Monsieur Etienne STOSKOPF
Préfet de la Somme

Préfecture de la Somme
51 rue de la République
80020 Amiens Cedex 9

Abbeville, le 10 janvier 2023

Service : Aménagement
Dossier suivi par : F. Brasseur / J. Niaux
f.brasseur@baiedesomme3vallees.fr / j.niaux@baiedesomme3vallees.fr

Objet : Demande de dérogation pour ouverture à l'urbanisation liée à la procédure de modification n°1 du PLU de Fort-Mahon-Plage
Réf : FB/JN/2023.2
PJ : Avis BS3V – Dérogation pour ouverture à l'urbanisation liée à la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fort-Mahon-Plage – Janvier 2023 ; Copie de l'avis BS3V – Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fort-Mahon-Plage – Octobre 2022
Copies électroniques à : DDTM de la Somme – Service Aménagement et Prospective ; Communauté de communes Ponthieu-Marquenterre

Monsieur le Préfet,

Par arrêté du 11 août 2022, la Communauté de communes Ponthieu-Marquenterre a engagé une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fort-Mahon-Plage. Elle porte en son sein l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 1AU située dans le tissu urbain afin de permettre la construction de logements sociaux et à destination des saisonniers, ainsi que le déplacement de l'aire de camping-cars municipale.

En l'absence de Schéma de cohérence territoriale applicable, la Communauté de communes Ponthieu-Marquenterre sollicite une demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation, en application des articles L.142-4 et 142-5 du Code de l'urbanisme.

Compétent en matière d'élaboration et de mise en œuvre du Schéma de cohérence territoriale du Pays de la Baie de Somme, Baie de Somme 3 Vallées doit, conformément aux dispositions de l'article L.142-5 du même Code, émettre un avis concernant cette dérogation.

Dans le prolongement de votre saisine (cf. courrier daté du 21 novembre et réceptionné le 22 novembre 2022), j'ai l'honneur de vous transmettre, en pièce jointe du présent courrier, l'avis de BS3V sur cette demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation sollicitée par la Communauté de communes Ponthieu-Marquenterre. Il s'accompagne de deux pièces jointes.

Il reprend les recommandations exposées par Baie de Somme 3 Vallées dans le cadre de l'avis émis en octobre dernier sur la procédure de modification n°1 du PLU de Fort-Mahon-Plage en application des dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, qu'il complète de nouvelles observations autour des modalités de dérogation liées à l'article L. 142-5 du même Code.

Vous souhaitant bonnes réception et lecture de l'ensemble de ces éléments, je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, en l'assurance de mes respectueuses salutations.

Patricia POUPART
Présidente de Baie de Somme 3 Vallées

SYNDICAT MIXTE BAIE DE SOMME 3 VALLEES

AVIS DE BAIE DE SOMME 3 VALLEES

à l'attention de la Préfecture de la Somme

Nature de la saisine et modalités de formulation de l'avis de BS3V

Baie de Somme 3 Vallées est sollicité pour avis par le Préfet de la Somme dans le cadre d'une demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur 1AU, liée à la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Fort-Mahon-Plage, prescrite par délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes du Ponthieu-Marquenterre en date du 14 décembre 2021. Le PLU, quant à lui, avait été approuvé le 29 décembre 2016.

Cette procédure vise à permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 1AU située dans le tissu urbain, d'une superficie de 2.64 ha afin de permettre la construction de logements sociaux et à destination des saisonniers, ainsi que le déplacement d'une aire de stationnement pour camping-cars.

Le territoire communal n'étant pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) applicable, la Communauté de communes Ponthieu Marquenterre qui porte la procédure de modification du PLU de Fort-Mahon-Plage sollicite, en application des articles L.142-4 et 142-5 du Code de l'urbanisme, une demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur 1AU.

Compétent en matière d'élaboration et de mise en œuvre du Schéma de cohérence territoriale, Baie de Somme 3 Vallées doit, conformément aux dispositions de l'article L.142-5 du même Code, émettre un avis concernant cette dérogation. Il a été saisi à ce sujet par le Préfet de la Somme au moyen d'un courrier réceptionné le 22 novembre 2022.

Selon les dispositions de l'article R.142-2 du Code de l'urbanisme, Baie de Somme 3 Vallées dispose d'un délai de deux mois à compter de sa saisine pour rendre son avis. Cela implique que l'avis soit relayé avant le 22 janvier 2023.

Pour émettre le présent avis, BS3V s'est fondé sur les diverses pièces du dossier relayé à l'aune de la saisine préfectorale. En son sein, sont repris les éléments constitutifs du dossier de modification n°1 du PLU de la commune de Fort-Mahon-Plage, transmis en août 2022 par la Communauté de communes du Ponthieu Marquenterre, en application de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme et listés ci-dessous :

- la délibération du conseil communautaire en date du 14 décembre 2021 (3 pages) ;
- l'arrêté d'engagement de la procédure de modification en date du 11 août 2022 (3 pages) ;
- la notice explicative du projet (2 pages) ;
- le dossier présentant les modifications apportées au PLU (45 pages).

Trois nouvelles pièces figurant également dans le dossier adressé dans la saisine préfectorale ont été complémentairement observées, à savoir :

- l'étude de densification s'inscrivant dans le cadre de la modification n°1 du PLU de Fort-Mahon-Plage (7 pages) ;
- l'évaluation environnementale du dossier de modification n°1du PLU (52 pages) ;
- le courrier de saisine de la CDPENAF adressé par la CCPM au Préfet de la Somme en date du 6 octobre 2022.

Pour formuler son avis, Baie de Somme 3 Vallées s'est également appuyé sur :

- les premiers éléments du schéma de cohérence territoriale du Pays de la Baie de Somme en cours d'élaboration (phase PADD amorcée à l'été 2018) (https://www.baiedesomme3vallees.fr/accueil/schema-de-coherence-territoriale/) ;
- les objectifs et actions liés au Plan climat air énergie territorial de Baie de Somme 3 Vallées, adopté le 22/11/2021, qui constitue le volet énergétique du SCoT (rapports accessibles sur https://www.baiedesomme3vallees.fr/accueil/amenagement/plan-climat-air-energie-territorial/) ;
- la Charte du Parc Naturel Régional (PNR) Baie de Somme Picardie maritime (documents de référence accessibles sur https://www.baiedesomme3vallees.fr/le-pnr-baie-de-somme-picardie-maritime/), dont le DOO du SCoT va devoir transposer les dispositions pertinentes, en application de l'article L.141-10 du *Code de l'urbanisme*.

