

Commune du Crotoy

14/03/2025

VERDI



PLU DU CROTOY

# BILAN DE LA CONSULTATION DES PPA



VERDI Conseil  
80 rue de Marcq - BP 49  
59 441 Wasquehal Cedex  
Tél : 03.28.09.92.00

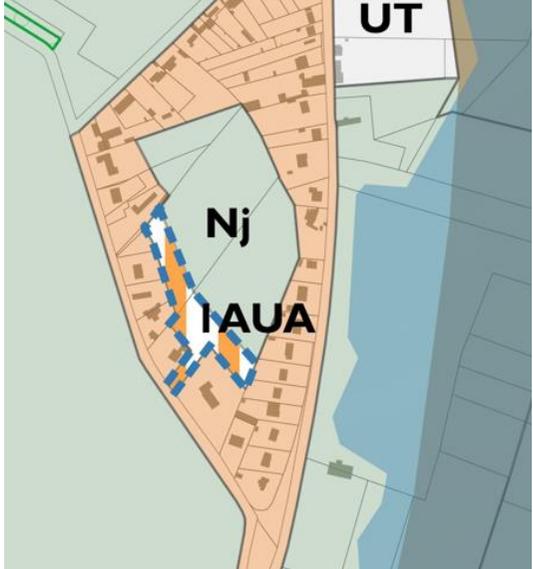
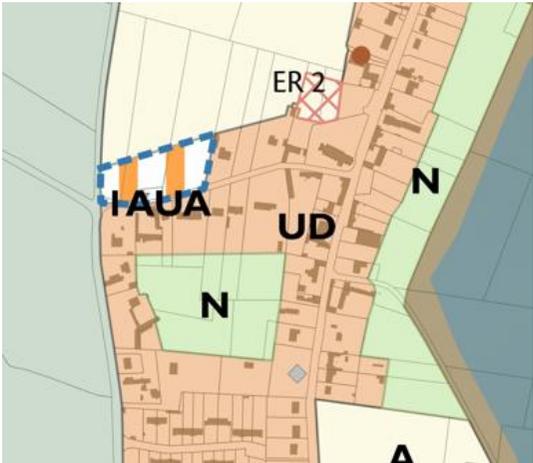
## SOMMAIRE

REMARQUES DE LA DDTM : REMARQUES SUR LE FOND .....	3
REMARQUES DE LA DDTM : LES PIECES COMPOSANT LE PLU .....	7
REMARQUES DE LA PREFECTURE : ARRETE PORTANT DEROGATION A LA REGLE D'URBANISATION LIMITEE.....	13
REMARQUES DE LA CDPENAF.....	14
REMARQUES DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE.....	15
REMARQUES DE LA MRAE .....	17
REMARQUES DE BAIE DE SOMME 3 VALLEES .....	20
REMARQUES DU CONSERVATOIRE DU LITTORAL.....	22
REMARQUES DU CNPF .....	22
REMARQUES DE L'INAO .....	22

## REMARQUES DE LA DDTM : REMARQUES SUR LE FOND

THEMATIQUE		REMARQUES DE LA DDTM	REPOSE DE LA COLLECTIVITE
<b>1</b>	<b>Démographie et habitat</b>	PADD : rétablir l'incohérence P9 sur les objectifs démographiques (2 000 ou 2 100 habitants à l'horizon 2035).	Le PADD sera modifié pour rétablir l'incohérence.
		Compléter les éléments sur la question du logement locatif social. Préciser si les 50% de logements locatifs sur l'OAP de la rue de l'Eglise Saint-Firmin concernent des logements sociaux.	L'OAP sur la rue de l'Eglise Saint-Firmin sera supprimée, étant donné que la collectivité suit la demande de la DDTM de retirer cette zone à urbaniser.
		Envisager la reconquête des logements vacants (vacance structurelle).	La collectivité rappelle que la commune dispose de 2,1% de logements vacants dans son parc de logements, ce qui est un taux particulièrement bas, ne semblant pas nécessiter d'actions particulières à mettre en place au sein du PLU du Crotoy.
		Préciser la stratégie de développement de l'offre de logements adaptée aux prévisions démographiques.	Il est rappelé que le PLU du Crotoy ne vaut pas Programme Local de l'Habitat (PLH). Une telle stratégie de déclinaison de la typologie de logements doit être affichée dans un PLH, pas dans un PLU. A toutes fins utiles, les dispositions inscrites au sein du règlement de PLU permettent d'envisager la diversification du parc de logements sur la commune (implantation des constructions sur la parcelle, hauteur, emprise au sol...).
		Appliquer la servitude « résidence principale » dans le règlement du PLU, étant donné que la commune est à forte tension touristique (65% de résidences principales).	La commune souhaite effectivement mettre en œuvre l'application de l'article L.151-14-1 du code de l'urbanisme, en délimitant dans toute la zone urbaine, un secteur dans lequel toutes les nouvelles constructions de logements doivent être « à usage exclusif de résidence principal ».  Ce nouvel outil, issu de la loi visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale du 19 novembre 2024, permet de limiter le nombre de résidences secondaires sur la commune et de maintenir voire d'accueillir une population permanente plus importante.

