Communauté de Communes
PONTHIEU-MARQUENTERRE

COMMUNE DE FORT MAHON PLAGE

MODIFICATION n°1

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ETUDE DE DENSIFICATION

Etude de densification

Cette étude de densification s'inscrit dans le cadre de la modification du PLU de Fort-Mahon Plage pour la mise en place du projet de reconversion de la friche du camping du Manoir.

L'enveloppe urbaine

Pour déterminer les possibilités de densification, sans préjuger du PLUi, l'étude se base sur l'enveloppe urbaine définie au PLU approuvé.

Cette enveloppe a été définie, à l'époque sur la base des espaces urbanisés contenant des espaces libres (dents creuses). En l'occurrence ici, l'enveloppe urbaine reprend l'ensemble des espaces inscrits en zone urbaine (hors ZAC du Royon).

Dans la limite urbaine ainsi définie, ont été identifiés des terrains possiblement urbanisables permettant la densification du tissu.

Les dents creuses identifiées sont des terrains desservis, dans l'enveloppe urbaine, pouvant accueillir à priori des constructions.

La carte laisse apparaître des terrains possiblement mutables à terme.

Possibilité de densification :

Principe

Tout espace vide n'a pas vocation à être rempli. Le potentiel de densification n'est pas seulement le recensement d'espaces apparemment disponibles, c'est aussi une préoccupation : concilier l'impératif et l'intérêt de la densification avec l'équilibre des tissus villageois : usages, image urbaine, relations de voisinage.

Rappelons que :

- le PLU de Fort Mahon est soumis à des enjeux réglementaires que sont la loi littoral et le PPRi Marquenterre Baie de Somme.
- Le PLU de Fort Mahon ne compte qu'une zone à urbaniser (1AU) : celle de l'ancien camping du Manoir.

Suite au recensement, la commune s'est positionnée sur chaque terrain dans le tableau suivant.

Carte synthétique

N°	Surface en m²	Justification des parcelles considérées en U	Potentialité de logements
1	318,11	7 logements achevés	0
2	240,45	Parking du restaurant de la terrasse	0
3	304,84	Parcelle d'un promoteur	1
4	796,37	Parcelle privée dont les propriétaires refusent de vendre	1
5	868,2	Permis de construire accordé	0
6	219,2	Parcelle privée pour un logement	1
7	268,39	Parcelle SMBSGLP avec sanitaires automatiques	0
8	423,61	Jardin de la parcelle limitrophe	0
9	219,67	Même propriétaire de l'habitation voisine	0
10	584,9	Permis accepté avec recours	0
11	289,65	Habitation achevée sur la parcelle	0
12	672,38	Jardin de la parcelle limitrophe	0
13	836,05	Jardin de la parcelle limitrophe	0
14	716,95	Terrain communal servant d'accès aux habitations périphériques	0
15	610,07	Jardin de la parcelle limitrophe	0
16	637,95	Jardin de la parcelle limitrophe	0
17	614,22	Terrain non construit	1
18	292,91	Jardin de la parcelle limitrophe	0
20	468,08	Jardin de la parcelle limitrophe	0
21	3858,01	Terrain de boules et parking	0
22	698,67	Terrain avec blockhaus	0
19	305,52	Jardin de la parcelle limitrophe	0
23	415,28	Jardin de la parcelle limitrophe	0
24	360,32	Jardin de la parcelle limitrophe	0
25	546,76	Jardin de la parcelle limitrophe	0
26	728,16	Jardin de la parcelle limitrophe	0
27	2166,38	Permis en étude	0
28	775,42	Construction prévue pour une habitation	1
29	356,65	Jardin de la parcelle limitrophe	0
30	1473,62	Construction existante	0
32	1941,72	Construction possible sur moitié de parcelle, incidence du PPRN sur moitié	0
31	681,38	PPRN sub marine construction impossible	0
33	796,91	PPRN sub marine construction impossible	0
34	497,53	PPRN sub marine construction impossible	0
35	1107,03	Construction réalisée	0
36	1469,47	PPRN sub marine construction impossible avec réserve incendie	0
37	2622,12	Parcelle construite	0
40	3185,54	PPRN sub Marine construction impossible	0
41	782,54	PPRN sub marine construction impossible	0
42	1120,01	PPRN sub marine construction impossible	0
38	1311,14	Projet en étude pour logements séniors	
43	337,56	Parcelle en servitude de passage	0
39	442,29	Parcelle en servitude de passage	0
46	2586,76	PPRN sub marine construction impossible	0
47	2032,84	PPRN sub marine construction impossible	0
48	1253,9	PPRN Sub marine construction impossible	0
49	596,87	En cours de construction	0
45	1294,19	PPRN sub marine construction impossible	0
44	991,38	PPRN sub marine Construction impossible	0
50	1015,6	En cours de construction	0
TOTAL			5

Sur les 50 terrains possiblement densifiables, il apparait que le tissu peut accueillir encore 5 constructions minimum.

