais, cours d'eau, lacs artificiels). Une impression de bout du monde.

1.3/ Une silhouette basse et allongée.

Fort contraste du relief : la «platitude» du paysage environnant d'où émerge la cité posée sur une légère surélévation. Une silhouette perceptible de très loin.

1.4/ Quatre entités paysagères très marquées.

- Les marais : milieu marécageux, prairies humides, séparés de la plage par les dunes,
- La mer et la baie de Somme,
- Un paysage lié aux activités d'extraction de galets (depuis la deuxième moitié du XXème siècle),
- Des grands paysages agricoles avec des prêtres et des champs ponctués d'arbres isolés ou d'alignements de haies.

1.5/ Trois natures différentes.

- Une nature sauvage en grande partie à l'état de nature spontanée,
- Une nature exploitée ou transformée (carrières, bassin de chasse, ports...),
- Une nature domestiquée et maîtrisée, paysage de villégiature.

1.6/ La découverte du CROTOY.

- La traversée de natures et de paysages très différenciés depuis le Nord (hameau, marais, zone d'extraction...) puis des franges urbaines peu qualifiantes et une entrée dans la ville difficile et disparate,
- Des vues séquencées valorisantes sur la baie depuis l'Est.

Le diagnostic paysager et urbain (suite)

Date de transmission de l'acte: 30/06/2025

Date de reception de l'AR: 30/06/2025

080-200070936-DE_2025_072-DE

A G E D I

2/ DONNEES URBAINES.

2.1/ Le paysage urbain à l'échelle du bourg et du hameau.

- Des ambiances et structures végétales particulières (pinède, marronniers d'alignements, en groupe, alignements de saules têtards, haies bocagères et peuplerais, des bouquets d'arbres, des arbres isolés remarquables...),
- Des perspectives (les reliefs et la trame viaire génèrent de nombreuses mises en perspectives urbaines et paysagères.
- Des repères (les tourelles, l'église...),

2.2/ Des hameaux et des fermes.

- Un hameau étiré (St Firmin et La Bassée) avec une structure viaire linéaire ancienne, une grande disparité des constructions, un développement dans la longueur (mitage) ou dans la profondeur,
- Des petits hameaux et des bâtis dispersés (ensembles de bâtiments de fermes anciens caractéristiques, isolés autour d'une cour).

2.3/ Le bourg sur la pointe Sud du territoire.

- Un centre historique (ancienne emprise des fortifications et du château), sur un léger promontoire, avec son port, une forte densité donnant une impression de labyrinthe urbain,
- Différents types de bâti (maisons de pêcheurs, immeubles) dans des rues constituées et des fronts bâtis continus.
- Un pôle central à l'extrémité de la pointe avec large vue sur la baie.

2.4/ Des promenades et des façades urbaines sur la digue et sur le port.

- Des extensions du bourg privilégiées le long de la plage ou le long du port,
- Une très grande disparité des architectures, des hauteurs, des volumes, des implantations, avec de beaux exemples représentatifs de l'habitat balnéaire,
- Un développement hétérogène et évolutions en cours (projets récents).
- Une discontinuité des fronts urbains (parkings, dents creuses).

2.5/ La périphérie du bourg et les franges bâties.

- Un développement périphérique hétérogène avec un parcours interne difficile et une hétérogénéité des bâtiments dans leur gabarit, matériaux et architectures,
- Des lotissements récents à l'arrière du bourg avec un habitat pavillonnaire, ou des extensions hétérogènes.

2.6/ Trois secteurs urbains caractéristiques.

- Un secteur MER (balnéaire) scindé entre deux entités : une «façade» urbaine balnéaire étirée le long de la mer et une zone arrière,
- Un secteur BAIE (centre ancien) marqué par 2 phases : un centre ancien intra muros et des faubourgs périphériques,
- Un secteur PORT en entrée de ville.

2.7/ Une non-centralité.

- secteur MER : «centralité linéaire» par sa digue le long de la plage,
- secteur BAIE : place Jeanne d'Arc et les quais surélevés de bord de baie.
- secteur PORT : pas de centralité, promenade le long du port.

2.8/ Le centre ancien intra/extra muros (secteur BAIE).

- Rues au tracé historique avec une rue principale qui traversait et reliait les deux portes du bourg, deux rues qui menaient à l'ancien château, des rues «secondaires» étroites et courtes, des ruelles ou simples passages,
- Emprise des anciennes fortifications peu perceptible,
- Un ensemble d'espaces publics à réaménager ou à valoriser.

2.9/ Les places.

- Manque/absence de places structurantes.
- Certains espaces libres ont un statut particulier du fait de leur histoire.
- Des espaces libres qui méritent une amélioration en général.

Le diagnostic paysager et urbain / Synthèse 1

Date de transmission de l'acte: 30/06/2025
 Date de reception de l'AR: 30/06/2025
 080-200070936-DE_2025_072-DE
A G E D I

A/ Une île... au cœur d'un territoire gorgé d'eau, avec une urbanisation dense et concentrée (centre historique), et une topographie particulière (remparts). Un caractère insulaire et une silhouette basse, perturbés par le gabarit et le type des constructions récentes.

B/ Un repère emblématique, un paysage patrimonial et pittoresque. Les valeurs culturelles, architecturales et données naturelles sont conjuguées pour donner une dimension esthétique et symbolique au paysage.

C/ A l'interaction de 2 grands paysages :
 - une nature sauvage, esthétique et ludique (territoire perçu),
 - une nature exploitée, mémoire, identité... (territoire vécu).

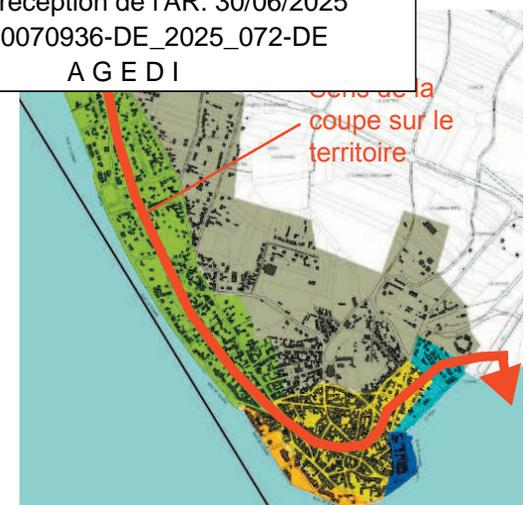
D/ Une mosaïque d'ambiances urbaines, résultat des différents dialogues entre l'homme et la nature, mais qui perdent, peu à peu, leur identité et leurs caractères.

E/ Un patrimoine végétal avec :
 - la pinède, une nature accessible, maîtrisée et sécurisée (pins, tamaris... végétation en lien avec l'environnement proche, intégration dans le site, végétation endémique, haies brise vent, bosquets

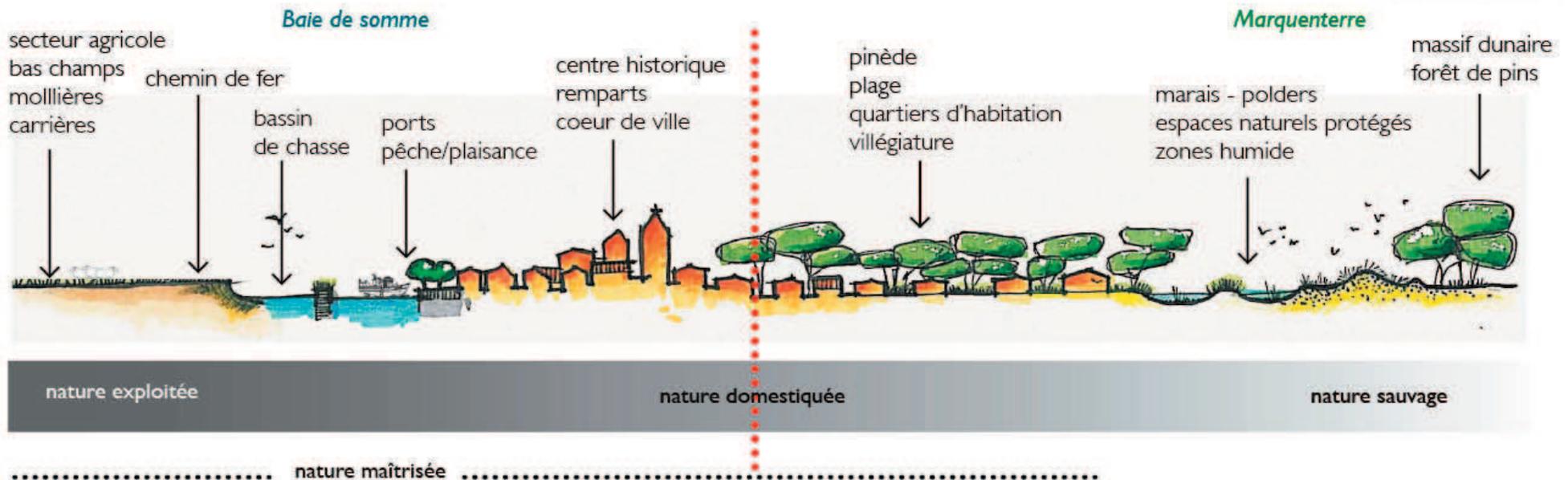
ombragés..) et un paysage, une ambiance de villégiature.
 - le village, un paysage modelé par l'activité humaine (éléments repères, groupes d'arbres, platanes) et une ambiance cœur de village.
 - l'environnement naturel sauvage assez peu modifiée par l'action humaine.