	<b>Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Analyser la consommation foncière sur les 10 dernières années précédant l'arrêt du PLU.</li> <li>- Etendre l'analyse au-delà de l'usage résidentiel (activité, équipements...).</li> <li>- Indiquer la méthodologie adoptée pour le calcul de la consommation passée et future.</li> </ul>	La partie sur les objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière sera actualisée dans ce sens ; actuellement l'analyse a été faite sur la période 2010-2020.
		Ajouter dans les besoins fonciers, les surfaces utilisées pour les emplacements réservés (aire de stationnement + extension du cimetière).	Le PADD et les justifications seront complétées dans ce sens.
		Justifier le volume de logements nécessaires au projet (147 logements).	
		Compléter l'étude du potentiel de densification des zones urbaines conformément aux remarques de la DDTM, et distinguer les logements déjà construits du potentiel constructible.	
		Déduire du besoin en logements, le potentiel de logements issu des changements de destination de bâtiments à usage agricole.	
		Eviter d'ouvrir à l'urbanisation les 2 zones AU et accueillir l'intégralité des logements dans les dents creuses	La commune suit la demande de la DDTM de retirer les deux zones à urbaniser 1AUA (rue de la Maye et rue de l'Eglise Saint-Firmin).
		Supprimer l'ER de 4 850 m <sup>2</sup> pour l'aire de stationnement, étant donné qu'une autre aire de stationnement existe déjà le long de la route de Rue (7 500 m <sup>2</sup> ).	Cet emplacement réservé sera maintenu dans le projet de PLU et sera intitulé « aire naturelle de stationnement ».
<b>3</b>	<b>Ouverture des zones à urbaniser</b>	<p>Des interrogations sur la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation des 2 zones AU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La charte du PNR les identifie comme « sites naturels à enjeux parc ».</li> <li>- Le futur SCoT prescrira certainement une densité plus élevée que celle affichée pour les 2 zones AU de 20 log/ha (plutôt 35 log/ha).</li> <li>- La zone 1AUA rue de la Maye est située dans une zone humide.</li> </ul>	La commune suit la demande de la DDTM de retirer les deux zones à urbaniser 1AUA (rue de la Maye et rue de l'Eglise Saint-Firmin). La zone 1AUA rue de la Maye sera reclassée en secteur Nj et la zone 1AUA rue de l'Eglise Saint-Firmin sera reclassée en zone agricole A :

			 <p data-bbox="1442 772 1951 799">La zone 1AUA sera reclassée en secteur Nj</p>  <p data-bbox="1458 1315 1935 1342">La zone 1AUA sera reclassée en zone A</p>
--	--	--	---

4	<b>Application des principes de la loi littoral</b>	Approfondir le volet « capacité d'accueil ».	Le PLU approfondira la prise en compte des principes de la loi littoral, conformément aux recommandations de la DDTM. A noter que les EBC figurent déjà sur le plan de zonage.
		Respecter la bande des 100 mètres sur l'ensemble du territoire (zonage + P20 du PADD + P91 des Justification).	
		Reporter les coupures d'urbanisation sur le plan de zonage.	
		Reporter les espaces proches du rivage sur le plan de zonage.	
		Justifier la suppression de 3 secteurs initialement en EBC dans le PLU approuvé en 2015, ou les remettre en EBC.	
		Faire figurer les EBC au plan de zonage.	
5	<b>Préservation de la biodiversité</b>	Reprendre sur le zonage l'ensemble des cours d'eau (naturels ou canaux) et mares décrits P159 et P168 du rapport de présentation.	Le zonage reprendra l'ensemble des cours d'eau et mares, dans la mesure du possible.
		Identifier et préserver au zonage les arbres présents le long des cours d'eau (notamment à proximité du rond-point d'entrée de ville, au croisement des routes RD4 / RD940 / RD104).	Comme expliqué dans la réponse à l'avis rendu par BS3V, ces éléments ne seront pas identifiés comme à protéger au plan de zonage, étant donné qu'ils ne constituent pas des éléments remarquables de la commune. De plus, leur protection viendrait ajouter des contraintes en vue de l'évolution de la commune.
		Protéger les ensembles d'arbres ou linéaires de haies identifiés par la DDTM.	
6	<b>Risques</b>	Ajouter le risque lié à la canalisation de transport de gaz dans les dispositions générales.	Le rappel sera fait dans les dispositions générales du règlement (article 9).
7	<b>Développement économique</b>	Des recommandations en vue de la réouverture de la base nautique de Saint-Firmin.	Sans objet.
<b>AVIS FAVORABLE sous réserve que le PLU n'ouvre pas à l'urbanisation des zones humides et couvre l'intégralité de la commune</b>			