Principaux éléments de contexte

La procédure de modification n°1 du PLU de Fort-Mahon-Plage vise principalement à ouvrir à l'urbanisation l'unique secteur 1AU de la commune, correspondant à l'assiette foncière de l'ancien camping du Manoir. Cet aménagement permettra l'implantation de logements sociaux, de logements à destination des saisonniers et le déplacement de l'aire de stationnement de camping-cars, actuellement située rue de la Bistouille au droit du sentier de randonnée de la dune du Royon.

D'une superficie de 2.64 Ha, cette zone 1AU est située au croisement de la rue de Quend et de la route de Berck. Elle prévoit un quota minimum de réalisation de vingt logements à l'hectare.

Son ouverture à l'urbanisation nécessite une modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du Règlement (écrit et graphique) et le déplacement d'un emplacement réservé (ER n°3) afin de pouvoir aménager l'ilot dans une logique de projet d'ensemble.

La nouvelle OAP reprendra la surface de l'OAP initialement prévue au PLU et située sur l'assiette de l'ancien camping du Manoir d'une superficie de 13 400 m², et s'étendra à l'Est du site, intégrant une parcelle supplémentaire d'une superficie de 13 000 m². La nouvelle OAP bénéficiera donc d'une surface globale de 26 400 m². Un nouvel emplacement réservé a également été ajouté à la modification, localisé entre les deux secteurs de la nouvelle OAP pour une contenance de 4 400 m² *(voir figure 1)*.

Figure 1 : Surface de la nouvelle OAP n°1 et du nouvel emplacement réservé n°3

La présente modification consistera également à réaliser quelques ajustements au document de PLU afin de gagner en clarté, en cohérence et d'éviter les écueils d'interprétation. Sont notamment concernées :

- la suppression de l'article 3 (I, Accès) des zones UA, UB, UC et UD, liée au fait que certaines parcelles peuvent prétendre à plusieurs accès ;
- la modification de l'article 7 (II, 2 implantations en limite séparative de fond de parcelle) des zones UA, UB, UC et UD de manière à éviter les interprétations ;
- la modification de l'article 11-6 (Toitures) des zones UB, UC et UD, afin de permettre la réhabilitation des combles en autorisant notamment les châssis de toit ;
- la modification de l'article 11-6 (Toitures) de la zone UA afin d'autoriser les châssis de toit comme les loggias ;
- la modification de l'article 12 (Stationnement) des zones UA, UB, UC et UD, afin de préciser que les aires de stationnement relatives aux constructions existantes sont inconstructibles ;
- la modification de l'article UB6 et UC6 de manière à éviter les mauvaises interprétations et permettre les extensions en les réglementant ;
- la modification des articles 6, 7, 9, 11-7 et 11-9 de la zone UB pour permettre l'implantation d'un équipement public (caserne des pompiers).

Ce projet de modification représente un fort enjeu pour le développement touristique et de loisir de la commune de Fort-Mahon-Plage, tout en permettant le réaménagement et la valorisation d'un site actuellement en friche. De plus, il permettra de répondre à la demande du Conservatoire du Littoral de déplacer l'aire de stationnement de camping-cars, actuellement située rue de la Bistouille (afin de protéger la dune littorale). Il augmentera également les capacités d'accueil et d'hébergement des saisonniers.

Liaison du présent avis avec celui récemment formulé en application des dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme

BS3V, en sa qualité de personne publique associée a été consulté, par la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) et par la Communauté de communes du Ponthieu Marquenterre sur la procédure de modification n°1 du PLU de Fort-Mahon-Plage. En octobre 2022, le syndicat mixte a émis un avis favorable assorti de recommandations à ces deux saisines.

Puisqu'il restitue le fruit de l'analyse par les services de BS3V des pièces constitutives du dossier de modification n°1 du PLU de Fort-Mahon-Plage et qu'il étaye certains des éléments de l'argumentaire conduisant à la conclusion présentée ci-après, cet avis est joint pour information.

Prière donc de bien vouloir considérer que le présent avis est lié à celui formulé en octobre dernier en application des dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme. Les diverses recommandations formulées en son sein restent d'actualité et sont relatives à :

-l'obtention de plus d'informations et de précisions sur la programmation de l'OAP n°1 sur le plan de l'habitat (typologies des logements, répartition entre logements sociaux et hébergements saisonniers, stationnement par logements, etc.) ;

-l'obtention d'informations complémentaires sur les aspects assainissement et en matière de gestion des eaux pluviales ;

-la conservation des qualités paysagères, et plus précisément bocagères, du site dans la trame du futur aménagement envisagé ;

-la préservation de la biodiversité faunistique du site en amorçant une réflexion sur un éclairage responsable du site et le franchissement/perméabilité des clôtures en bordure sud et sud-est ;

-la bonne intégration dans le tissu urbain existant et futur de l'agrandissement de l'aire de stationnement de camping-cars prévu dans une échéance plus lointaine (emplacement réservé n°3) ;

-le déploiement d'une étude des sols adaptée préalablement à l'implantation des constructions sur le site pour tenir compte des risques ;

-l'obtention de précisions sur le devenir de l'aire actuelle de stationnement de camping-cars, située rue de la Bistouille au droit du sentier de randonnée de la ruine du Royon.

Observations complémentaires issues de l'analyse du dossier joint à la saisine préfectorale du 22 novembre 2022

Comme précédemment indiqué, Baie de Somme 3 Vallées est invité à émettre un avis concernant la demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur situé dans le tissu urbain actuellement classé en zone 1AU que sollicite la Communauté de communes du Ponthieu-Marquenterre. Il a été saisi à ce sujet par le Préfet de la Somme au moyen d'un courrier réceptionné le 22 novembre 2022.

Après observation générale des documents joints au courrier de saisine sous l'angle de l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme, Baie de Somme 3 Vallées précise et ajoute dans cette section de l'avis les points qui suivent.

Sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le projet de la nouvelle OAP est prévu sur une friche résultant de la fermeture du camping du Manoir. Il s'agit d'un site « semi-urbain » entouré de constructions et de jardins et avec, en son sein, la présence d'anciens bâtiments d'exploitation du camping (bâtiments d'accueil, locaux techniques, toilettes, etc.). La surface du sol a été modifiée par aplanissement et couverture sablée, lors de l'exploitation de l'ancien camping du Manoir. La reconversion de cette zone pour la nouvelle OAP n'induira donc pas de consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers.

Au contraire, elle prévoit en parallèle le déplacement en rétro-littoral et en entrée de station de l'aire de stationnement de camping-cars de la commune, actuellement située rue de la Bastoullie à proximité du sentier de randonnée de la dune du Royon. Demandé par le Conservatoire du littoral qui envisage de renaturer l'espace de l'actuelle aire de stationnement de camping-cars, ce déplacement va permettre de conforter l'espace naturel de la dune grise.

Sur la préservation des continuités écologiques

Les services de BS3V n'ont à ce jour pas connaissance de la présence de flore ou de faune patrimoniales sur les parcelles concernées. Les parcelles qui constituent l'assiette foncière de l'OAP sont en majeure partie constituées de prairies sèches et de saules. Un ru passe à proximité du site et l'extrémité sud-est pourrait être une zone humide mais l'évitement de cette zone est prévu via une prise en compte dans le zonage du PLU de la commune.

La zone n'est pas non plus concernée par une trame verte majeure, même si, entre Fort Manon, et le Royon, elle pourrait être propice à la circulation d'espèces entre la zone domaine de Belleduno et la zone agricole du Trou à Mouches. BS3V tient d'ailleurs à signaler qu'a été relevée à proximité du site la présence de Pipistrelles et de Chouettes Effraies en survol, ainsi que de hérissons observés sur la D532. Néanmoins, la prise en compte de la présence de ces espèces peut aisément être intégrée au projet, via l'installation d'un éclairage adapté sur le site et l'insertion d'une perméabilité au sein des clôtures, pour les petits animaux rampants.

Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation du site ne présente pas de risque d'atteinte majeure à la préservation des continuités écologiques.

Concernant la consommation de l'espace

La nouvelle OAP s'implante sur la zone 1AU initiale du PLU de la commune de Fort-Manon-Plage datant de 2016. Déjà comptabilisée en zone à urbaniser, l'octroi de cette dérogation pour ouverture à l'urbanisation n'induira pas de consommation supplémentaire ou excessive d'espaces, au sens de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme. Est ici souligné que l'OAP prévoit le maintien du quota minimum de densité de 20 logements/ha prévu initialement dans le PLU de 2016, ce qui représente un gage complémentaire sur ce sujet.

Concernant l'impact sur les flux de déplacements

Puisque le projet a pour objectif de déplacer l'aire de stationnement de camping-cars de la dune du Royon et de créer de nouveaux logements et hébergements saisonniers, il induira forcément une modification des flux de déplacements actuellement observés au sein de la commune. Cependant, la parcelle objet du projet présente l'avantage d'être suffisamment bien desservie via les deux routes départementales que sont la D32 et la D537.

Par ailleurs, BSBV constate qu'une réflexion sur l'identification des accès au site a été intégrée au projet (cf. page 41 du dossier de modifications apportées au PLU). Par exemple, l'entrée imaginée en 2016 au sein du lotissement à l'Est ne semble ne pas avoir été retenue, ce qui est préférable puisqu'elle risque de générer des nuisances pour les riverains. BSBV souhaiterait néanmoins connaître les raisons qui ont poussé la collectivité à ne pas retenir l'entrée existante au nord-ouest du site, qui présente pourtant un accès direct avec l'axe central de Fort-Mahon-Plage, et obtenir plus de précisions sur le stationnement envisagé, car le règlement de l'OAP n°1 se borne à indiquer que « *La voirie prévoira du stationnement public* » sans fournir plus de détails.

Par conséquent, le projet générera une modification des dynamiques de déplacements à l'échelle de la commune, mais celle-ci n'aura pas d'impact excessif sur les flux de déplacements au sens de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme. Au contraire, le projet est susceptible d'améliorer l'existant et de fluidifier les déplacements au sein de la commune de Fort-Mahon-Plage, notamment en période estivale. En effet, l'aire de stationnement de camping-cars est actuellement située rue de la Bistouille, à grande proximité du littoral (environ 400 mètres), ce qui oblige les camping-cars à circuler dans le centre bourg de la commune. Déplacer l'aire de stationnement afin de la positionner en rétro-littoral et en entrée de station devrait permettre de réduire les risques de saturation de la circulation routière au sein de la commune. De plus, la nouvelle localisation de l'aire de stationnement de camping cars invitera les usagers à emprunter les axes piétons ou les services de mobilités douces pour se déplacer dans la commune et se rendre en bord de mer.

Sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services

Actuellement, l'aire de stationnement de camping cars est située au niveau du centre-bourg de la commune, où se concentrent services, commerces et restaurants. Son déplacement en rétro-littoral de la commune, ainsi que la création de nouveaux logements et d'hébergements saisonniers, contribuera probablement à dynamiser l'entrée de station, qui semble être un secteur en majorité résidentiel avec une présence parsemée de quelques commerces et services déjà existants (tels que la brasserie Le Rond Point, l'agence de location de vélo « Louez-Roulez » et l'office notarial de Maître Antoine Rasse). En effet, l'urbanisation envisagée pourrait inciter l'installation de nouveaux commerces ou services de proximité, non loin du site.

Il est à noter d'ailleurs que sur ce volet, la modification n°1 du PLU de Fort-Mahon-Plage porte également sur la création d'un emplacement réservé (ER n°3) destiné à recevoir l'agrandissement de l'aire de stationnement de camping-cars à une échéance plus lointaine que celle du présent projet. Cela renforce la perspective de voir s'installer de commerces ou services dans ce secteur d'entrée de station.

Conclusion

BSBV a analysé le projet consistant à ouvrir à l'urbanisation le site de l'ancien camping du Manoir de la commune de Fort-Mahon-Plage, en croisant les éléments transmis dans le cadre des procédures liées à :

-la consultation des personnes publiques associées sur le projet de modification n°1 du PLU de Fort-Mahon-Plage, prévue par l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme (saisine de la MRAe et de la Communauté de communes du Ponthieu-Marquenterre) ;
-la sollicitation par la CCPM d'une demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation liée à cette même modification, en application des articles L.142-4 et 142-5 du Code de l'urbanisme.