F/ Des déplacements peu agréables (piéton/auto) avec un effet labyrinthe et un problème d'accueil.

G/ Une qualité des paysages et des milieux naturels (site classé et inscrit, 3 ZNIEFF, etc...), menacée par l'expansion urbaine et sa non-intégration.



- La pinède
- Coeur de ville - centre historique
- Les remparts
- Le port de pêche
- La marina - port de plaisance
- Interface en mutation



Le diagnostic paysager et urbain / Synthèse 2

Date de transmission de l'acte: 30/06/2025

Date de réception de l'AR: 30/06/2025

080-200070936-DE_2025_072-DE

A G E D I

H/ Un bourg ancien labyrinthique complexe dans ses limites, sa disparité architecturale (mixité), au gabarit bas (maisons de pêcheurs), sans centre.

I/ Des espaces publics à requalifier ou à améliorer (ensemble des espaces de bord de baie, des remparts, des quais...).

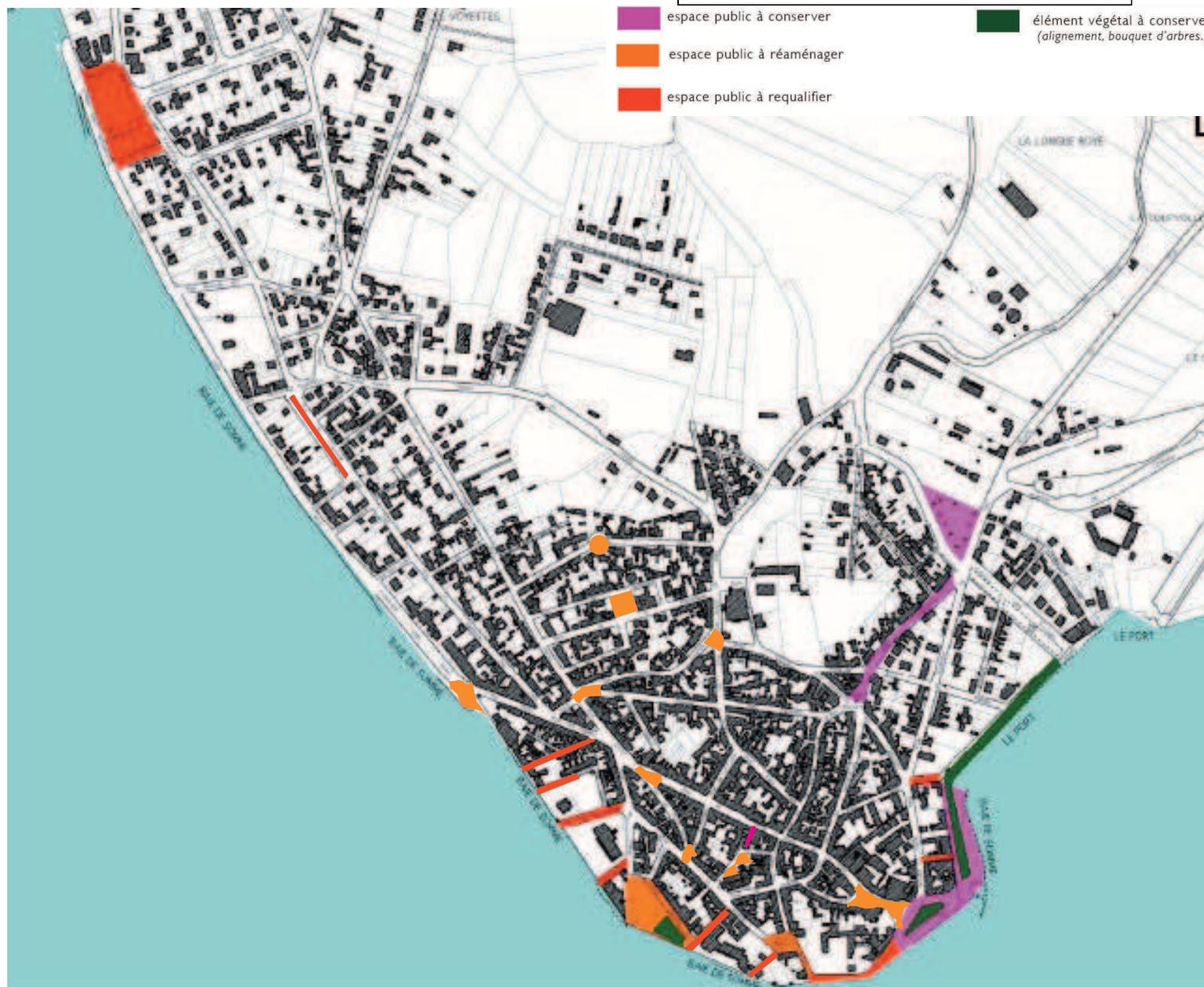
J/ Des impasses perpendiculaires d'accès au rivage généralement de mauvaise qualité (difficulté pour le repérage, pour le piéton...).

K/ Des larges carrefours en bourg ancien qui restent des espaces sans âme (parking, vides...)

L/ Un quartier balnéaire étiré peu structuré sans limite claire (mixité avec le bourg ancien au Sud et les lotissements au Nord), avec quelques espaces défavorables.

M/ Des entrées de ville à améliorer et à accompagner (l'entrée dans la commune, la traversée des différentes séquences ou ambiances de la ville).

N/ Une bonne qualité de l'air, des eaux souterraines de bonne qualité, des vents de vitesse élevée, une capacité de récupération d'eau d'environ 0.8m3/m2 de toiture par an.



L'analyse du patrimoine architectural et végétal

Date de transmission de l'acte: 30/06/2025

Date de reception de l'AR: 30/06/2025

080-200070936-DE_2025_072-DE

A G E D I

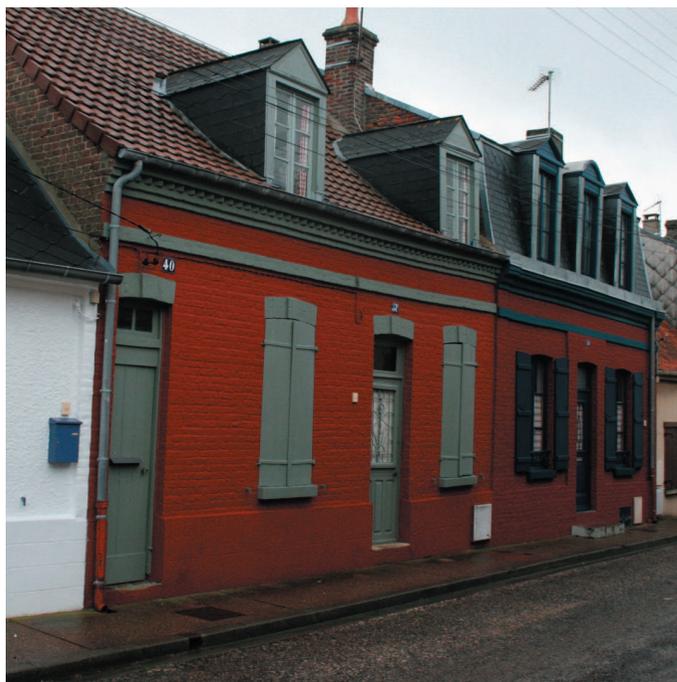
Le diagnostic présente une analyse du patrimoine architectural et végétal de la commune du CROTOY.