## REMARQUES DE LA DDTM : LES PIECES COMPOSANT LE PLU

### 1. Le rapport de présentation

THEMATIQUE		REMARQUES DE LA DDTM	REPOSE DE LA COLLECTIVITE
1	<b>Références juridiques</b>	Mettre à jour les références juridiques.	Ces données seront actualisées, dans la mesure du possible et selon les données disponibles.
2	<b>Documents supra-communaux</b>	Mettre à jour les données sur les documents supra-communaux : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mentionner le SRADDET Hauts-de-France et justifier la compatibilité du PLU avec le SRADDET.</li> <li>- Mentionner le Schéma Départemental des Carrières de la Somme approuvé le 15 décembre 2015.</li> <li>- Mettre à jour les données sur le SDAGE Artois-Picardie 2022-2027 et analyser la compatibilité du PLU avec le SDAGE.</li> <li>- Analyser la compatibilité du PLU avec le charte du PNR Baie de Somme – Picardie Maritime.</li> </ul>	
3	<b>Autres points</b>	Mettre à jour quelques données du diagnostic : les données INSEE, le PVAP, les sites Natura 2000, la station d'épuration, la cartographie de la trame verte, les surfaces agricoles utilisées, le risque d'inondation par remontées de nappes, les cavités souterraines, les Secteurs d'Information des Sols (SIS)...	

## 2. Les justifications

THEMATIQUE		REMARQUES DE LA DDTM	REPONSE DE LA COLLECTIVITE
1	<b>Compatibilité justifs / PADD</b>	Renforcer la compatibilité des justifications du projet avec le PADD : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La préservation du patrimoine paysager.</li> <li>- Le déploiement d'un tourisme vert.</li> </ul>	Ces données seront actualisées, dans la mesure du possible et selon les données disponibles.
2	<b>Compatibilité justifs / règlement</b>	Renforcer la compatibilité des justifications du projet avec le règlement : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La cohérence avec les tableaux de la P39 des justifications concernant les normes de stationnement.</li> <li>- Des précisions sur la part minimale de terrain à traiter en espace vert d'accompagnement (P43).</li> </ul>	
3	<b>Autres points</b>	Mettre à jour quelques données des justifications : la compatibilité du PLU avec le SDAGE, la sous-partie liée à la loi ELAN, la réglementation sur les ER, la mise à jour des références juridiques, les normes de stationnement, le PVAP, les justifications du règlement de la zone UM, les justifications du règlement de la zone A, les justifications des principes de la loi littoral...	

## 3. L'évaluation environnementale

THEMATIQUE		REMARQUES DE LA DDTM	REPONSE DE LA COLLECTIVITE
1	<b>Evaluation environnementale</b>	Des recommandations faites par la DDTM.	<p>Sans objet.</p> <p>A noter que, contrairement à ce qui est indiqué dans l'avis de la DDTM :-</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'analyse des impacts du document d'urbanisme sur l'environnement, ainsi que les mesures ERC sont bien intégrés au sein de l'évaluation environnementale.</li> <li>- L'évaluation environnementale porte bien sur l'ensemble du territoire et sur l'ensemble des thématiques environnementales (incidences sur le milieu physique, les milieux naturels, le paysage, le patrimoine bâti, le milieu agricole et la consommation d'espace, le réseau hydrographique, le milieu humain, les déplacements et la qualité de l'air, les énergies, les risques et nuisances...).</li> <li>- Le diagnostic ZH de 2016 a bien été actualisé en 2023 et figure dans les documents du PLU.</li> </ul>

#### 4. Le PADD

THEMATIQUE		REMARQUES DE LA DDTM	REPOSE DE LA COLLECTIVITE
1	<b>Des orientations sans traduction réglementaire</b>	<p>Des orientations qui ne trouvent pas de traduction dans le projet de PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La diversification en termes de typologie ou de type de logements &gt;&gt; permise à travers l'édification des règles du PLU (règles d'implantation des constructions, de hauteurs, d'emprise au sol...).</li> <li>- Les projets d'équipements (médiathèque, salle des fêtes de Saint-Firmin, conservation du port).</li> <li>- La préservation du patrimoine bâti ou paysager &gt;&gt; se traduit dans le dispositif réglementaire via l'identification des éléments remarquables du patrimoine bâti, des espaces boisés classés et des espaces naturels remarquables.</li> </ul>	Même si ces orientations ne trouvent pas de traduction réglementaire, il s'agit d'un affichage politique du projet de la collectivité.
2	<b>Axe 1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1.6 : ajouter le PDIPR.</li> <li>- Cartographie : reprendre les bons linéaires commerciaux.</li> </ul>	Le PADD sera modifié en ce sens, en fonction de la disponibilité et de la vérification de ces données. Il n'est pas prévu d'identifier des cônes de vues à protéger.
3	<b>Axe 2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier les cônes de vue à protéger et les faire figurer sur le plan de zonage.</li> <li>- Mentionner l'article L.121-8 du CU en ce qui concerne la prise en compte de la loi littoral.</li> <li>- Mettre en cohérence les coupures d'urbanisation sur la carto P20 avec celles identifiées dans le zonage.</li> <li>- Mettre en cohérence les éléments du patrimoine bâti sur la carto P20 avec ceux identifiés dans le zonage.</li> </ul>	
4	<b>Besoins fonciers en extension</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préciser la conso d'ENAF entre le 1<sup>er</sup> janvier 2011 et le 1<sup>er</sup> janvier 2021 : 3,40 ha (P28).</li> <li>- Préciser que l'objectif maximal de conso foncière à prévoir pour la période 2021-2031 est de 1,70 ha et non 2,45 ha (mêmes remarques P33 des justifications).</li> </ul>	
5	<b>Autres points</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ajouter dans le rappel des enjeux, les enjeux liés à l'eau, que l'on retrouve P24 de l'évaluation environnementale.</li> <li>- Mettre à jour les références juridiques sur le développement des énergies renouvelables.</li> </ul>	