Ont été exclus les terrains en secteur rouge du PPRi, les accès aux différentes constructions ainsi que les jardins qui permettent de conserver l'identité villageoise.

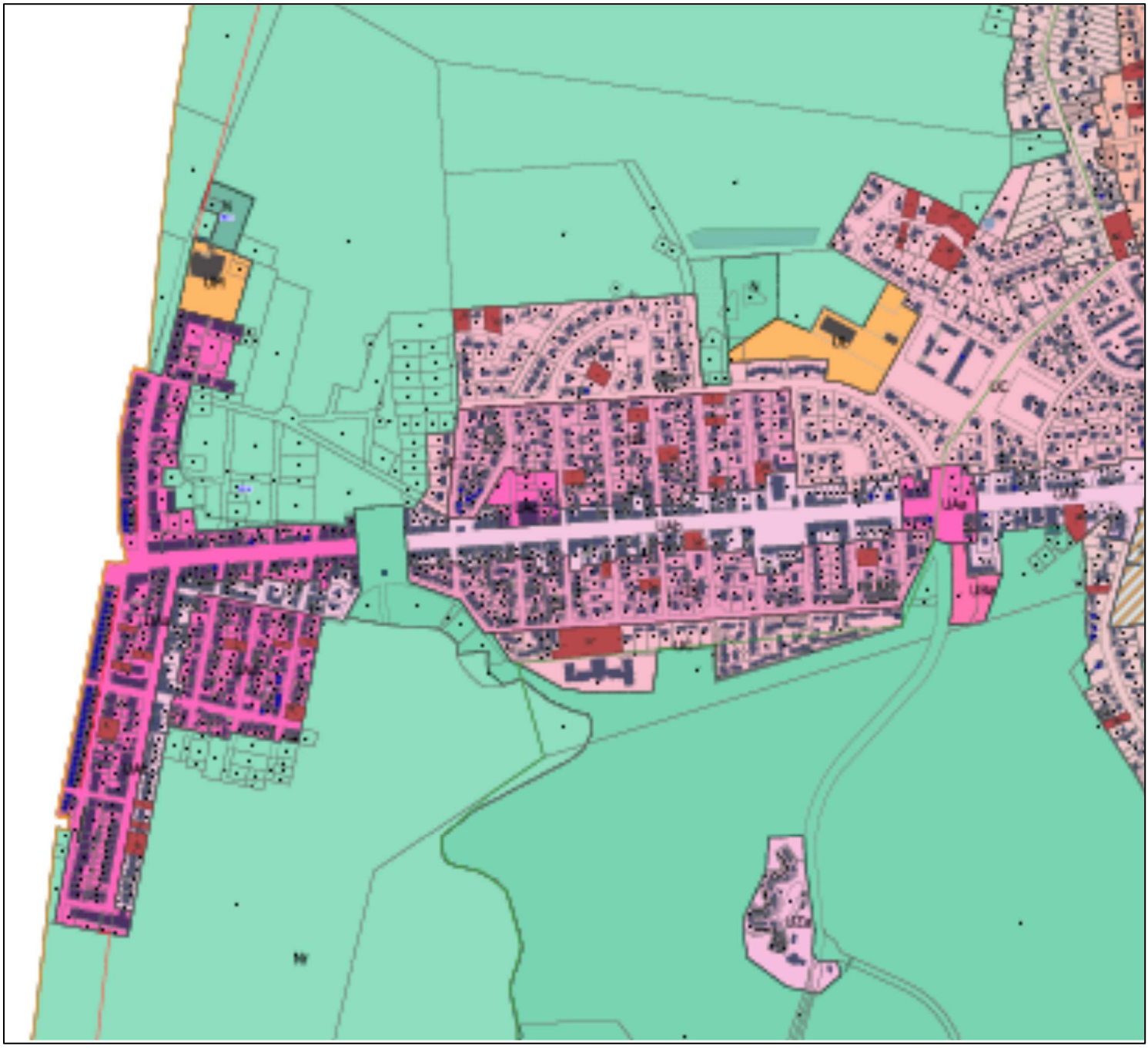
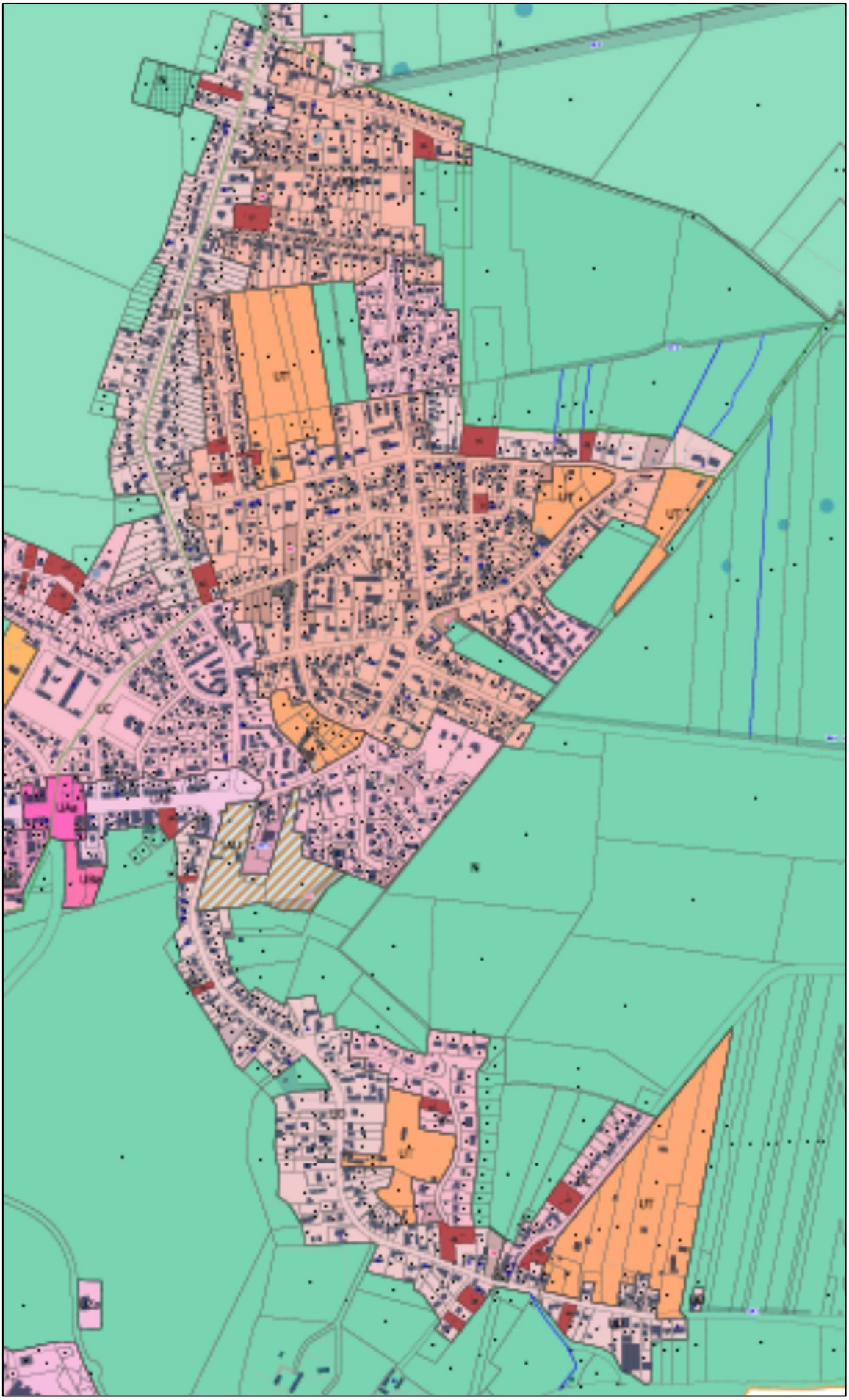
Friches

La commune ne compte pas de friche hormis la friche du camping objet du projet

Le seul terrain exploitable dans le cadre du projet d'aire de camping-cars a été repris via l'emplacement réservé n°3.

Conclusion :

- Aucune autre emprise ne permet l'implantation d'une aire de camping-cars dont le déplacement a été demandé par le Conservatoire du Littoral (la surface actuelle est de 0,88 Ha et la surface d'emprise du projet est de 0,62 Ha environ)
- Aucune autre emprise ne permet la réalisation d'une offre diversifiée de logements dont des logements pour saisonniers demandés par la Préfecture

ANNEXE

Repérage des dents creuses (marrons) au regard du zonage (PLU 2016)