1/ LA PETITE MAISON DE PECHEUR.

Cet habitat simple est le plus représenté sur l'ensemble de la commune confèrent un gabarit très bas à l'ensemble du centre ancien. Ces petites maisons se veulent simples, minimales, souvent assemblées en groupes formant ainsi des séries composées (répétition stricte) ou des séquences de qualités (addition de façades similaires).

Certaines, positionnées en retrait, s'autorisent un petit jardin sur rue, fermé d'une clôture maçonnée.

Les matériaux sont simples (brique, ardoise) ce qui n'empêche pas la recherche d'effets décoratifs par la modénature ou la couleur des éléments secondaires.



2/ LA MAISON DE VILLE.

La maison de ville constitue la forme d'habitat traditionnelle, unifamiliale. Edifiée à l'alignement sur une trame parcellaire étroite (4 à 7 mètres) et allongée (10 à 20 mètres et plus), la maison de ville, bloquée entre deux bâtisses contiguës, s'élève sur deux ou trois niveaux Standard de l'habitat urbain, elle prend de multiples apparences selon les époques, le statut social de ses occupants, la présence ou non d'un commerce.

Le mode de production reste par définition individuel. Elle peut respecter une ordonnance (série composée) ou s'associer aux mitoyens pour former une séquence.

Majoritairement situées dans le centre bourg, les maisons s'implantent en front-à-rue, accolées les unes aux autres.



3/ LA VILLA BALNEAIRE.

La villa balnéaire fait appel aux architectes qui suivent, pour s'implanter dans ce site hostile et vierge, deux démarches distinctes :

- l'importation de modèles existants en ville : des modèles étrangers et exotiques (châlet suisse, cottage anglais, villa orientale...), monumentaux ou régionalistes (chaumière normande, maison flamande...).
- ou la création de nouveaux référents balnéaires basée sur la personnalisation de l'habitat, avec un travail sur la silhouette, sur l'épaisseur et sur le décor.

La façade balnéaire est donc le support d'un paraître, une architecture parlante favorisant la personnalisation plutôt que l'uniformité, la folie au raisonnable..



L'analyse du patrimoine architectural et végétal (suite)

Date de transmission de l'acte: 30/06/2025

Date de reception de l'AR: 30/06/2025

080-200070936-DE_2025_072-DE

A G E D I

4/ LA MAISON DE MAITRE.

Les maisons de maître ou maison de notable sont le prolongement de la typologie des maisons de ville. Ces bâtisses «exposent», par le biais du travail sur les matériaux, les éléments ajoutés et les formes architecturales, «l'identité» et le statut de ses propriétaires.

Elle amplifie le modèle de la maison de ville ou de bourg par la répétition de travées identiques, voire la symétrisation de la façade. Un certain recul est systématiquement pris avec le domaine public, par la création de jardin sur rue. Elle peut être contigüe ou isolée (voire cachée) au milieu d'un jardin, n'offrant ainsi que sa clôture et ses arbres aux regards des passants.

Quant aux autres composantes (la composition, les ouvertures, les matériaux), elles se multiplient et se qualifient, tout en faisant preuve «d'une forme de sagesse».



5/ LES CONSTRUCTIONS RURALES.

Les constructions dites «rurales» ont recours à des matériaux locaux (bois, pierres tirées des carrières les plus proches, terre), disponibles et économiques. Cette attitude relève d'une intelligence pragmatique qui échappe à toute volonté esthétique. Elle se traduit par une adaptation au contexte local.

La proximité du littoral est vécue comme un univers de contraintes (vents, atmosphère salin, marécages...). La notion de protection face au climat est dans chaque construction.

Les bâtiments se présentent comme des volumes simples avec des façades relativement fermées (en pan de bois et torchis, ou en maçonneries de briques), des toitures protectrices et débordantes, en tuiles...



6/ LES BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL, URBAIN OU HISTORIQUE.

Ensemble des bâtiments de qualité qui :

- sont des témoins particuliers de l'histoire de la commune (trace dans l'histoire, bâtiment identitaire de la ville ou du quartier),
- ou présentent des caractéristiques qui permettent de reconnaître une démarche architecturale de qualité (échelle, proportions, position, parti architectural) différente des typologies repérées
- ou sont d'un intérêt majeur ou représentatif.



L'analyse du patrimoine architectural et végétal (suite)

Date de transmission de l'acte: 30/06/2025

Date de reception de l'AR: 30/06/2025

080-200070936-DE_2025_072-DE

A G E D I

7/ LES SEQUENCES DE QUALITE.

Ensemble de façades relevant d'une conception d'ensemble ou de traitements architecturaux voisins, assurant une continuité. Ces séquences qualifient à la fois l'architecture de chaque immeuble appartenant à la séquence et créent, à l'échelle de la rue, un paysage urbain homogène assez valorisant.

Les séquences sont de deux types :

- la séquence composée, une continuité par répétition ou symétrie de façades d'un traitement architectural identique,
- la séquence de qualité, une continuité de façades de traitements architecturaux similaires (gabarit, composition) tout en respectant une identité et la lisibilité de chaque unité.



8/ LES JARDINS ET LES LIMITES DES ESPACES PRIVES/ PUBLICS DE QUALITE.

Ensemble des jardins dits «de qualité», qui accompagnent généralement une typologie repérée, animent la rue et apportent un caractère particulier aux différentes ambiances urbaines :

- des jardinets de devant, tampon entre le bâtiment et la rue (accompagnés d'une clôture en limite),
- des jardins «ouverts» agrémentés de grands arbres isolés ou en petits groupes (esprit pinède).

Ensemble des traitements de qualité formant effet de clôture et assurant la limite entre l'espace public (trottoirs, voiries, places...) et le domaine privé (jardinets, entrées, jardins...) en même temps que la continuité du bâti. Ces limites sont de différents types :

- des murs de clôture maçonnés hauts ou bas,
- le tout doublé ou non d'une haie végétale qualifiante.

L'homogénéité de la clôture avec la façade constitue une plus-value architecturale.



L'analyse du patrimoine architectural et végétal / Synthèse

Date de transmission de l'acte: 30/06/2025
 Date de reception de l'AR: 30/06/2025
 080-200070936-DE_2025_072-DE
 A G E D I

La ville du CROTOY présente une grande variété et une grande mixité des typologies architecturales, dans une trame plutôt dense.

L'analyse a permis d'identifier les points forts, les caractères principaux et d'établir la carte d'identité de la commune.

A/ Une typologie majeure (la maison de pêcheur) dans le centre-bourg avec bon nombre de séries ou de séquences de qualité.

B/ Une grande variété (notamment pour la typologie balnéaire) et une grande mixité des typologies architecturales, sans secteur exclusif (du balnéaire dans le centre-bourg, de la maison de maître juxtant de la maison de pêcheur, etc...).

C/ Une répartition variée par secteur.

SECTEUR MER

- une typologie balnéaire principalement avec une variété des styles et des degrés,
- un secteur très végétalisé (arbres isolés),
- de longues séquences de qualité.