Il appert de notre analyse que l'ouverture à l'urbanisation liée à ce projet est soucieuse des conditions d'acceptation posées par l'article L 142-5 du Code de l'urbanisme et qu'elle cherche à ne pas :

- nuire à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques ;
- conduire à une consommation excessive de l'espace ;
- générer d'impact excessif sur les flux de déplacements ;
- nuire à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Cependant et au travers d'une application plus poussée de la séquence « Eviter, Réduire, Compenser », dont s'inspirent l'essentiel des observations et recommandations ci-avant développées, il semble que de substantielles marges de progression peuvent être atteintes sans impliquer de trop importants investissements supplémentaires. Elles permettront notamment d'augmenter l'efficacité des actions envisagées tant pour la préservation de la biodiversité que pour l'amélioration du cadre de vie des habitants.

C'est pourquoi, concernant la demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation sollicitée par la Communauté de communes Ponthieu Marquenterre, Baie de Somme 3 Vallées formule un avis favorable sous réserve de la prise en compte des diverses observations et recommandations exposées dans l'argumentaire du présent avis et dans celui formulé en octobre dernier en application de l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme.

Afin de faciliter les travaux à mener pour ce faire, des échanges techniques complémentaires entre les équipes de la Communauté de communes Ponthieu Marquenterre et de Baie de Somme 3 Vallées sont vivement encouragés.

Baie de Somme 3 Vallées

Copie

Monsieur Claude HERTAULT
Président

Communauté de communes Ponthieu Marquenterre
33 bis, route du Crotoy
BP 40038
80 120 RUE

Service : Aménagement
Dossier suivi par : F. Brasseur / J. Niaux
f.brasseur@baiedesomme3vallees.fr / j.niaux@baiedesomme3vallees.fr

Objet : Consultation des PPA sur le projet de modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Fort-Mahon-Plage
PJ : Avis BS3V - Modification n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de Fort-Mahon-Plage
Copie électronique à : Mission régionale d'autorité environnementale

Abbeville, le 11 octobre 2022

Monsieur le Président,

En application des dispositions de l'article L150-40 du Code de l'urbanisme et par courrier référencé 2022/D/3197-A réceptionné en date du 6 septembre courant, vous sollicitez Baie de Somme 3 Vallées pour émettre un avis sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Fort-Mahon-Plage.

Syndicat mixte chargé de la gestion du Parc naturel régional Baie de Somme Picardie maritime et de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de la Baie de Somme, Baie de Somme 3 Vallées est associé à cette modification conformément aux dispositions des articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme.

Dans le prolongement de votre saisine, j'ai l'honneur de vous transmettre, en pièce jointe du présent courrier, l'avis favorable de BS3V sur cette modification. Formulé au titre du PNR et au titre du SCoT, il est assorti de quelques recommandations susceptibles de nourrir la réflexion liée à l'évolution de ce document d'urbanisme.

Vous en souhaitant bonnes réception et lecture, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Patricia POUPART
Présidente de Baie de Somme 3 Vallées

DEVELOPPER EN PRÉSERVANT & PRÉSERVER EN DEVELOPPANT

SYNDICAT MIXTE BAIE DE SOMME 3 VALLÉES
Garage 1, rue de la Gare 80100 ABBEVILLE | 03 22 24 40 74
contact@baiedesomme3vallees.fr | www.baiedesomme3vallees.fr

Copie

AVIS DE BAIE DE SOMME 3 VALLEES

à l'attention de la Communauté de communes du Ponthieu-Marquenterre

Nature de la saisine et modalités de formulation de l'avis de BS3V

Baie de Somme 3 Vallées est sollicité par la Communauté de communes du Ponthieu-Marquenterre pour émettre un avis sur la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Fort-Mahon-Plage, prescrite par délibération du conseil communautaire en date du 14 décembre 2021. Le PLU, quant à lui, avait été approuvé le 29 décembre 2016. Cette modification vise à permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 1AU située dans le tissu urbain, d'une superficie de 2.64 ha afin de permettre la construction de logements sociaux et à destination des saisonniers, ainsi que le déplacement d'une aire de stationnement pour camping-cars.

La commune de Fort-Mahon-Plage est située dans le périmètre du Parc naturel régional Baie de Somme Picardie maritime. Elle adhère à la Communauté de communes du Ponthieu Marquenterre, rattachée au SCoT du Pays de la Baie de Somme (élaboration en cours), porté par BS3V.

La saisine de BS3V a été reçue par voie postale en date du 6 septembre courant, avec une réponse attendue au plus tard pour le 6 décembre 2022.

Pour émettre le présent avis, BS3V s'est fondé sur les pièces constitutives du dossier de modification n°1 du PLU de la commune de Fort-Mahon-Plage, transmis en application de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, et listées ci-dessous :

- la délibération du conseil communautaire en date du 14 décembre 2021 (3 pages) ;
- l'arrêté d'engagement de la procédure de modification en date du 11 août 2022 (3 pages) ;
- la notice explicative du projet (2 pages) ;
- le dossier présentant les modifications apportées au PLU (35 pages) ;

Pour formuler son avis, Baie de Somme 3 Vallées s'est également appuyé sur :

- les premiers éléments du schéma de cohérence territoriale du Pays de la Baie de Somme en cours d'élaboration (phase PADD amorcée à l'été 2018) (https://www.baiedesomme3vallees.fr/accueil/schema-de-coherence-territoriale/) ;
- les objectifs et actions liés au Plan climat air énergie territorial de Baie de Somme 3 Vallées, adopté le 22/11/2021, qui constitue le volet énergétique du SCoT (rapports accessibles sur https://www.baiedesomme3vallees.fr/accueil/amenagement/plan-climat-air-energie-territorial/) ;
- la Charte du Parc Naturel Régional (PNR) Baie de Somme Picardie maritime (documents de référence accessibles sur https://www.baiedesomme3vallees.fr/le-pnr-baie-de-somme-picardie-maritime/), dont le DOO du SCoT va devoir transposer les dispositions pertinentes, en application de l'article L.141-10 du *Code de l'urbanisme*.

