

## DEPARTEMENT Somme

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Communautaire	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
96	96	73

## DELIBERATION N°DE\_2021\_0146

Urbanisme – Modification du PLU de Fort Mahon

Date de la convocation	
03 décembre 2021	

Date d'affichage	
03 décembre 2021	

<u>VOTES</u>
EXPRIMES: 52
<b>POUR</b> : 47
CONTRE : 5
ABSTENTIONS: 7

## Délibération du Conseil Communautaire De la communauté de communes Ponthieu-Marquenterre

Séance du mardi 14 décembre 2021

L'an deux mille vingt-et-un et le quatorze décembre à 16 heures 00, le conseil communautaire de cette communauté de communes, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à Salle du Picard à DOMVAST, sous la présidence de M. Claude HERTAULT.

Présents: FARCY Pascal, BALESDENT Bruno, PATTE Claude, BOURGOIS Thibault, GERARD Olivier, MAILLY Vincent, BORDET Xavier, GAMARD Marcel, MOUTON Eric, DOYER Mathieu, VAQUEZ Sylvie, CREPIN Maurice, LEVEL Hervé, BOUCHEZ Franck, VANHEE Christine, BERON Maïté, SELLIER Philippe, ALEXANDRE Isabelle, TAECK Guy, MIRAMONT Dominique, DEVISME Frédéric, BAILLET Alain, KRAEMER Eric, VAN RIEK ONGHENA Marie Josée, DOUBLET Odile, PRUVOT Jean-Paul, CARPENTIER Fabien, NOEL Frédéric, DELEENS Stéphane, DELORME Véronique, EVRARD DELCOURT Pierre, PARMENT Philippe, DELANNOY Dominique, PLEY Olivier, SAUVAGE Laurent, DAMET Christophe, PIERRIN Philippe, MARTIN Jean Luc, HERTAULT Claude, CONTY José, FORESTIER Maurice, PECQUET Jean Marie, MONFLIER Bernard, BALSAMO Martial, RAYMOND Yvon, POUPART Henri, MAKO Serge, JAMEAS Jean-Jacques, BOURGOIS Frédéric, FOURDINIER Marie Claire, VOLANT Marc, BOST Joël, LEPAYSAN Joanni, PORQUET THUEUX WATTEBLED Rachel, GOUESBIER Francis, FARCY Joël, MARTIN Jocelyne, POUPART Patricia, LECERF Dominique, SOUBRY Patrick, MARCASSIN Daniel, MIANNAY Thierry

Elus représentés ayant donnés pouvoir : BERTHE Antoine par BALESDENT Bruno, HORNOY Arnaud par EVRARD Philippe, GALLET Gérard par DELEENS Stéphane, HAREUX Dany par THUEUX Jacky, MAGNIER Anita par PORQUET Joël, RENARD Richard par POUPART Patricia, NESTER Paul par WATTEBLED Rachel, MONIN Yves par FARCY Joël

Absent(s): CAT René, HECQUET James, KLAPSIA Michel, FOUCONNIER Daniel, DULYS Jean-Claude, NOIRET Jean Michel, BOURLO Pascal, BOUCART Jean Charles, DUBOIS Daniel, CAROUGE Gisèle, DUBOIS Vincent, RIQUET Michel, CANAL Valérie-Anne

Excusé(s): LABRY Jean Louis, BRIET Damien, GUILLOT Bruno, MERLIN Marie Jeanne, DULARY Murielle, CREPY Yves, CROISET Laurence, DUCASTEL-MEJRI Sophie, LOUVET Gérard, ROUCOUX Annie

<u>A titre informatif élus suppléés</u>: WALLET Daniel par DEVISME Frédéric, BACQUET Antoine par DAMET Christophe, DEMAREST Jean Louis par BALSAMO Martial, POUILLY Alain par RAYMOND Yvon

A été nommé(e) secrétaire: Monsieur DEVISME Frédéric

Objet de la Délibération: Urbanisme – Modification du PLU de Fort Mahon

ABBEVILLE
Date de réception de l'AR: 15/12/2021
080-200070936-20211214-DE\_2021\_0146-DE

Vu le Code Général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-36 et suivants, L153-41 et suivants et R153-8 et suivants ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové;

Vu l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

Vu l'absence de Schéma de Cohérence Territorial approuvé ;

Vu la création au 1<sup>er</sup> janvier 2017 de la Communauté de communes Ponthieu Marquenterre issue de la fusion des ex-communautés de communes du canton de Nouvion, Authie Maye et du Haut Clocher suivant l'arrêté préfectoral du 14 décembre 2016 ;

Vu la compétence « élaboration, modification, révision de documents d'urbanisme » transférée à la communauté de communes Ponthieu Marquenterre suivant les statuts modifiés de la communauté de communes Ponthieu Marquenterre approuvés par arrêté préfectoral du 22 Décembre 2017 ;

Vu les statuts de la Communauté de Communes Ponthieu Marquenterre et notamment la compétence aménagement de l'espace ;

Vu le PLU de Fort-Mahon-Plage approuvé le 29/12/2016,

Vu la demande de la Commune de Fort-Mahon Plage sollicitant la modification de son PLU pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 1AU sur son territoire afin de réaliser un projet de déplacement de l'aire de camping-car communal, la construction de logements sociaux et la construction de logements pour les travailleurs saisonniers sur l'assiette foncière du Camping du Manoir (zone 1AU) et pour des amendements réglementaires particuliers ;