SECTEUR BAIE

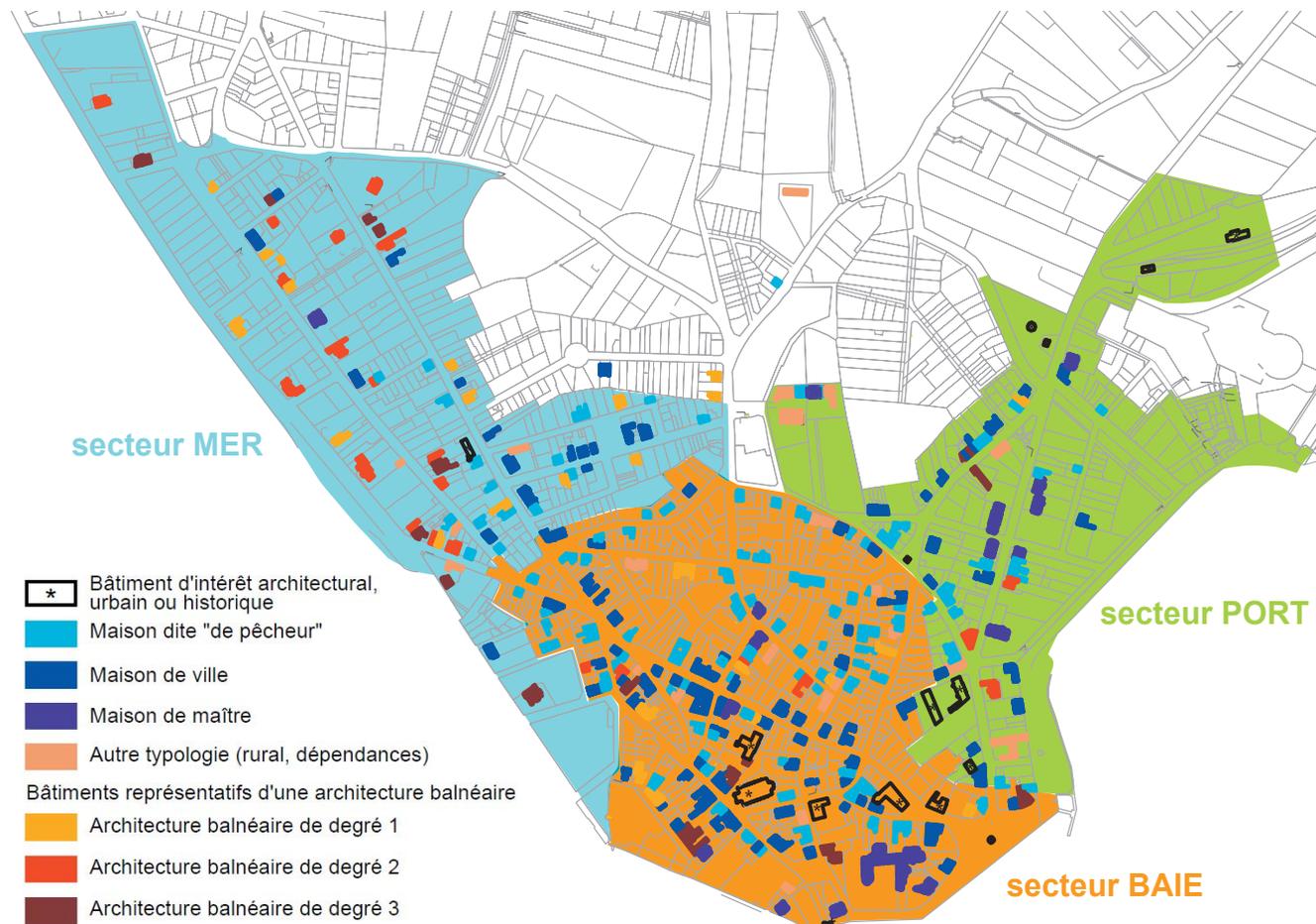
- un secteur dense et concentré,
- deux typologies mêlées (maisons de pêcheurs et maisons de ville) sans règle particulière,
- aucune présence végétale.

SECTEUR PORT

- un secteur au patrimoine moins dense, concentré le long des deux voies principales,
 - une végétation ponctuelle, continuités de clôtures qui animent les rues.
- D/ Des matériaux simples (maçonneries de briques et couvertures en ardoises) utilisés dans les styles architecturaux principaux.
 Intérêt patrimonial des maçonneries anciennes en galets (murs de clôtures, pignons...).

E/ Un patrimoine fragile car lié à un savoir-faire, à des habitudes constructives ou à la composition d'ensemble. Pour faciliter la préservation du patrimoine du CROTOY, la ZPPAUP a également repéré les effets négatifs appelés «ruptures».

Comme les séquences, les ruptures peuvent se superposer à une qualité repérée d'un immeuble. La rupture souligne plus précisément l'existence d'un élément pénalisant à l'échelle de la rue ou de l'immeuble proprement dit.



Date de transmission de l'acte: 30/06/2025
 Date de reception de l'AR: 30/06/2025
 080-200070936-DE_2025_072-DE
A G E D I

Le diagnostic environnemental

Le diagnostic présente un diagnostic environnemental de la commune du CROTOY dont le tableau ci-contre est la synthèse.

	ATOUTS DU SITE	
Contraintes locales de voisinage	Nuisances sonores relativement faibles	
Protection des milieux naturels	3 ZNIEFF I, une ZPS et une ZSC, un site classé, site inscrit, parc naturel marin, zones humides à proximité	Le territoire proposé pour l'AVAP est concerné par une ZNIEFF II, une ZICO, la loi littoral et est situé dans le site inscrit "le littoral picard". Contrainte de continuité territoriale et enjeu autour de la protection des populations d'oiseaux pour l'AVAP.
Données climatiques	Irradiation globale moyenne d'environ 3 kWh/m ² /an angle d'inclinaison optimum de 35° Capacité de récupération d'environ 0,8 m ³ /m ² de toiture/an	Ouest ou Sud-ouest et fréquemment de vitesses élevées (58 km/h).
Pollution et risques	Bonne qualité de l'air Qualité moyenne des eaux superficielles	Eaux souterraines de bonne qualité ; qualité des eaux de baignade acceptable Sensibilité forte aux remontées de nappes et aléa moyen de retrait-gonflement des argiles par endroit
Ressources locales	Le ramassage et le traitement des déchets est la compétence de la communauté de commune « Authie-Maye ».	Peu de plateformes de tri à proximité ; première déchèterie professionnelle à Amiens
Morphologie bâtie, urbaine et paysagère et densité de construction	Bons nombres de paysages remarquables Hauteurs de bâti faibles Étalement urbain contrôlé	Densité du bâti Expositions aux vents
Économies d'énergie	Continuité du bâti favorisant les économies thermiques	Simple vitrage et non isolation du bâti ; contrainte paysagère (toute rénovation doit s'insérer dans le paysage du Crotoy) Fort pourcentage de résidences secondaires
Exploitation des énergies renouvelables	Orientation favorable des axes routiers et peu de bâtiments créant de l'ombrage.	Exploitation difficile (voire impossible) des énergies éoliennes, hydrauliques et géothermique horizontale.
Usages et mises en œuvre des matériaux	Existence d'un procédé de rénovation-isolation compatible avec le patrimoine du Crotoy à proximité	Peu de fabrication d'écomatériaux sur le territoire
Préservation faune et flore	Espaces privés de qualité identifiés	Peu de liaisons apparentes entre ces espaces
Cohérence de la démarche sur le territoire	AVAP : démarche de protection du patrimoine sur un territoire d'une qualité écologique et paysagère remarquable	Le territoire proposé pour l'AVAP ne jouxte aucun autre périmètre de protection : création de ruptures de continuité possible. Le PLU doit assurer la prise en charge de ces espaces.



Synthèse des approches architecturale, patrimoniale et environnementale

Conclusion / Bilan.

La commune du CROTOY est une commune qui jouit d'un patrimoine naturel et paysager important, auquel s'ajoute un patrimoine architectural riche et diversifié.

Au travers des six filtres que sont :

- l'histoire,
- l'étude des paysages,
- l'évolution urbaine,
- l'inventaire des composantes architecturales et végétales,
- les caractères environnementaux,
- les relevés exhaustifs des qualités paysagères, urbaines, architecturales et végétales (qualités favorables ou défavorables)...

la commune du CROTOY a été décrite pour en tirer des caractères majeurs.

Il en est ressorti des conclusions quant à la diversité des ambiances urbaines (séquences urbaines, secteurs) qui la composent et à leur difficulté d'identification du fait :

- de la mixité des constructions et des typologies architecturales,
- et de la création de lotissements récents en périphérie de bourg.

SECTEUR MER un quartier balnéaire

- une nature sauvage,
- un quartier qui reste en marge des codes «classiques» du balnéaire, étiré, peu structuré,
- une «façade» urbaine étirée caractéristique (promenade, centralité linéaire),
- une difficulté d'accès à la mer dans la pointe Sud de la commune,
- une zone traversée par 2 grandes voies parallèles à la côte, larges et paysagées,
- des voies secondaires claires offrant des fenêtres de vue sur la mer et organisant de grands îlots rectangulaires,
- un arrière-plan mal relié à la côte, la façade urbaine formant une «barrière épaisse» d'une profondeur de 2 îlots.
- un second «centre» d'arrière plan,
- un point d'entrée de ville à améliorer.
- de grands jardins avec une présence importante dans l'espace urbain (pins...) renforçant l'ambiance de villégiature.