## 5. Les OAP

THEMATIQUE		REMARQUES DE LA DDTM	REPONSE DE LA COLLECTIVITE
1	Articles du CU à prendre en compte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prévoir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU. Intégrer les nouveaux articles du CU dans le « Préambule ».</li> </ul>	<p>La commune suit la demande de la DDTM de retirer les deux zones à urbaniser 1AUA (rue de la Maye et rue de l'Eglise Saint-Firmin). Les deux OAP sectorielles sur ces deux zones sont donc également supprimées du dossier de PLU, rendant ces remarques caduques.</p> <p>A ce titre, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation n'est pas nécessaire étant donné que le projet de PLU ne prévoit plus de zone de développement à vocation habitat.</p>
2	Les 2 OAP	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reprendre les recommandations du futur DOO du SCoT en matière de densité : 35 log/ha dans les sites d'extension (P62 dans le projet de DOO).</li> <li>- Préciser le nombre de logements attendus dans chacune des deux zones.</li> <li>- Interdire la création de caves dans les deux zones 1AUA, voire surélever le premier plancher, car les zones sont concernées par le risque de débordement de nappes fort.</li> <li>- Préciser que la zone 1AUA au niveau de la rue de la Maye est située dans une zone humide.</li> <li>- Préciser que la zone 1AUA rue de l'église Saint-Firmin est située dans la ZICO Estuaires Picards : baie de Somme et d'Authie.</li> </ul>	
3	L'OAP Trame Verte et Bleue.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rappeler les objectifs inscrits dans le règlement : 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...</li> <li>- Indiquer des actions et/ou opérations permettant la mise en valeur des continuités écologiques.</li> </ul>	

## 6. Le règlement écrit

THEMATIQUE		REMARQUES DE LA DDTM	REPONSE DE LA COLLECTIVITE
1	Zone UB	- Compléter les règles (emprise au sol en UB et UBe, hauteur maximale et implantation des constructions en UBe...).	Le règlement sera modifié en ce sens, dans la mesure du possible.  Il n'est pas prévu d'identifier des cônes de vues à protéger.
2	Zone UC	Préciser la distance minimale de retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	
3	Zone UD	Ajuster la densité de 20 à 25 log/ha (P48), en cohérence avec le SCoT dans le tissu déjà urbanisé.	
4	Zone 1AUA	Ajouter les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la liste des activités autorisées sous conditions.	
5	Zone N	Préciser l'emprise au sol, la hauteur maximale et l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour la zone N et les secteurs Nc, Nj, Ni, Np, Nr et Nt.	
6	Zones A et N	Supprimer certaines sous-destinations des équipements d'intérêt collectif et de services publics en zone A et N.	
7	Autres points	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ajouter les dispositions de l'arrêté du 8 mars 2023 sur les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique.</li> <li>- Préciser que les clôtures sont soumises à autorisation ou à déclaration préalable.</li> <li>- Pendre en compte l'enjeu de la perméabilité des clôtures en zone A et N (interdiction des clôtures en maçonnerie et des murs bahut).</li> <li>- Compléter le tableau des constructions autorisées et interdites avec les nouvelles catégories du code de l'urbanisme (arrêté du 22 mars 2023).</li> <li>- Ajouter des règles relatives à la préservation du cône de vue présentée sur la cartographie du PADD.</li> <li>- Préciser que le recours aux essences locales ne se limite pas à la végétalisation des espaces non bâtis et au remplacement des haies détruites, mais doit également s'appliquer à l'installation de nouvelles haies.</li> </ul>	