Vu la demande du Conservatoire du Littoral, propriétaire des terrains de la Dune (le long de la Place de Paris, sollicitant le déplacement de l'aire de camping-car communal au motif d'une occupation irrégulière; Vu la réponse du Services des Domaines en date du 3/11/21 concernant l'assiette foncière du camping du Manoir, assiette foncière inscrite en zone 1AU, propice au projet de la commune de Fort-Mahon;

Considérant qu'en application des dispositions de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, toute modification du Plan Local d'Urbanisme ayant pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone doit donner lieu à une délibération motivée du Conseil Communautaire qui « justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

Considérant que le projet de construction de logements sociaux, et d'hébergement des travailleurs saisonniers, répond aux enjeux de la politique de l'habitat sur le territoire intercommunal,

Considérant que l'assiette foncière nécessaire au projet se situe en zone 1AU, (avec OAP n°1 et emplacement réservé)

Considérant l'intérêt de modifier l'OAP n°1, le règlement et l'emplacement réservé, pour permettre la faisabilité du projet ;

Considérant qu'il y a également lieu de modifier des points du règlement actuel afin de clarifier notamment les servitudes de conformité avec l'Architecte des Bâtiments de France et de favoriser la densification (voir document ci-annexé),

Considérant les justifications apportées à l'ouverture de la zone 1AU du PLU de Fort-Mahon :

→ Justification au regard du projet politique du PLU

La commune de Fort-Mahon souhaite ouvrir à l'urbanisation une zone 1AU, seule zone aujourd'hui disponible pour un aménagement d'ensemble. Le dents creuses aujourd'hui disponibles ne présentent en effet pas assez de surface disponible pour une délocalisation de l'aire de camping-car et pour permettre une projet d'aménagement d'ensemble incluant de l'hébergement saisonnier et de logements sociaux.

La zone d'étude couvre une superficie d'environ 3.4Ha, correspondant à l'emprise de l'ancienne aire du camping du Manoir Ce terrain présente une large façade urbaine le long de la route de Quend et un accès sur la route de Berck.

Ce projet est conforme aux dispositions du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du PLU qui confirme la volonté de développer une offre de logements et d'hébergement adaptée au parcours résidentiel.

En effet, la population communale de Fort-Mahon a connu une augmentation régulière depuis le recensement de 1975 jusqu'à aujourd'hui. La population communale était de 1300 habitants au dernier recensement. Cet accroissement de population s'accompagne parallèlement de l'augmentation de la densité moyenne passant en 1968 de 138.4 hab/km² à 312.0 hab/hm² en 2016. La population connait une augmentation de plus de 0.2% par an depuis 2011. De 2006 à2011 la variation était de +5.5%/an. Cette évolution est liée au solde naturel (+0,5% par an), mais surtout au solde migratoire (+5% par an). Cela signifie que l'arrivée de nouveaux habitants est suffisamment importante pour permettre à la population communale d'augmenter. Afin de maintenir cette dynamique, il s'agit de veiller au maintien des jeunes ménages dans la commune. En effet, la tranche d'âge la plus représentée est celle des 45-59 ans et un vieillissement de la population s'accentue depuis 2009 compte tenu de la forte augmentation des classes d'âge 15-29 ans et 60-74 ans.

L'objectif pour la commune est donc à la fois de conserver une population familiale avec de jeunes enfants, de maintenir une population de jeunes adultes, et de permettre le maintien dans la commune des « plus anciens. » Un travail approfondi sur le "parcours résidentiel", en termes de mixité des logements tant dans le mode d'occupation, que dans la taille des logements, devra être mené.

Parallèlement, et en adéquation avec l'étude sur l'hébergement saisonnier portée par la Communauté de Communes Ponthieu Marquenterre dont les besoins restent à définir, le diagnostic fait état de larges besoins dans la restauration et le commerce (à Fort-Mahon-Plage, beaucoup de saisonniers n'arrivent pas à se loger ce qui représentent environ 40% du total des effectifs)

Le projet répond donc à un besoin bien identifié dans l'étude d'hébergement des saisonniers mais aussi dans les enjeux fixés dans le PADD du PLU du Fort-Mahon, à savoir :

- -Concevoir des espaces futurs d'urbanisation permettant de répondre à une demande diversifiée en logements (typologies, statut d'occupation, taille des logements).
- Créer une dynamique de renouvellement urbain de nature à renforcer la cohésion urbaine
- Favoriser l'accueil de populations permanentes sur la commune
- → Justification au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu urbain existant

Il s'agit de la seule zone d'une assiette foncière d'un seul tenant permettant un projet d'aménagement d'ensemble répondant à la fois la demande du Conservatoire du Littoral de délocaliser l'aire de Camping-car communal qui occupe un terrain du Conservatoire, et de permettre un projet d'hébergement des travailleurs saisonniers et de logements sociaux.

→ Justification au regard de la faisabilité opérationnelle

Cf. document ci-annexé

Le conseil communautaire décide, à la majorité :

- De prescrire la 1<sup>ère</sup> modification du PLU de Fort-Mahon
- -D'approuver l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU à Fort-Mahon, au regard des motivations et contraintes exposées ci-avant quant aux capacités d'urbanisation et à la faisabilité opérationnelle du projet dans cette zone.
- d'autoriser le président à effectuer les démarches pour la bonne mise en œuvre de la procédure et à signer tous documents afférents à la présente délibération.

Fait et délibéré les jours, mois et ans susdits,
Certifié exécutoire,
Les formalités de publicité ayant été effectuées.
Transmis au représentant de l'Etat le :
Pour extrait conforme,
Le Président,
Claude HERTAULT