SECTEUR BAIE

le secteur «historique», le bourg ancien

- un bourg ancien intra/extra muros, condensé, ouvert sur la baie, fermé sur la mer,
- une absence de repère, de hiérarchie, de structure,
- une «centralité» dans la place Jeanne d'Arc et les quais surélevés de bord de baie avec une ambiance particulière (surplomb, square, terrasses), tournée sur un large panorama sur la baie,
- une ambiance minérale avec quelques espaces urbains de qualité mais un fort potentiel d'espaces urbains défavorables à requalifier, notamment des carrefours ou des espaces sans fonction,
- une grande disparité architecturale (mixité des gabarits),
- une complexité des limites, non marquées,
- l'interruption de la digue promenade au sud du secteur balnéaire "confisque" la vue sur la baie dans la section centre ancien, le long de l'ancienne forteresse.

SECTEUR PORT

le quartier autour du port

- des limites de frange urbaine floues,
- une entrée de ville à améliorer,
- un accompagnement depuis l'entrée de ville Nord par deux voies principales qualifiées (Desgardins/ Florentin) et mixte (minéral/végétation maîtrisée).
- une nature exploitée,
- des typologies plus «urbaines» (maisons de maître, clôtures...),
- des aménagements urbains à grande échelle le long des quais (avenue des Ecluses, parkings...).

Les valeurs paysagères et urbaines.

L'analyse a permis de mettre en évidence les éléments constituant le patrimoine urbain et paysager du CROTOY et contribuant à son caractère spécifique, à son identité.

Constat 1 : l'autonomie du hameau de St FIRMIN.

Un hameau étiré, à distance de la commune, isolé, différent, d'une grande disparité.

Peu de liaisons transversales sur le hameau de Saint-Firmin entre les voies structurantes nord-sud (rue des écoles et rue de la Dune).

Constat 2 : une «île» au coeur d'espaces naturels protégés.

Une urbanisation dense et concentrée profitant d'une topographie particulière.

Une nature sauvage ou exploitée.

Constat 3 : une commune caractérisée par trois ambiances urbaines différenciées.

Le secteur MER à l'Ouest, face à la mer, perceptible après avoir traversé une zone résidentielle.

Le secteur PORT à l'Est directement accessible depuis l'entrée Nord de la commune.

Après avoir traversé les deux premiers secteurs, l'approche du centre ancien (secteur BAIE) est perceptible par la sinuosité des rues, leur gabarit plus étroit, le relief offrant des repères lointains...

Constat 4 : des extensions urbaines récentes.

Les extensions modernes de la commune dans sa partie Nord (arrière du secteur «balnéaire») restent en marge de la commune, sans aménagement urbain particulier.

Date de transmission de l'acte: 30/06/2025

Date de réception de l'AR: 30/06/2025

080-200070936-DE_2025_072-DE

A G E D I

L'analyse du patrimoine architectural, urbain et paysager du CROTOY nous a permis de distinguer trois espaces de fort caractère qu'il serait souhaitable de préserver dans le cadre de l'AVAP. Il s'agit d'espaces présentant à la fois une certaine qualité architecturale, urbaine ou paysagère, et un intérêt particulier sur le plan historique :

- le secteur MER,
- le secteur PORT,
- et le secteur BAIE.

Nous avons également souhaité attirer l'attention sur des éléments composant l'espace urbain souvent négligés et qui pourtant peuvent avoir un impact considérable sur le territoire, tels que :

- les entrées de ville,
- les accès à la mer,
- certains espaces publics délaissés

Les valeurs architecturales et végétales.

L'analyse a permis de mettre en évidence les éléments constituant le patrimoine architectural et végétal du CROTOY et contribuant à son caractère spécifique, à son identité.

Le bâti du CROTOY est extrêmement varié et représentatif des différentes époques. De nombreuses constructions anciennes, dans tous les secteurs de la commune, ont été préservées. Cette diversité offre une large palette architecturale et donne au CROTOY un caractère très particulier, que renforce la présence ponctuelle du végétal.

Constat 1 : un patrimoine réduit à l'échelle du territoire communal.

Les zones concernées par les bâtiments repérés représentent une part réduite du territoire de la commune.

Constat 2 : Certains quartiers ou lotissements ne comportent aucun bâtiment repéré.

Le hameau de St FIRMIN ne comprend que quelques édifices particuliers (église, école, maison de maître...) et reste marqué par une grande disparité.

Constat 3 : un patrimoine architectural varié dans ses styles, dans sa répartition géographique.

4 grandes familles, par ordre de présence :

- la maison de pêcheur, dans le secteur «bourg» principalement,
- la maison de ville, concentrée le long des rues principales anciennes des secteurs «bourg» et «port»,
- la villa balnéaire dans le secteur «balnéaire» et au plus proche de l'eau,
- la maison de maître à des emplacements privilégiés.

Constat 4 : un gabarit relativement bas.

Un habitat caractéristique simple en rez-de-chaussée + combles, assemblé en groupes formant des séries composées ou des séquences de qualité.

Constat 5 : des matériaux traditionnels.

Les matériaux sont simples (brique, ardoise) ce qui n'empêche pas la recherche d'effets décoratifs par la modénature ou la couleur des éléments secondaires.

Date de transmission de l'acte: 30/06/2025

Date de réception de l'AR: 30/06/2025

080-200070936-DE_2025_072-DE

A G E D I

Constat 6 : des séquences de qualité.

Les séquences de qualités sont plutôt rencontrées dans le secteur balnéaire. Les séquences composées sont plutôt retrouvées en secteur bourg.

Constat 7 : des limites privées/publiques qualifiées.

Les secteurs «balnéaire» et «port» sont marqués par de grandes continuités de clôtures :

- dans le premier cas en limite de grands jardins offrant une ambiance végétale particulière (grands arbres en débord sur la rue, espace...),
- dans le second, en limite de jardinets de devant.

Ces limites sont généralement traitées en harmonie avec le bâtiment qu'elles précèdent.

Nous avons également souhaité attirer l'attention sur la fragilité de ce patrimoine. Des altérations ont un impact négatif immédiat sur le paysage et la qualité d'ambiance générale :

- des "ruptures" sur les bâtiments repérés (composition, commerce, matériau),
- des discontinuités urbaines,
- des murs et des clôtures inadaptés,
- des constructions qui, par leur gabarit, leur implantation ou leur aspect extérieur, sont mal intégrées,
- la mauvaise intégration d'éléments techniques (enseignes, antennes, réseaux non enterrés...).

Les valeurs environnementales.

Date de transmission de l'acte: 30/06/2025
 Date de reception de l'AR: 30/06/2025
 080-200070936-DE_2025_072-DE
 A G E D I

L'analyse a permis d'évaluer la qualité environnementale de la commune du CROTOY.

La commune dispose de nombreux outils de préservation et de valorisation des milieux naturels (3 ZNIEFF I, une ZPS et une ZSC, un site classé, un site inscrit, un parc naturel marin, des zones humides à proximité...).

Ces dispositifs n'ont pas tous une portée réglementaire mais ils sont révélateur de la richesse floristique et faunistique de la commune.

Le végétal tient donc une place prépondérante dans le territoire communal, qu'il s'agisse des zones naturelles, des abords des voiries ou des jardins privés.

Constat 1 : des paysages remarquables assaillis de tourisme.

La qualité du site attire une importante population en période touristique ce qui, compte-tenu du réseau de communication peu dense et du peu de stationnement, crée un engorgement de la cité.

Constat 2 : difficulté d'exploitation des énergies renouvelables.

Les contraintes d'implantation des dispositifs d'exploitation de l'énergie éolienne, solaire, hydraulique et géothermique sont fortes auxquelles s'ajoutent la volonté de respect du patrimoine bâti en place et la proximité d'un patrimoine naturel spécifique à préserver.

Les modalités d'intégration de ces dispositifs feront l'objet de prescriptions dans le règlement de l'AVAP.

Constat 3 : un fort enjeu en terme d'économie d'énergie.

La recherche d'une amélioration thermique du bâti ancien est une préoccupation incontournable mais est parfois difficilement compatible avec le respect du bâti ancien. Doubler un mur, isoler une toiture, installer des doubles vitrages... impliquent des transformations qui peuvent (si elles sont mal réfléchies) dénaturer profondément ce qui fait la qualité architecturale du CROTOY.

Nous avons également souhaité attirer l'attention sur la nécessaire cohérence de démarche sur l'ensemble du territoire entre les protections des milieux naturels, l'AVAP et les espaces "non couverts" que va gérer le PLU. Les ruptures de continuité doivent être évitées.