## 7. Le plan de zonage

THEMATIQUE		REMARQUES DE LA DDTM	REPONSE DE LA COLLECTIVITE
1	Couverture du territoire	Zoner également les secteurs situés sur la façade maritime à l'ouest et le sud du territoire.	Le zonage sera modifié en ce sens, dans la mesure du possible. Le secteur autour du parking des Tourelles restera classé en zone Nj comme c'est le cas actuellement.
2	Sémiologie graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Différencier davantage les aplats de couleurs (notamment les zones urbaines UA et UB...) et les contours des zones               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Indiquer dans la légende que le secteur Nc est un secteur carriérable.</li> <li>- Faire apparaître l'étiquette « zone UC » sur le plan à l'échelle de la commune.</li> </ul> </li> <li>- Pour la légende des « Eléments remarquables du patrimoine bâti », ajouter qu'ils sont répertoriés au titre de l'article L.151-19 du CU.</li> <li>- Pour la légende des « Espaces naturels remarquables », ajouter qu'ils sont répertoriés au titre de l'article L.151-23 du CU.               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mentionner les superficies des deux ER (4 850 m<sup>2</sup> pour l'ER1 et 1 880 m<sup>2</sup> pour l'ER2).</li> </ul> </li> </ul>	
3	Classement des parkings et aires de stationnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reclasser 3 aires de stationnement au sein du centre-ville, en zonage plus appropriés (Np ou UE par exemple), car ils sont identifiés sur des zonages inadaptés.</li> <li>- Reclasser en zone UE la partie sud de l'aire de stationnement le long de la route de Rue (actuellement classée en zone UB).</li> </ul>	

## 8. Les annexes - SUP

THEMATIQUE		REMARQUES DE LA DDTM	REPONSE DE LA COLLECTIVITE
1	Servitudes PT1 et PT2, INT1 et AC1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Retirer les fiches relatives aux servitudes PT1 et PT2 des annexes, car elles ont été abrogées.</li> <li>- Insérer dans les annexes (liste des SUP), une fiche sur la servitude de cimetière INT1.</li> <li>- Ajouter la servitude de monument historique AC1 dans le plan des SUP (elle figure bien dans la liste des SUP).</li> </ul>	Les annexes seront ajustées sur les SUP. A noter que le plan des SUP est celui fourni par la DDTM et ne pourra être remplacé qu'en fonction des données qui seront transmises par la DDTM.

## REMARQUES DE LA PREFECTURE : ARRETE PORTANT DEROGATION A LA REGLE D'URBANISATION LIMITEE

THEMATIQUE		REMARQUES DE LA PREFECTURE	REPONSE DE LA COLLECTIVITE
1	<b>Demande de dérogation accordée, avec les recommandation suivantes :</b>	<p><b><u>OAP :</u></b></p> <p>Préciser qu'il s'agit de densité brute et ce qui est attendu par « intégration paysagère harmonieuse ».</p>	<p>La commune suit la demande de la DDTM de retirer les deux zones à urbaniser 1AUA (rue de la Maye et rue de l'Eglise Saint-Firmin). Il n'y aura donc plus d'OAP sectorielles sur les deux sites concernés.</p>
		<p><b><u>Règlement :</u></b></p> <p>Modifier la règle des clôtures en limite séparative en zone A et N, afin de prendre en compte l'enjeu de perméabilité des clôtures.</p>	<p>Les clôtures en maçonnerie et les murs bahuts seront interdits en zone A et N, pour le maintien des continuités écologiques et la préservation de la biodiversité.</p>
		<p><b><u>Zonage :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reclasser en zone Np l'intégralité de l'aire de camping-car à proximité du bassin de chasse.</li> <li>- Découper le parking au sud de l'aire de jeux pour le classer en zone Np.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Représenter les canaux, cours d'eau et mares identifiés dans le diagnostic.</li> </ul> </li> <li>- Classer l'intégralité de la parcelle AX60 et la parcelle AP303 en zone N pour créer une véritable trame verte continue sur le secteur.</li> </ul>	<p>Le zonage sera modifié en ce sens (cf « Réponse de la collectivité » aux remarques de Baie de Somme 3 Vallées ci-après dans le document).</p>
DEMANDE ACCORDEE avec des recommandations			

## REMARQUES DE LA CDPENAF

THEMATIQUE		REMARQUES DE LA CDPENAF	REPOSE DE LA COLLECTIVITE
1	Extension urbaine	Avis technique favorable	Sans objet
2	Extensions et annexes en zone A et N		
3	Changements de destination des bâtiments en zone A		
4	Constructions et installations liées à l'activité agricole en zone A		
<b>AVIS FAVORABLE</b>			