Principaux éléments de contexte

La procédure de modification n°1 du PLU de Fort-Mahon-Plage vise principalement à ouvrir à l'urbanisation l'unique secteur 1AU de la commune, correspondant à l'assiette foncière de l'ancien camping du Manoir. Cet aménagement permettra l'implantation de logements sociaux, de logements à destination des saisonniers et le déplacement de l'aire de stationnement de camping-cars, actuellement située rue de la Bistouille au droit du sentier de randonnée de la dune du Royon.

D'une superficie de 2.64 Ha, cette zone 1AU est située au croisement de la rue de Quend et de la route de Berck. Elle prévoit un quota minimum de réalisation de vingt logements à l'hectare.

Son ouverture à l'urbanisation nécessite une modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du Règlement (écrit et graphique) et le déplacement d'un emplacement réservé (ER n°3) afin de pouvoir aménager l'ilot dans une logique de projet d'ensemble.

La nouvelle OAP reprendra la surface de l'OAP initialement prévue au PLU et située sur l'assiette de l'ancien camping du Manoir d'une superficie de 13 400 m², et s'étendra à l'Est du site, intégrant une parcelle supplémentaire d'une superficie de 13 000 m². La nouvelle OAP bénéficiera donc d'une surface globale de 26 400 m². Un nouvel emplacement réservé a également été ajouté à la modification, localisé entre les deux secteurs de la nouvelle OAP pour une contenance de 4400 m² *(voir figure 1)*.

Figure 1 : Surface de la nouvelle OAP n°1 et du nouvel emplacement réservé n°3

La présente modification consistera également à réaliser quelques ajustements au document de PLU afin de gagner en clarté, en cohérence et d'éviter les écueils d'interprétation. Sont notamment concernées :

- la suppression de l'article 3 (I, Accès) des zones UA, UB, UC et UD, liée au fait que certaines parcelles peuvent prétendre à plusieurs accès ;
- la modification de l'article 7 (II, 2 Implantations en limite séparative de fond de parcelle) des zones UA, UB, UC et UD de manière à éviter les interprétations ;
- la modification de l'article 11-6 (Toitures) des zones UB, UC et UD, afin de permettre la réhabilitation des combles en autorisant notamment les châssis de toit ;
- modification de l'article 11-6 (Toitures) de la zone UA afin d'autoriser les châssis de toit comme les loggias ;

Copie

- la modification de l'article 12 (Stationnement) des zones UA, UB, UC et UD, afin de préciser que les aires de stationnement relatives aux constructions existantes sont inconstructibles ;
- la modification de l'article UB6 et UC6 de manière à éviter les mauvaises interprétations et permettre les extensions en les réglementant ;
- la modification des articles 6, 7, 9, 11-7 et 11-9 de la zone UE pour permettre l'implantation d'un équipement public (caserne des pompiers).

Ce projet de modification représente un fort enjeu pour le développement touristique et de loisir de la commune de Fort-Mahon-Plage, tout en permettant le réaménagement et la valorisation d'un site actuellement en friche. De plus, il permettra de répondre à la demande du Conservatoire du Littoral de déplacer l'aire de stationnement de camping-cars, actuellement située rue de la Bistouille (afin de protéger la dune littorale). Il augmentera également les capacités d'accueil et d'hébergement des saisonniers.

Ce projet de modification ne remet pas en cause les orientations du PADD et ne prévoit aucune consommation supplémentaire d'espaces, ni en surface, ni en densité. Il fait cependant l'objet d'une autorisation environnementale, dans le cadre de la loi Climat et Résilience.

Observations issues de l'analyse des pièces constitutives du dossier de modification n°1 du PLU de Fort-Mahon-Plage

Après analyse générale des pièces intégrées au PLU, Baie de Somme 3 Vallées formule les observations et remarques listées ci-dessous.

Concernant le contenu de l'OAP n°1

Sur l'urbanisation de la zone et la consommation foncière :

La totalité du site sera aménagée en une seule fois puisqu'il n'est pas prévu de phasage dans les opérations d'aménagement. Le projet d'OAP est prévu sur le périmètre de la zone 1AU initiale du PLU datant de 2016.

Par conséquent, BS3V note que la présente modification ne porte que sur la thématique du projet envisagé sur cet espace. La reconversion de cette zone n'induira donc pas d'urbanisation supplémentaire, que ce soit en surface ou en densité. Elle n'aura aucun impact sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et prévoit d'éviter totalement de la zone humide située au Sud Est.

Sur le volet insertion paysagère de l'OAP :

Le site bénéficie de caractéristiques paysagères incontestables qui le différencient fondamentalement du Littoral Picard Sud. En effet, l'Atlas des paysages de la Somme, élaboré par la DREAL définit ce territoire comme appartenant à l'ensemble paysager : *massif dunaire et rencloture du Marquenterre*. Les cartes d'Etat Major localisent, quant à elles, le site au niveau de l'ancienne digue qui séparait à l'est les bas-champs anthropisés/poldérisés et à l'ouest le massif dunaire. Nous pouvons donc, en première intention, préciser que la zone de la nouvelle OAP se trouve partiellement en dehors des anciennes terres fortement impactées par la mer et qu'elle est partagée entre deux anciennes unités paysagères : *le massif dunaire* et *les bas-champs*, toutes deux associées au Marquenterre.

L'aménagement de la nouvelle OAP affiche une volonté de favoriser la cohérence et l'insertion paysagère des constructions. BS3V encourage cette volonté et recommande notamment d'appuyer le futur aménagement sur les éléments paysagers existants. L'examen exhaustif de la zone d'étude a révélé un certain nombre de structures paysagères caractéristiques du « *bocage des bas champs* ». Cet héritage résulte d'un ancien usage agricole des parcelles encore exploitées en 1950 (*cf carte n°1 en annexe*). Cela se perçoit encore de nos jours :

Plusieurs structures paysagères caractéristiques y sont encore visibles, telles que :

-les haies situées sur les limites sud, est, ouest ;

-les prairies/espaces enherbés omniprésents sur le site ;

-les bosquets situés l'un au centre de la parcelle 0134 et l'autre au sud de cette dernière qui vient ensuite s'étendre sur les parcelles 0131 et 0189 ;

-une course au Sud ;

-et des allées arborées.

Copie

BS3V recommande de conserver autant que possible ces structures paysagères et de s'appuyer sur leur présence pour établir l'implantation des bâtis et des emplacements de camping *(cf. carte schématique n°2 en annexe)*. Cela facilitera l'intégration paysagère du projet, ainsi que la préservation de ce « poumon arboré » au sein du secteur urbanisé.