La définition du PVAP du CROTOY

Les orientations du PVAP.

Date de transmission de l'acte: 30/06/2025

Date de reception de l'AR: 30/06/2025

080-200070936-DE_2025_072-DE

A G E D I

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET URBAINES GENERALES.

Orientation 1 : renforcer les caractères urbains en place.

- Préserver les valeurs repérées (protection des espaces urbains de qualité).
- Identifier, renforcer, développer et marquer les trois ambiances urbaines existantes (MER, BAIE, PORT) grâce à ses aménagements urbains différenciés.
- Ne pas intégrer le hameau de St FIRMIN à la ZPPAUP, du fait de son autonomie.

Orientation 2 : dialoguer avec le paysage.

- Préserver et qualifier les vues sur le paysage, sur la mer et sur le caractère ouvert des espaces agricoles ou naturels.
- Requalifier les vues depuis le coeur de la cité sur le paysage, le relief (repères urbains), la mer (perspectives cadrées).
- Gérer la qualité des limites entre urbanisme et paysage, traiter les franges urbaines (limite franche ou limite «dissolue»), marquer les entrées de ville, gérer les transitions.

Orientation 3 : améliorer la perception des espaces de qualité quelque soit son échelle (paysage, route, rue...).

- Hiérarchiser les voies pour améliorer le fonctionnement urbain (parcours, repères) grâce à une requalification des axes majeurs, une mise en valeur des entrées du secteur, un traitement des espaces délaissés... le tout à l'aide de végétation en rapport avec celle en place.
- Inviter à la découverte, signaler la présence et révéler les potentialités.

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET URBAINES SPECIFIQUES, SECTEUR PAR SECTEUR.

Secteur MER.

- Renforcer le caractère balnéaire du front de mer et améliorer les fronts de rues par un travail sur les clôtures, par une gestion des jardins, par la requalification des arrières d'ilôts...
- Valoriser les accès à la plage par un travail sur les voies secondaires perpendiculaires à la mer (perspectives cadrées).
- Améliorer les relations entre le secteur en arrière plan et la façade urbaine (donner de la profondeur au balnéaire).

Secteur BAIE.

- Renforcer la centralité de la place Jeanne d'Arc par un traitement qualifiant sur la base des caractères en place (végétation, monument, quais).
- Prolonger ou annoncer la place par une valorisation des voies d'accès principales.
- Mettre en valeur la structure urbaine historique (rue de la Porte du Pont : rue principale).
- Marquer les entrées du secteur en maintenant ou renforçant les carrefours principaux (rue des Chalets, place du Monument), pour en faire des lieux de repère (concentration des informations).
- Améliorer les accès à la plage (voies en impasse) et permettre une connexion entre toutes les entrées piétonnes depuis la promenade Noiret au quai Léonard.
- Développer les promenades naturelles.

Secteur PORT.

- Maintenir et prolonger les traitements urbains des rues qualifiées existantes, comme références pour tout aménagement du secteur.
- Améliorer les arrières d'ilôts visibles dans les ruelles de desserte ou depuis les quais hauts.

Les orientations du PVAP (suite).

Date de transmission de l'acte: 30/06/2025

Date de reception de l'AR: 30/06/2025

080-200070936-DE_2025_072-DE

A G E D I

ORIENTATIONS ARCHITECTURALES ET VEGETALES.

Orientation 1 : préserver les valeurs repérées.

- Protéger les bâtiments existants relevant de typologies repérées : le bâti balnéaire, les maisons de bourg (maison de pêcheur, maison de ville, maison de maître) mais aussi des typologies «annexes» (habitat rural) quelque soit leur position dans la commune.
- Maintenir des espaces végétalisés privés de qualité.

Orientation 2 : mettre en valeur les éléments de qualité.

- Restaurer et améliorer les bâtiments repérés.
- Entretenir les espaces libres de qualité et remplacer «à l'identique» ou selon des espèces locales.
- Homogénéiser le végétal et les clôtures visibles depuis l'espace public.

Orientation 3 : renforcer et densifier des ensembles homogènes.

- Exprimer des ensembles homogènes en respect des caractères principaux des trois ambiances fortes (le balnéaire, le bourg, le port) afin d'enrayer la mixité d'aujourd'hui.
- Compléter le bâti existant et combler les vides du tissu urbain (gestion des dents creuses) notamment améliorer le front de rue du bourg.
- Créer des espaces plantés dans l'esprit des ambiances existantes.

Orientation 4 : gérer l'évolution.

- Etendre ces valeurs et ces ambiances.
- Développer en s'inspirant de la typologie représentative (privilégier la création de type balnéaire dans le secteur balnéaire, etc...).
- Prolonger les types de relation à l'espace public (favoriser la qualité de traitement des limites privé/public).

Orientation 5 : donner une direction à la réhabilitation et à la construction neuve.

- Compléter et étendre les valeurs en place :
 - en améliorant le bâti existant,
 - en «comblant» les vides du tissu urbain,
 - en privilégiant la construction neuve de qualité,
 - en étendant ces valeurs dans des secteurs de la ville peu qualifiés,
 - le tout en s'inspirant des caractères de la commune, secteur par secteur.

ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES.

Orientation 1 : préserver les paysages remarquables.

- Accompagner et être en continuité avec les outils de préservation et de valorisation des milieux naturels présents.
- Maintenir et renforcer une présence forte des espaces végétalisés à différentes échelles, autant sur le domaine public que sur les parcelles privées.
- «Gérer» l'afflux touristique sans dénaturer les paysages et les ambiances urbaines.

Orientation 2 : économiser l'énergie.

- Rechercher une amélioration thermique du bâti ancien sans dénaturer les qualités architecturales en place (double vitrage, isolation des combles...),
- Intégrer au mieux les dispositifs d'exploitation des ressources naturelles et les nouvelles technologies.
- Privilégier la chaleur des parois à celle de l'air.

Les fondements du PVAP.

Date de transmission de l'acte: 30/06/2025

Date de reception de l'AR: 30/06/2025

080-200070936-DE_2025_072-DE

A G E D I

PRESERVER, METTRE EN VALEUR, RENFORCER ET GERER L'EVOLUTION.

1/ Préserver les valeurs repérées (espaces urbains de qualité, paysages, typologies repérées et végétation).

2/ Mettre en valeur, restaurer, améliorer les bâtiments repérés, homogénéiser, hiérarchiser.

Hiérarchiser les voies pour améliorer le fonctionnement urbain (parcours, repères).

Inviter à la découverte, signaler la présence et révéler les potentialités.

3/ Renforcer et densifier en exprimant des ensembles homogènes, en complétant le bâti existant.

Renforcer et accompagner les «centralités».

Améliorer les cheminements.

1/ Gérer l'évolution en accompagnement le développement de la commune tout en respectant les ambiances et les typologies en place.

Gérer les transitions, les franges urbaines, l'enveloppe, les entrées de commune.

DISTINGUER TROIS AMBIANCES DIFFERENTES.

Le diagnostic a mis en exergue trois grandes entités principales, trois ambiances caractéristiques de la commune du CROTOY avec, chacune, son patrimoine architectural, urbain et paysager.

La volonté de préserver le patrimoine architectural et végétal pour sa valeur historique, culturelle et esthétique, génère un premier périmètre tricéphale :

- le quartier balnéaire, ouvert sur la MER, en front et à l'arrière de la digue, dans toutes ses diversités propres à l'architecture balnéaire,
- le bourg ancien, ouvert sur la BAIE, avec ses maisons de pêcheurs, ses maisons de ville,
- le quartier Est, ouvert sur le PORT, avec ses maisons de maître, ses jardins de devant, ses clôtures.

Le patrimoine du CROTOY ne se limite pas au registre de l'architecture. L'histoire, la structure urbaine et son évolution, la nature même du territoire, les paysages... confèrent à la commune une dimension urbaine et paysagère fondamentale. Cet autre aspect induit lui aussi un périmètre propre.

En prenant en compte l'idée que le patrimoine peut servir de fil directeur aux aménagements et aux développements futurs de la cité, que les ensembles homogènes présents (balnéaire, bourg et port) peuvent se développer de manière maîtrisée, trois zones sont proposées :

- MER, qui correspond au quartier balnéaire,
- BAIE, pour le bourg ancien,
- PORT, pour le quartier Est.

REGLEMENTER A DEUX ECHELLES DIFFERENTES.

La prise en compte du patrimoine architectural et végétal concerne deux échelles distinctes.