## REMARQUES DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

THEMATIQUE		REMARQUES DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE	REPONSE DE LA COLLECTIVITE
<b>1</b>	<b>Volet agricole</b>	<p>Le rapport pourrait être complété par des données complémentaires (âge des exploitants, départs à la retraite, transmission d'exploitations, projets des exploitants...).</p> <p>Les statistiques Agreste datent de 2020.</p>	<p>Les données sont issues de statistiques Agreste de 2020, qui sont les dernières données statistiques disponibles. Aussi, il est rappelé qu'une réunion avec les exploitants agricole a eu lieu le 29 avril 2021, et a permis de compléter le diagnostic agricole. Le compte-rendu de cette réunion pourra être insérée au sein du diagnostic de PLU pour apporter davantage de précisions.</p>
<b>2</b>	<b>PADD</b>	<p>Il est demandé de préciser les moyens concrets de mise en œuvre de l'objectif suivant inscrit dans le PADD : « Conservation de l'activité et de l'emploi agricoles ».</p>	<p>Il est rappelé que le PADD d'un PLU vise à définir les orientations stratégiques du projet de la commune. Sa mise en œuvre opérationnelle se fait à travers les documents règlementaires du PLU (zonage, règlement, OAP) et à travers une déclinaison d'actions qui sortent du champ du PLU.</p>
<b>3</b>	<b>OAP et consommation foncière</b>	<p>Les projections démographiques apparaissent peu réalistes au regard des dynamiques démographiques actuelles.</p> <p>Il est demandé de prioriser l'urbanisation au sein de la trame urbaine existante et d'exclure les deux sites de projets classés en zone 1AUA.</p>	<p>La commune suit la demande de la DDTM et de la chambre d'agriculture de retirer les deux zones à urbaniser 1AUA (rue de la Maye et rue de l'Eglise Saint-Firmin), permettant de prioriser l'urbanisation au sein de la trame urbaine.</p> <p>Sur la question de l'analyse des ENAF disponibles au sein de la trame urbaine, la municipalité précise que cette analyse a été réalisée en collaboration avec les services de la DDTM au cours de la révision du PLU et qu'elle est retranscrite au sein du PADD du PLU (dans la partie « Les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles »).</p>

4	Règlement	Il est demandé d'autoriser en zone A, l'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL), telles que des tiny houses et des yourtes, dans un cadre rigoureusement encadré (nombre restreint...) et exclusivement pour des projets portés par des exploitants agricoles, afin de préserver la vocation agricoles de ces espaces (projets agrotouristiques).	La municipalité n'est pas favorable à l'implantation de ce type de projet.
		Clarifier si les logements autorisés sont uniquement réservés à l'exploitant agricole ou s'ils peuvent inclure des logements destinés aux salariés agricoles.	Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les logements autorisées en zone agricole sont uniquement réservés à l'exploitants agricole.
6	Circulation des engins agricoles	Il est demandé de faire référence à la charte des circulations agricoles, élaborée en novembre 2023.	La charte pourra être annexée au PLU.
<b>AVIS FAVORABLE sous réserve que soient prises en considération les remarques</b>			

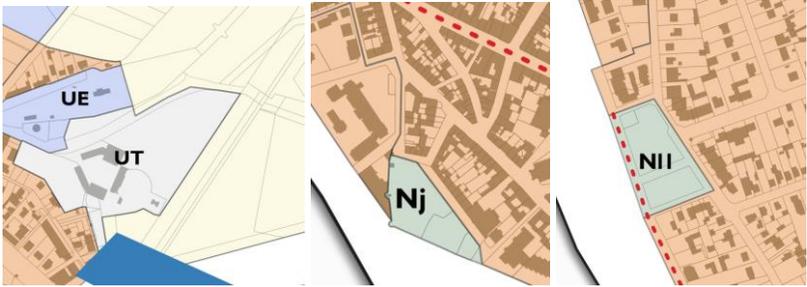
## REMARQUES DE LA MRAE

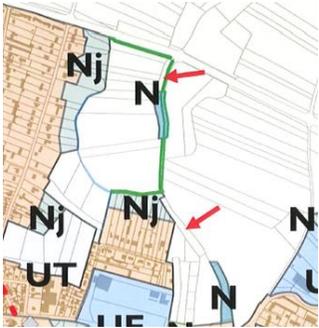
THEMATIQUE		REMARQUES DE LA MRAE	REPOSE DE LA COLLECTIVITE
1	<b>Zones carriérables (Nc)</b>	Justifier le besoin d'extension de la zone Nc et mettre en cohérence le dossier concernant la superficie de l'extension de la zone Nc.	Il sera précisé dans les justifications du projet que l'extension de la zone Nc est bien de 25,5 ha. La justification de ce besoin d'extension de la zone, qui est déjà bien développé à travers l'ensemble des documents du PLU, sera encore plus argumenté.
2	<b>SUP</b>	Compléter le zonage en mentionnant l'existence des SUP et les identifier à la parcelle.	Il est rappelé que ça n'est pas le rôle du zonage du PLU de rappeler l'existence des servitudes d'utilité publique, mais que celles-ci sont bien annexées au PLU, à travers un plan et une liste des SUP. A noter que le plan des SUP est celui fourni par la DDTM et ne pourra être remplacé qu'en fonction des données qui seront transmises par la DDTM.
3	<b>Résumé non technique</b>	Présenter le résumé non technique dans un fascicule séparé, et le compléter d'une présentation du projet d'aménagement retenu et de la justification des choix effectués.	Le résumé non technique sera complété dans la mesure du possible, et il sera présenté dans un fascicule séparé.
4	<b>Compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux</b>	Examiner davantage la compatibilité du PLU avec les documents de planification de rang supérieur.	La compatibilité du PLU avec le SRADDET, le PCAET, le SDAGE et le PGRI sera analysée.
5	<b>Projections démographiques et justifications des choix retenus</b>	Justifier davantage les objectifs démographiques, et préciser les dispositions retenues pour rééquilibrer le ratio résidences principales / résidences secondaires.	Les justifications du projet seront renforcées sur l'aspect projections démographiques (en montrant notamment l'analyse des autres scénarios démographiques étudiés). Sur la question du rééquilibrage résidences principales / résidences secondaires, la commune souhaite mettre en œuvre l'application de l'article L.151-14-1 du code de l'urbanisme, en délimitant au sein de la totalité des zones urbaines, un secteur dans lequel toutes les nouvelles constructions de logements doivent être « à usage exclusif de résidence principal ».