Afin de guider le choix des essences locales, la collectivité peut se référer aux quelques plantes conseillées dans les derniers *atlas paysagers et patrimoniaux* produits par BS3V (par ex. celui de la commune d'Agenvillers accessible sur https://www.baiedesomme3vallees.fr/accueil/amenagement/atlas-paysagers-patrimoniaux/) ou encore sur la *palette végétale de la Somme 2022* élaborée par le CAUE80, notamment ses planches 6 "Arbres et arbustes pour délimiter et protéger" et 7 "Plantes exotiques envahissantes à proscrire" (palette accessible sur http://www.caue80.fr/nos-ressources-pour-vos-projets/nos-productions/caue-environnement-et-paysage/). En plus des arbres et arbustes préconisés dans le PLU, l'emploi des espèces ci-après serait opportun : Bouleau, Peuplier blanc, Sorbier, Rosier rouillé, Nerprun, Cornouiller sanguin ou encore Millepertuis commune, Oyat, Thym des sables, Queue de lièvre, Oprin jaune et Frêne commun.

Sur le volet aménagement de l'OAP :
BS3V propose de prévoir dans le règlement de la zone 1AU, une densité de logements plus importante en bordure de la route de Quend (D32) et de la route de Berck afin d'accentuer la continuité urbaine du centre-bourg à proximité des voies existantes et pouvoir ainsi libérer plus d'espace à l'intérieur du site. Cela permettrait d'implanter ou de conserver quelques éléments paysagers (arbres et haies existantes) dans la zone et favoriser ainsi un cadre de vie qualitatif aux usagers et résidents du site.

De plus, certains accès identifiés dans le présent dossier de modification posent question. BS3V s'interroge sur la non-utilisation d'une entrée existante au nord-ouest du site, qui présente pourtant un accès direct avec l'axe central de Fort-Mahon-Plage. Conserver cet accès permettrait de garder un lien physique et symbolique avec le cœur de vie du centre bourg de Fort-Mahon-Plage. BS3V souhaiterait connaître les raisons qui ont poussé la collectivité à ne pas retenir cet accès. Par ailleurs, l'entrée imaginée au sein du lotissement à l'Est semble ne pas avoir été retenue, ce qui semble préférable puisqu'elle risque de générer des nuisances pour les riverains.

Enfin, au sujet de l'assainissement, BS3V constate qu'il y a peu de prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales. Celle-ci doit se faire en conformité avec le SDAGE Artois-Picardie. Par ailleurs, il est également nécessaire que la gestion des eaux usées soit anticipée par les services de l'intercommunalité et adaptée à tous les futurs équipements de la zone en projet.

Sur le volet habitat de l'OAP :
Force est de constater que la modification de l'OAP n°1 ne présente que très peu d'informations concrètes sur le plan de l'habitat. La seule information concerne le maintien du quota minimum de densité de 20 logements/ha prévue initialement dans le PLU de 2016. Néanmoins, aucune disposition n'indique la répartition quantitative entre le nombre de logements sociaux à créer et celui des logements à destination d'hébergement des saisonniers. Les projections démographiques de la commune et les besoins en logement, exposés dans le dossier intitulé *« Etude urbaine portant sur le renouvellement de la parcelle du Manoir »* et versé en annexe de la saisine MRAE (cf. p19 à 23), laissent à penser que la part des logements sociaux sera plus importante que celle des locations saisonnières. Cependant, le dossier de modification du PLU et l'Etude Environnementale évoquent, quant à eux, plus régulièrement la création de logements saisonniers.
De même, la typologie des logements à créer (collectifs ou individuels) n'est pas précisée, ainsi que le nombre de places de stationnement prévues pour ces logements. Sur ce sujet, l'OAP se limite à indiquer que la voirie prévoira du stationnement public.

Copie

BS3V regrette que ce projet ne présente pas plus de précisions sur la programmation du projet d'OAP n°1. Concernant le stationnement, le règlement de l'OAP n°1 se borne à indiquer que *« La voirie prévoira du stationnement public »*. BS3V invite la collectivité à adopter des dispositions de limitation du nombre de places de stationnement par logements, ce qui permettrait d'optimiser le nombre total de places sur l'ensemble de la zone et donc de limiter l'imperméabilisation des sols et d'augmenter la densification des constructions. De plus, un traitement engazonné et perméable devrait être envisagé. Cela présenterait le double avantage d'améliorer la qualité paysagère et écologique des installations (préservation de puits de carbone, limitation du ruissellement, réduction de l'effet îlot thermique, etc.).

Figure 2 : Exemple de stationnements conservant des espaces enherbés et un caractère perméable, CAUE Lot

Concernant les enjeux biodiversité de l'OAP n°1

Les parcelles qui constituent l'assiette foncière de l'OAP sont en majeure partie constituées de prairies sèches et de saules. Un ru passe à proximité du site et l'extrémité sud-est pourrait être en partie humide. Néanmoins, les services de BS3V n'ont à ce jour pas connaissance de la présence de flore ou de faune patrimoniales sur les parcelles concernées. La zone n'est pas non plus concernée par une trame verte majeure, même si, entre Fort-Mahon, et le Royon, la zone urbanisée forme un barrage à la circulation des espèces entre la zone dunaire de Belledune et la zone agricole du Trou à Mouches.

BS3V tient toutefois à signaler la présence tout proche, en survol, de Pipistrelles et de Chouettes Effraies. Par conséquent, nous suggérons à la collectivité d'engager des réflexions sur une adaptation de l'éclairage du site. Il serait intéressant d'éviter la dispersion de la lumière et de recommander l'utilisation d'éclairages vers le sol. Il serait par exemple souhaitable que les lampadaires éclairant la nuit soient relativement bas.

De plus, BS3V souligne la présence de hérissons, observés à proximité du site, sur la D532. Nous suggérons de prévoir un franchissement de la clôture pour les petits animaux rampants, localisé en bordure sud et sud-est de la zone, où un aménagement paysager particulier est envisagé le long du fossé dans le règlement de l'OAP. Cela implique :

• de proscrire les murets en bas de la clôture ;

• d'avoir des clôtures avec des ouvertures permettant le passage des amphibiens et des petits mammifères.