La parcelle.

- Identifier les typologies bâties ou végétales, les clôtures... possédant un intérêt patrimonial. Ce premier niveau vise la préservation d'éléments représentatifs, présentant un état de conservation satisfaisant.
- Repérer les valeurs d'ensemble (à l'échelle de la rue). Ce second niveau se fixe comme objectif, le maintien d'une forme de cohérence au sein de ces ensembles, «indispensable» à la qualité du paysage urbain.

La commune.

- Distinguer des espaces qualifiés, des espaces ou voies à qualifier, mentionner également des notions de perspective et de repères urbains.

Le périmètre du PVAP et les secteurs.

La définition de l'emprise du PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE du CROTOY s'appuie sur la présence d'ambiances urbaines, d'identités marquées et caractérisées, tout en évitant les secteurs sans enjeux et sans caractère reconnu (lotissements modernes...).

Cette emprise est subdivisée en 3 zones conséquentes des différents critères d'analyse architecturale, urbaine, paysagère, végétale et environnementale.

Zone MER

Zone dont le règlement visera :

- à préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti de typologie balnéaire existant,
- à permettre le développement harmonieux (construction neuve et extension) dans le but de promouvoir une personnalisation de chaque immeuble en cohérence avec l'environnement urbain (travail sur la silhouette des constructions, sur l'épaisseur des façades, sur la qualité de l'ornementation (les menuiseries, les matériaux, les couleurs...)). L'immeuble balnéaire se doit d'être traité de façon unique et individuelle.
- à valoriser le parcours urbain, les vues sur la mer...
- assurer et conforter une image végétale de qualité.

Zone BAIE

Zone dont le règlement visera :

- à préserver le patrimoine bâti existant (maisons de pêcheurs, maisons de ville),
- à permettre le développement harmonieux (construction neuve et extension) dans le but de promouvoir une intégration et un respect des spécificités de l'habitat traditionnel (prolongement harmonieux d'une mitoyenneté, reprise de matériaux ou couleurs présents dans l'environnement traditionnel immédiat).

Zone PORT

Zone dont le règlement visera :

- à préserver le patrimoine bâti existant (maisons de ville, maisons de maître),
- à permettre le développement harmonieux (construction neuve et extension) dans le but de promouvoir une intégration et un respect des spécificités de l'habitat traditionnel (travail de la clôture, reprise de matériaux ou couleurs présents dans l'environnement traditionnel immédiat, reprise d'un type d'implantation présent),
- à accompagner l'entrée de ville.



Le fonctionnement réglementaire.

Date de transmission de l'acte: 30/06/2025

Date de reception de l'AR: 30/06/2025

080-200070936-DE_2025_072-DE

A G E D I

Les fondements du PVAP (sous forme d'objectifs) peuvent être précisés et traduits dans des orientations générales, selon trois échelles distinctes, successives et cumulatives :

LE PAYSAGE.

A cette échelle, seront données les règles pour un respect et une mise en valeur des grandes caractéristiques paysagères de la commune (notions de perspective et de repères urbains).

Voir légende et fiche réglementaire :

LES PERSPECTIVES ET REPERES URBAINS.

L'URBANISME.

Ici, les espaces publics seront jugés pour leur valeur d'ensemble et leur cohérence (ou l'inverse pour les secteurs en mutation). Sont distingués des espaces qualifiés, des espaces à qualifier, des ambiances qualitatives et représentatives du CROTOY.

Les continuités du front bâti (valeurs d'ensemble) seront qualifiées dans l'idée d'un maintien d'une forme de cohérence au sein du paysage urbain.

Voir légende et fiche réglementaire :

LES ESPACES LIBRES PUBLICS

LES SEQUENCES.

L'ARCHITECTURE ET LE VEGETAL

Au préalable, un ensemble de règles est précisé pour le bâti existant en général.

Puis, parcelle par parcelle, les typologies remarquables présentant un état de conservation satisfaisant sont inventoriées, sur lesquelles s'appliqueront des prescriptions ou recommandations pour leur restauration ou adaptation.

Les éléments d'accompagnement (jardin, clôture...) feront également l'objet d'une attention particulière.

Le repérage des éléments déqualifiants (en rupture par rapport au bâti mitoyen) peut être scindé selon 5 caractères :

- la continuité (rupture dans l'alignement par manque de clôture par exemple),
- le gabarit (rupture dans l'échelle du bâti),
- la composition (rupture dans le dessin de façade),
- le traitement commercial (enseignes déqualifiantes...),
- le matériau (usage de matériau non adapté).

Voir légende et fiche réglementaire :

LES IMMEUBLES ET ESPACES LIBRES PRIVES EXISTANTS

LES IMMEUBLES EXISTANTS REPERES

LES LIMITES PRIVE/PUBLIC

LES ESPACES LIBRES PRIVES, DE QUALITE

LES RUPTURES

Les objectifs et orientations pour les futurs projets de construction sont réunis en fin de règlement (fiche 4/ LES CONSTRUCTIONS NEUVES).

En annexe, les nuanciers et les végétaux privilégiés.

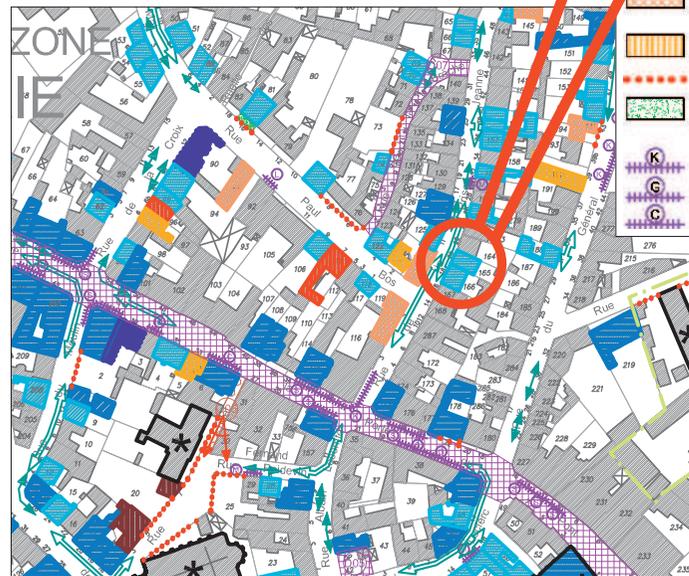
Le fonctionnement réglementaire (suite).

Date de transmission de l'acte: 30/06/2025
 Date de réception de l'AR: 30/06/2025
 080-200070936-DE_2025_072-DE
AGEDI

Chaque légende renvoie à la fois au DOCUMENT GRAPHIQUE (plan de repérage des valeurs) et à une FICHE REGLEMENTAIRE (compilées dans le règlement).

Chaque FICHE REGLEMENTAIRE propose une description sommaire d'éléments ou de la typologie concernée et énonce un certain nombre de prescriptions :

- pour l'espace public en respect des orientations urbaines et paysagères,
- pour l'espace privé en respect des orientations architecturales, végétales et environnementales.



1. VALEURS PAYSAGERES
 1.1/ Perspectives et repères urbains
 Perspectives ouvertes ou cadrées
 Repères urbains

2. VALEURS URBAINES
 2.1/ Espaces libres publics
 Espaces libres publics de qualité
 Espaces libres publics à qualifier

2.2/ Séquences
 Séquences composées
 Séquences de qualité

3. VALEURS ARCHITECTURALES ET VEGETALES
 3.1 Bâtiments existants
 3.2 Bâtiments d'intérêt architectural, urbain ou historique
 3.3 Maison de bourg
 Maison dite "de pêcheur"
 Maison de ville
 3.4 Maison de maître
 3.5 Autre typologie (rural, dépendances)
 3.6 Bâtiments représentatifs d'une architecture balnéaire
 de degré 1 de degré 2 de degré 3
 3.7 Limites privées/publiques qualifiées
 3.8 Espaces libres privés de qualité
 3.9 Ruptures
 Rupture de continuité Rupture commerciale
 Rupture de gabarit Rupture de matériaux
 Rupture de composition

LA LEGENDE DU DOCUMENT GRAPHIQUE

2.2 / LES SEQUENCES.