6	<b>Consommation d'espace</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Revoir les données concernant la consommation d'espace prévue par le projet.</li> <li>- Détailler et justifier l'analyse du potentiel des dents creuses.</li> <li>- Réévaluer les besoins de foncier à vocation d'habitat.</li> <li>- Justifier la consommation d'espace au regard du SRADDET.</li> <li>- Prévoir un échéancier d'ouverture des zones à l'urbanisation.</li> </ul>	<p>La municipalité a souhaité revoir les besoins en foncier à vocation habitat : en effet, la commune suit la demande de la DDTM et la recommandation de la MRAE de retirer les deux zones à urbaniser 1AUA (rue de la Maye et rue de l'Eglise Saint-Firmin).</p> <p>A ce titre, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation n'est pas nécessaire étant donné que le projet de PLU ne prévoit plus de zones à urbaniser. L'analyse du potentiel des dents creuses sera approfondie.</p>
7	<b>Atténuation du changement climatique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier les mesures permettant d'inscrire le projet dans la trajectoire de neutralité carbone (analyse de l'augmentation des émissions de GES, et de la réduction des capacités de stockage de carbone).</li> <li>- Etudier le potentiel de développement des énergies renouvelables (ENR) sur le territoire en identifiant les secteurs favorables.</li> <li>- Déployer des mesures plus ambitieuses en matière de sobriété énergétique du bâti et de développement des ENR.</li> </ul>	<p>Cette partie sera complétée dans la mesure du possible, en rappelant qu'il s'agit d'une évaluation environnementale d'un Plan Local d'Urbanisme, et non pas d'une étude d'impact d'un projet spécifique.</p> <p>Il est rappelé que le PLU peut être l'occasion de traduire réglementairement les objectifs de la loi APER si une étude d'identification des secteurs favorables aux ENR a été réalisée sur la commune. Néanmoins, dans le cas où cette dernière n'a pas été réalisée, ça n'est pas au PLU de la prévoir.</p>
8	<b>Vulnérabilité et adaptation au changement climatique</b>	Prendre en compte davantage le contexte du changement climatique qui conduit à des événements climatiques plus intenses et plus fréquents (pluies, sécheresse...).	
9	<b>Milieux naturels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Effectuer une étude de détermination « zones humides » selon le critère pédologique sur les 2 zones à urbaniser et sur les dents creuses de plus de 2000 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Eviter l'urbanisation de la zone 1AUA rue de la Maye.</li> <li>- Conférer un caractère obligatoire aux mesures inscrites dans les OAP en faveur de la biodiversité.</li> <li>- Assurer dans le règlement la perméabilité des nouvelles clôtures en faveur du passage de la petite faune.</li> <li>- Supprimer les EBC prévus sur les espaces en boisement</li> </ul>	<p>La commune suit la demande de la DDTM et la recommandation de la MRAE de retirer les deux zones à urbaniser 1AUA (rue de la Maye et rue de l'Eglise Saint-Firmin).</p> <p>Le classement en EBC au niveau des dunes sera maintenu, dans le but de protéger ce secteur sensible.</p> <p>Sur la question de la perméabilité des nouvelles clôtures, cette disposition sera inscrite dans le règlement des zones A et N.</p>

		<p>au niveau des dunes à l'ouest.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte l'ensemble des sites Natura 2000 situés dans un rayon de 20 km autour du territoire.</li> </ul>	<p>Même si l'analyse de l'ensemble des sites Natura 2000 situés dans un rayon de 20 km autour du territoire est déjà abordée au sein de l'évaluation environnementale, elle pourra être davantage détaillée.</p>
<b>10</b>	<b>Cadre de vie et santé</b>	<p>Avant la réouverture de la base nautique, il appartiendra à la commune de s'assurer que les risques associés à ce projet sont maîtrisés, en lien avec l'ARS (enjeux sanitaires et de sécurité).</p>	<p>Hors du champ du PLU.</p>
<b>11</b>	<b>Densité des sites de projet</b>	<p>Préciser si la densité de 20 log/ha correspond à une densité nette ou brute.</p>	<p>On parle de densité brute.</p>