Copie

Les images ci-après illustrent les ouvertures envisageables. Comme illustré, il suffit de sectionner un barreau ou de surélever légèrement le grillage, ce qui ne s'accompagne d'aucun coût supplémentaire et ne modifie nullement les aspects relatifs à la sécurité du site. En procédant ainsi, la collectivité garantit la circulation des espèces, ce qui est favorable à la biodiversité.

Figure 3 : Exemples d'ouvertures envisageables dans la clôture

BS3V souhaite également rappeler la proximité de la zone dunaire du golf de Belledune, sur laquelle de très nombreuses espèces patrimoniales ont été observées, parmi lesquelles l'Alouette lulu (AR, VU, protégée), la Linotte mélodieuse (TC, LC, protégée), la Rousserole effarvate (Acrocephalus scirpaceus, AC, LC), le Crapaud calamite (Epidalea calamita, AR, Vu, protégée), le Triton ponctué (Lissotriton vulgaris, AC, NT, protégé), le Lézard vivipare (Zootoca vivipara, C, LC, protégé), l'Oedipode turquoise (Oedipoda coerulescens, AR, LC) et le Gomphocère tacheté (Myrmeleotettix maculatus, AR, NT).

La proximité d'une zone si riche en biodiversité patrimoniale laisse imaginer la présence d'espèces patrimoniales qui n'ont pas été prospectées sur ce terrain. Par conséquent, BS3V préconise de prendre en compte ces différents éléments de biodiversité faunistique dans l'aménagement de la nouvelle OAP n°1.

Concernant la modification de l'emplacement réservé n°3

Le nouvel emplacement réservé n°3 ~~a pour objet l'implantation d'une caserne de pompiers.~~ Le site est actuellement occupé par un grand bâtiment non exploité et par des espaces verts évoluant vers la friche. Il s'agit notamment de quelques arbres et de quelques haies, mais le site dans sa globalité ne présente pas de grands enjeux en matière de biodiversité. Cependant, il est important de noter que la parcelle est située à grande proximité d'habitations existantes et occupées.

Erreur d'appréciation de BS3V.
Le nouvel emplacement réservé n°3 est destiné à recevoir l'agrandissement de l'aire de stationnement de camping-cars dans une échéance plus lointaine ; comme rappelé par la CC du Ponthieu Marquenterre suite à la transmission de l'avis.

Copie

Figure 4 : les habitats de végétation de l'ER n°3

BS3V souligne l'importance de soigner l'implantation à la parcelle de ce projet et son intégration dans le tissu urbain existant, afin de limiter le plus possible l'accroissement de la pression du voisinage susceptible d'être générée par la construction d'un tel équipement.

Concernant la modification du règlement du PLU

Après étude des diverses modifications prévues au règlement écrit du PLU, il apparaît que ces propositions ont principalement pour objet d'accroître la cohérence d'ensemble du document de PLU et d'éviter les écueils d'interprétation de certaines dispositions. Il ne s'agit pas de modifications substantielles du PLU.

Par conséquent, BS3V est favorable à l'application de tous ces ajustements qui permettront d'améliorer qualitativement le document général de PLU de la commune de Fort-Mahon-Plage.

Concernant les enjeux sur les risques et nuisances :

L'extrémité sud-est du secteur de la nouvelle OAP, qui accueillera l'aire de stationnement de camping-cars, est en partie concernée par une zone humide qui se superpose à un risque inondation identifié dans le PPRI du Marquenterre. Cette zone est soumise à un risque S2 (aléa actuel modéré) alors que le reste du site est subordonné à un risque S4 (aléa actuel faible et faible à modéré en 2100). De plus, l'entièreté du site est également exposée à un aléa moyen de retrait/gonflement des argiles. L'artificialisation de cette zone pourrait donc augmenter la vulnérabilité des usagers (habitants et touristes) susceptibles d'occuper le lieu.

La modification du PLU prend en compte ces risques et le zonage du PPRI du Marquenterre. Des dispositions du règlement ont été prévues afin de réduire le risque inondation en évitant l'aménagement de cette zone. Il ne sera pas implanté sur la zone S2 du PPRI Marquenterre d'emplacements de stationnement de camping-cars dans cette zone.

BS3V salue cette initiative et invite la commune poursuivre en ce sens et à prendre toutes les précautions nécessaires en prévoyant plus largement une étude des sols préalable à l'implantation des nouveaux aménagements sur l'intégralité du site de la nouvelle OAP. Ceci afin de prévoir, au besoin, une conception adaptée du bâti envisagé aux différents risques inondation et gonflement des argiles.

Concernant le devenir de l'aire de stationnement de camping-cars actuelle

Copie

BS3V constate qu'aucune information n'est fournie concernant le devenir de l'aire de stationnement de camping-cars actuelle, située rue de la Bistouille. Nos services ont bien noté que ce déplacement intervenait sur demande du Conservatoire du littoral, à des fins de préservation et de protection de la dune grise. Néanmoins, nous souhaitons savoir si un projet de renaturation du site est actuellement à l'étude. Dans tous les cas, nous insistons sur la nécessité de préserver la richesse naturelle de ce site et de conserver l'accès du chemin de randonnée de la dune du Royon.

Conclusion

BS3V a analysé les divers éléments liés à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fort-Mahon-Plage, visant notamment à ouvrir à l'urbanisation l'unique secteur 1AU de la commune, correspondant à l'assiette foncière de l'ancien camping du Manoir. Cet aménagement a pour objectif de permettre l'implantation de logements sociaux, de logements à destination des saisonniers et le déplacement de l'aire de stationnement de camping-cars de la dune littorale, actuellement située rue de la Bistouille.