LEGENDE
 La séquence composée
 La séquence de qualité

DESCRIPTION
 Ensemble de façades relevant d'une conception de traitements architecturaux voisins, assurés. Ces séquences qualifient à la fois l'architecture immobilière appartenant à la séquence et créent un paysage urbain homogène assez...
 Pourtant ces séquences sont très fragiles, dépendantes de l'initiative individuelle.
 Cette légende n'appartient plus au registre de celui de la rue. Elle peut, par conséquent, se légender propre à l'immeuble. Dans ce cas, le réglementaire attaché à cette légende de qu...
 Les séquences sont de deux types :
 - la **séquence composée** : Ensemble de façades de traitements architecturaux est identique assurés répétition ou symétrie
 - la **séquence de qualité** : Ensemble de façades de traitements architecturaux sont similaires (général) tout en respectant une identité et la lisibilité

PRESCRIPTIONS APPLICABLES
 Prescriptions (caractère normal) ou Recommandations
22.0 Orientations générales / Objectifs.
 Maintenir et renforcer la lisibilité des séquences.
 Renforcer le caractère unitaire de ces ensembles, sa qualité) ou de substitution (sur un bâtiment).
 Ne marquer le caractère individuel d'un immeuble, caractère harmonieux de l'ensemble.
 Le projet sera présenté dans l'ensemble de

LA SEQUENCE COMPOSEE / Prescription
22.1 La valeur d'ensemble.
 Les bâtiments compris dans une séquence (immeuble repéré pour sa valeur propre et strictement les caractéristiques de la séquence composition).

LES FICHES REGLEMENTAIRES

3.3 / LES MAISONS DE BOURG.

LEGENDE
 Maison dite «de pêcheur»
 Maison de ville.

DESCRIPTION
 Ensemble des bâtiments présentant les caractères d'une maison de bourg auxquels on peut se référer. Standard de l'habitat urbain, la maison de bourg (ou de ville) prend de multiples apparences selon les époques, le statut social de ses occupants (pêcheur, ouvrier, employé, notable...), la présence ou non d'un commerce.

Nous pouvons scinder cet ensemble en deux familles :
 - la maison à l'usage des familles de pêcheurs,
 - la maison de ville plus classique.

La maison dite «de pêcheur».
 A l'usage des familles de pêcheurs, les successions de petites habitations basses (habitations jumelées ou groupées en ligne) s'apparentent à un habitat ouvrier modeste adapté à l'environnement particulier du bord de mer (dunes, falaises, vents). Ce type d'habitat reste un élément identitaire fort pour leur implantation et leur groupement.

Les maisons sont alignées rigoureusement et disposées majoritairement en front à rue. Elles forment des ensembles stricts donnant une impression de répétition, d'ensembles homogènes.

Les maisons sont d'un gabarit rez-de-chaussée avec combles.

Cette typologie d'habitat est caractérisée par la simplicité et la sobriété. Les matériaux utilisés sont élémentaires avec quelques touches de couleurs sur les menuiseries. Les façades sont en maçonneries de briques, avec une modénature simple (juste un cordon saillant, une corniche), badigeonnées généralement.

Les ouvertures sont en façade principale sont simples, répétées, sans encadrement, avec une porte et deux fenêtres étroites à 2 vantaux.

Deux lucarnes axées sur les baies du rez-de-chaussée éclairent les combles.
 La cheminée est adossée au pignon proche de la ligne de faîtage.



LE DOCUMENT GRAPHIQUE (plan de repérage des valeurs)

Date de transmission de l'acte: 30/06/2025
 Date de reception de l'AR: 30/06/2025
 080-200070936-DE_2025_072-DE
 A G E D I

La légende du document graphique.

LES VALEURS PAYSAGERES.

Perspectives ouvertes ou cadrées



Repères urbains



LES VALEURS URBAINES.

Espace libre public de qualité



Espace libre public à qualifier



Séquence composée



Séquence de qualité



LES VALEURS ARCHITECTURALES.

Bâtiment existant



Bâtiment d'intérêt architectural...



Maison "de pêcheur" / Maison de ville



Maison de maître



Autre typologie



Architecture balnéaire de degré



Limites privées/publiques qualifiées



Espaces libres privés de qualité.



Ruptures : 

- de continuité,
- de gabarit,
- de composition,
- commerciale,
- de matériaux.



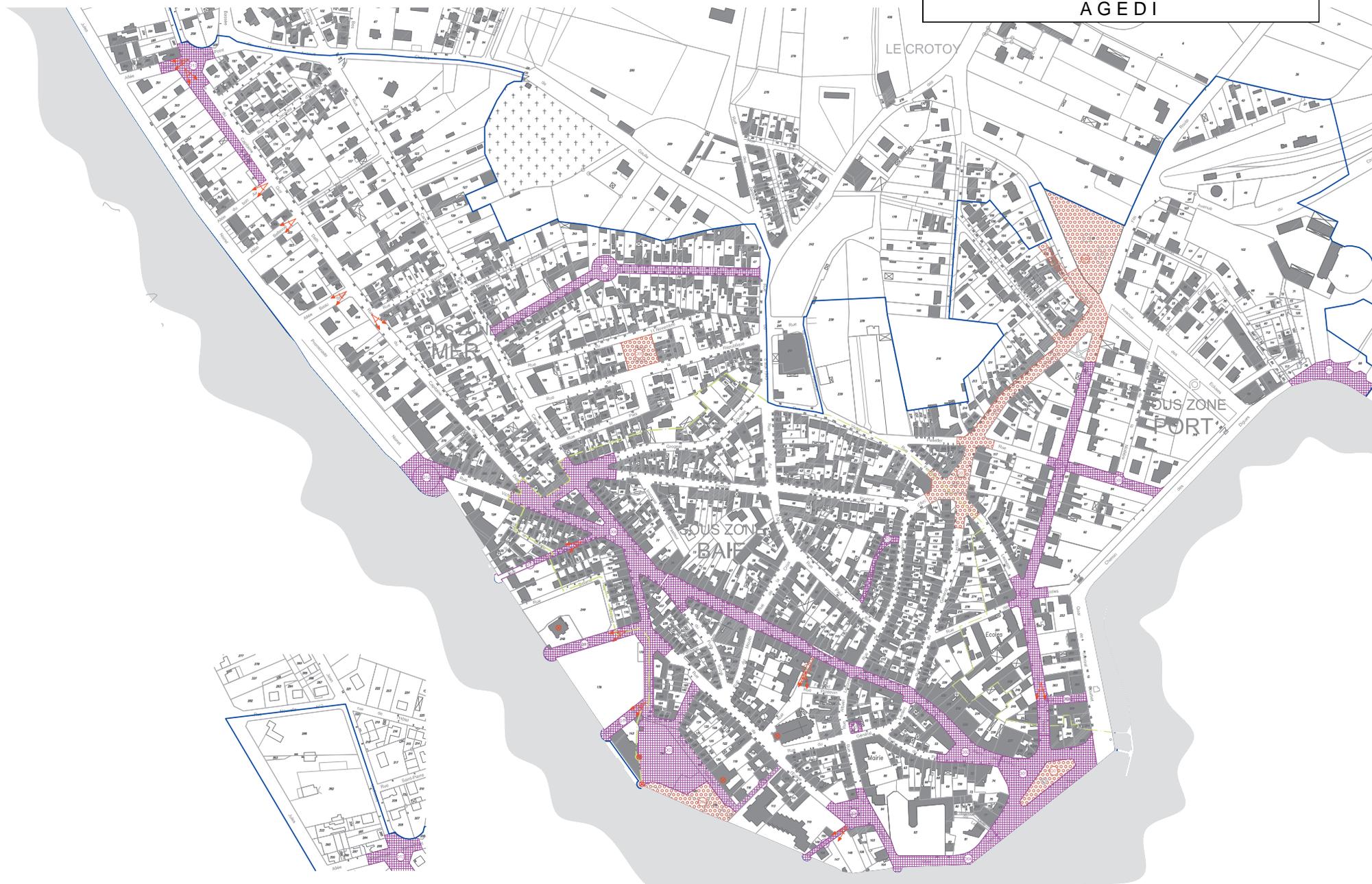
Date de transmission de l'acte: 30/06/2025

Date de reception de l'AR: 30/06/2025

080-200070936-DE_2025_072-DE

AGEDI

Repérage des valeurs paysagères et urbaines (extrait du document graphique).



Date de transmission de l'acte: 30/06/2025

Date de reception de l'AR: 30/06/2025

080-200070936-DE_2025_072-DE

AGEDI

Repérage des valeurs architecturales et végétales (extrait du document graphique).