## REMARQUES DE BAIE DE SOMME 3 VALLEES

THEMATIQUE		REMARQUES DE BS3V	REPOSE DE LA COLLECTIVITE
1	<b>Consommation foncière</b>	Pas de remarque.	Sans objet.
2	<b>OAP sectorielles habitat</b>	Préciser si la densité visée dans les OAP du PLU est brute (avec emprise des voies) ou nette (sans emprise des voies).	Etant donné que la commune suit la demande de la DDTM de retirer les deux zones à urbaniser 1AUA (rue de la Maye et rue de l'Eglise Saint-Firmin), ces questions ne sont plus d'actualité.
		Instaurer une ambition tenant à l'emploi de certains matériaux qualitatifs, traditionnels et/ou biosourcés.	
		Porter une attention particulières aux limites avec les rues attenantes dans le cas de la zone 1AUA – rue de l'église Saint-Firmin (préserver des vues ouvertes et qualitatives depuis la rue vers l'édifice).	
		Préciser ce qui est attendu via la notion d' « intégration paysagère harmonieuse ».	
3	<b>Règlement</b>	Interdire les clôtures en maçonnerie et les murs bahuts en zone A et N, pour le maintien des continuités écologiques et la préservation de la biodiversité.	Le règlement sera modifié en ce sens pour les clôtures en limites séparatives, afin de prendre en compte l'enjeu de perméabilité des clôtures.
4	<b>Zonage</b>	<p>Réétudier le zonage de certaines aires de stationnement et parkings municipaux au sein du centre-ville, pour les classer dans des zonages du PLU dédiés au stationnement :</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'intégralité de l'aire de camping-car à proximité du bassin de chasse passera en zone Np.</li> <li>- Le secteur autour du parking des Tourelles restera classé en zone Nj comme c'est le cas actuellement.</li> <li>- Le parking au sud de l'aire de jeux sera découpé pour être classé en zone Np ; le reste de la parcelle restera en zone NI1 comme c'est le cas actuellement.</li> </ul>
5	<b>Enjeux de biodiversité</b>	Retirer l'EBC sur la zone dunaire.	L'EBC en question sera maintenu. En effet, en plus de contribuer au maintien de la biodiversité locale, l'espace boisé est particulièrement utile pour lutter

			contre le vent et pour la protection des ressources (écoulement des eaux, sols...).
	Ajouter les canaux et cours d'eau du volet hydrographique du diagnostic du PLU.		Les canaux, cours d'eau et mares identifiés dans le diagnostic du PLU seront identifiés au sein du plan de zonage.
	Identifier toutes les mares présentes sur le volet hydrographique en « zone humide protégé » au plan de zonage.		Néanmoins, ils ne seront pas repérés comme « zone humide protégée », étant donné que cette nomenclature répond à des caractéristiques règlementaires qui lui sont propres (caractère humide sur le critère pédologique et/ou flore).
	Identifier toute la parcelle AX60 et la parcelle AP460 en zone N.	 <p>Le zonage sera modifié en ce sens, en classant les parcelles AX60 et AP460 en zone N, afin de créer une véritable trame verte continue sur le secteur.</p>	
	Préserver un certain nombre de haies et d'alignements d'arbres présents le long des cours d'eau au zonage.		Ces éléments ne seront pas identifiés comme à protéger au plan de zonage, étant donné qu'ils ne constituent pas des éléments remarquables de la commune. De plus, leur protection viendrait ajouter des contraintes en vue de l'évolution de la commune.
<b>AVIS FAVORABLE avec des recommandations</b>			

## REMARQUES DU CONSERVATOIRE DU LITTORAL

THEMATIQUE		REMARQUES DU CONSERVATOIRE DU LITTORAL	REPONSE DE LA COLLECTIVITE
1	<b>Zonage Nt</b>	Interrogation sur le zonage Nt autour des bâtiments du conservatoire du littoral (et sur les bâtiments voisins du camping des 3 Sablières).	Le zonage sera maintenu sur ce secteur, pour une cohérence du zonage : en effet, les campings situés dans les espaces remarquables du littoral sont classés en zone Nt. De plus, ce zonage permet des évolutions de l'existant pour les bâtiments présents dans le secteur.
2	<b>Evolution des EBC</b>	Interrogation sur l'évolution des EBC sur les parcelles du conservatoire du littoral : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Suppression EBC sur la pinède arrière dunaire.</li> <li>- Ajout d'un EBC sur le marais du Crotoy.</li> </ul>	Le classement en EBC sera maintenu sur ce secteur.

## REMARQUES DU CNPF

THEMATIQUE	REMARQUES DU CNPF	REPONSE DE LA COLLECTIVITE
Avis favorable au projet		

## REMARQUES DE L'INAO

THEMATIQUE	REMARQUES DE L'INAO	REPONSE DE LA COLLECTIVITE
Pas de remarque de l'INAO.		