BS3V formule un avis favorable à votre projet de modification n°1 du PLU de Fort-Mahon-Plage, avec toutefois les recommandations suivantes :

-obtenir plus d'informations et de précisions sur la programmation de l'OAP n°1 ;

- obtenir des informations sur les aspects assainissement ;

-conserver les qualités paysagères, et plus précisément boisagères, du site dans la trame du futur aménagement envisagé ;

-préserver la biodiversité faunistique du site en amorçant une réflexion sur un éclairage responsable du site et le franchissement/perméabilité des clôtures en bordure sud et sud-est ;

-veiller à la bonne intégration dans le tissu urbain existant et futur de ~~l'équipement de la caserne des pompiers (emplacement réservé n°3)~~ l'agrandissement de l'aire de stationnement de camping-cars prévu dans une échéance plus lointaine. (emplacement réservé n°3);
-prévoir une étude des sols adaptée préalablement à l'implantation des constructions sur le site pour tenir compte des risques ;

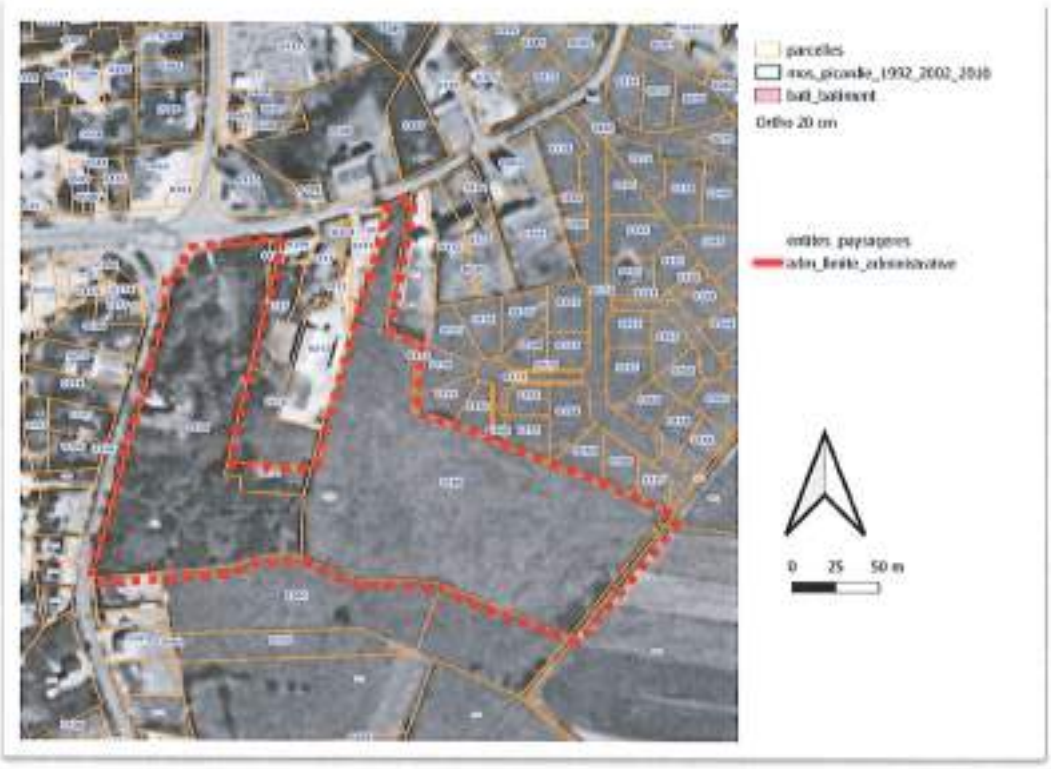
-obtenir des précisions sur le devenir de l'aire actuelle de stationnement de camping cars, située rue de la Bistouille au droit du sentier de randonnée de la dune du Royon.

Afin de faciliter les travaux à mener pour ce faire, des échanges techniques complémentaires entre les équipes de la Communauté de communes Ponthieu Marquenterre et de Baie de Somme 3 Vallées sont vivement encouragés.

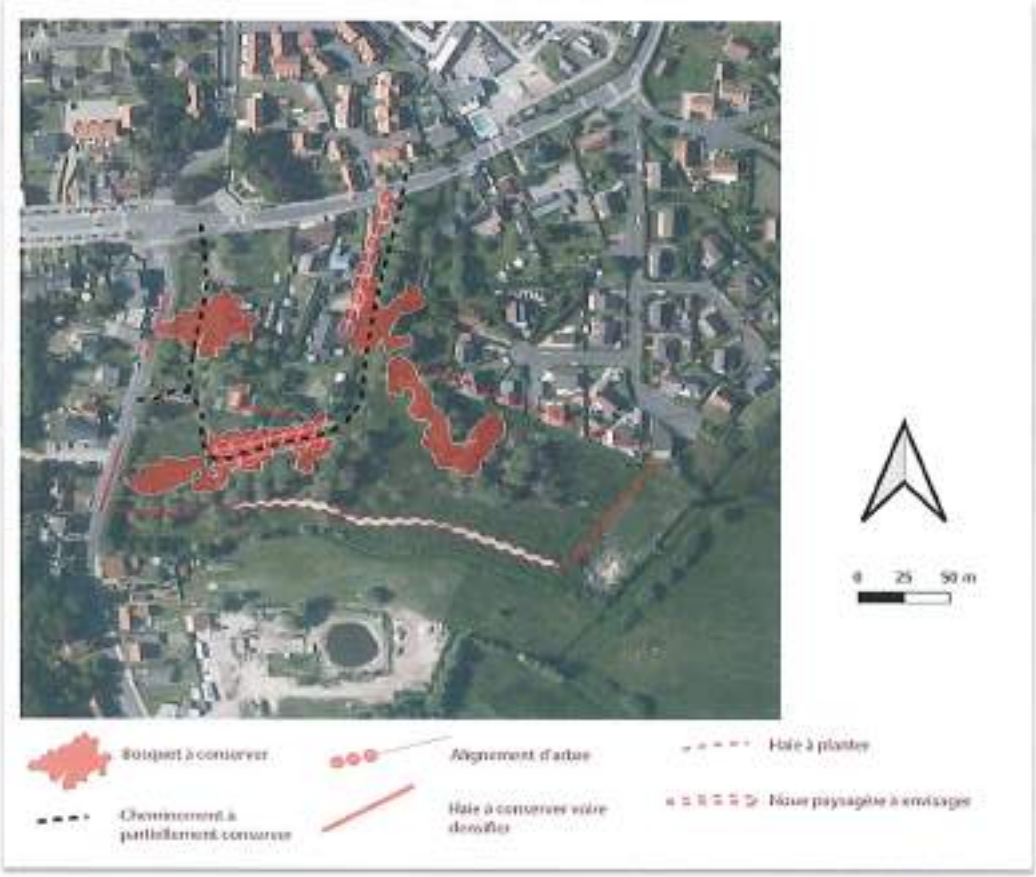
Copie

Annexes :

Carte n°1- Etat des parcelles en 1950 :



Carte n°2- Etat actuel des parcelles (vue en plan) :



Copie