José LEJEUNE
Commissaire enquêteur

Enquête publique

Communauté de Communes Ponthieu-Marquenterre

Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de FORT-MAHON-PLAGE (80)

Période d'enquête du 22 mai 2023 au 23 juin 2023
soit une période de 33 jours consécutifs

Prescrite par arrêté organisateur n° URBA-2023-0002 du 21 avril 2023.

RAPPORT

du commissaire-enquêteur
désigné par décision n°E23000036/80 du 29 mars 2023
de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens

SOMMAIRE

I – GENERALITES *6*

I.1 – CADRE GENERAL 6

I.2 – CADRE REGLEMENTAIRE 6

I.3 – DESCRIPTION DU PROJET 7

I.3.1 – Présentation du demandeur et de la commune de Fort-Mahon-Plage 7

I.3.2 – Contexte du projet 8

I.3.3 – Description du projet 9

I.3.4 – Surfaces impactées 14

I.3.5 – Evaluation environnementale de la modification n°1 du PLU 15

I.3.6 – Dérogation à la règle d'urbanisation limitée 17

I.3.7 – Concertation préalable 18

II – AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE *19*

ET MEMOIRE EN REPONSE *19*

II.1 – Avis de l'autorité environnementale 19

II.2 – Mémoire en réponse de la CCPM 21

III – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES *24*

III.1 – Baie de Somme 3 Vallées 24

III.2 – Conseil régional Hauts de France 25

III.3 – Préfecture de la Somme – DDTM 25

III.4 – Préfecture de la Somme – Secrétariat général 25

III.5 – CDPENAF 25

IV – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE *26*

IV.1 – Composition du dossier d'enquête 26

IV.2 – Désignation du commissaire enquêteur 27

IV.3 – Arrêté d'ouverture d'enquête publique 27

IV.4 – Réunion préparatoire 27

IV.5 – Visite du site de l'ancien camping du Manoir 28

IV.6 – Publicité de l'enquête 28

IV.6.1 – Dans la presse 28

IV.6.2 – Affichages sur la commune de Fort-Mahon-Plage 28

IV.6.3 – Par les sites internet 29

IV.7 – Durée de l'enquête 29

IV.8 – Permanences du commissaire enquêteur 29

IV.9 – Climat de l'enquête 29

IV.10 – Formalités d'ouverture et de clôture de l'enquête publique 29

V – CONTRIBUTIONS *30*

V.1 – Analyse quantitative des observations 30

V.2 – Contributeurs 30

V.3 – Indexation des observations **30**

V.4 – Relevé des observations **31**

VI. – ANALYSE DES OBSERVATIONS ***31***

VI.1 – Des observations des personnes publiques associées **31**

VI.1.1 – Baie de Somme 3 Vallées 31

VI.1.2 – Préfecture de la Somme – DDTM 32

VI.1.3 – Sur le complément de l'étude faune/flore 32

VI.2 – Des observations du public **32**

VI.2.1 – Sur la modification du règlement 32

VI.2.2 – Sur la modification du zonage et l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU 33

VII – CONCLUSIONS ***34***

VIII – LISTE DES ANNEXES ***35***

GLOSSAIRE

Sigle, Acronyme	Définition
AE	Autorité Environnementale
BRGM	Bureau de Recherches Géologiques et Minières
BS3V	Baie de Somme 3 Vallées
CCPM	Communauté de Communes Ponthieu-Marquenterre
CDPENAF	Commission Départementale de la Préservation des Espaces naturels Agricoles et Forestiers de la Somme
CU	Code de l'Urbanisme
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement
EPCI	Établissement Public de Coopération Intercommunale
ERC	Eviter, Réduire, Compenser
INSEE	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PCAET	Plan Climat Air Energie Territorial
PGRI	Plan de Gestion du Risque Inondation
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUi	Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PPR	Plan de Prévention des Risques
PPRI	Plan de Prévention des Risques d'Inondation
PPRN	Plan de Prévention des Risques Naturels
PUP	Projet Urbain Partenarial
RNU	Règlement National d'Urbanisme
SCOT	Schéma de Cohérence Territoriale
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SRADDET	Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique
Zone 1AU	Zone insuffisamment équipée, mais dont les réseaux sont situés à proximité, destinée à l'urbanisation future. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de viabilisation
Zone A	Zone réservée aux activités agricoles
Zone N	Zone naturelle ou forestière, non ou partiellement desservie par des équipements collectifs. Elle est à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels
Zone UA	Zone correspondant au centre urbain dense du quartier balnéaire de Fort-Mahon-Plage (Front de mer et Avenue de la Plage)
Zone UB	Zone correspondant aux quartiers périphériques Nord et Sud du secteur balnéaire (implantation résidentielle relativement groupée à proximité de l'avenue de la Plage)
Zone UC	Zone à vocation principale d'habitat correspondant aux secteurs de transition entre le quartier balnéaire et le Vieux-Fort-Mahon, ainsi qu'aux quartiers d'extension plus récents, en frange d'urbanisation
Zone UD	Zone est à vocation principale d'habitat, moins dense que la zone UC. Elle comporte un secteur UDa, qui correspond au quartier du Vieux-Fort-Mahon

I – GENERALITES

I.1 – CADRE GENERAL

La Communauté de Communes Ponthieu-Marquenterre (CCPM) a été créée le 1er janvier 2017, elle est issue de la fusion des ex-communautés de communes du canton de Nouvion, d'Authie-Maye et du Haut-Clocher, par l'arrêté préfectoral du 14 décembre 2016. Suivant ses statuts modifiés, approuvés par arrêté préfectoral du 22 décembre 2017, la compétence « élaboration, modification, révision de documents d'urbanisme » lui a été transférée.

La commune de Fort-Mahon-Plage est membre de la CCPM depuis la création de cette dernière. Elle s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération en date du 29 décembre 2016, soit antérieurement à la création de la CCPM.

Le PLU de la commune de Fort-Mahon-Plage, outil d'aménagement et de gestion de l'espace et document juridique, a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée par délibération du 11 juillet 2019 du conseil communautaire de la Communauté de Communes Ponthieu-Marquenterre, mais cette modification a été annulée par décision du Tribunal administratif d'Amiens du 11 mai 2021.

Aujourd'hui, c'est donc la CCPM qui, à la demande de sa commune adhérente et par délibération en date du 1er décembre 2021, prescrit la 1ère modification du PLU de Fort-Mahon-Plage et approuve l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU.

Le présent rapport fait la synthèse du déroulement de la procédure d'enquête publique liée à cette demande de modification n°1 et des observations recueillies.

I.2 – CADRE REGLEMENTAIRE

La modification d'un Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure conformément aux articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme (CU). Il s'agit d'une procédure de modification de droit commun, notamment lorsqu'il est envisagé de modifier le règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions. La procédure est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI), la CCPM dans le cas présent.

De même, la procédure de modification est utilisée à condition que celle-ci :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) mentionné au deuxième alinéa de l'article L.123-1 du CU ;
- ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Les évolutions projetées par la présente procédure au PLU de la commune de Fort-Mahon-Plage ne remettent pas en cause les orientations du PADD. Le projet ne réduit aucune zone agricole (zone A), ni aucune zone naturelle (zone N). Il ne réduit aucune protection ni n'amène de risques de nuisances. Les modifications envisagées amendent le règlement écrit, modifient une OAP et créent une nouvelle zone réservée. C'est donc bien la procédure de modification de droit commun soumise à enquête qui est engagée conformément à l'article L.153-41 du CU.

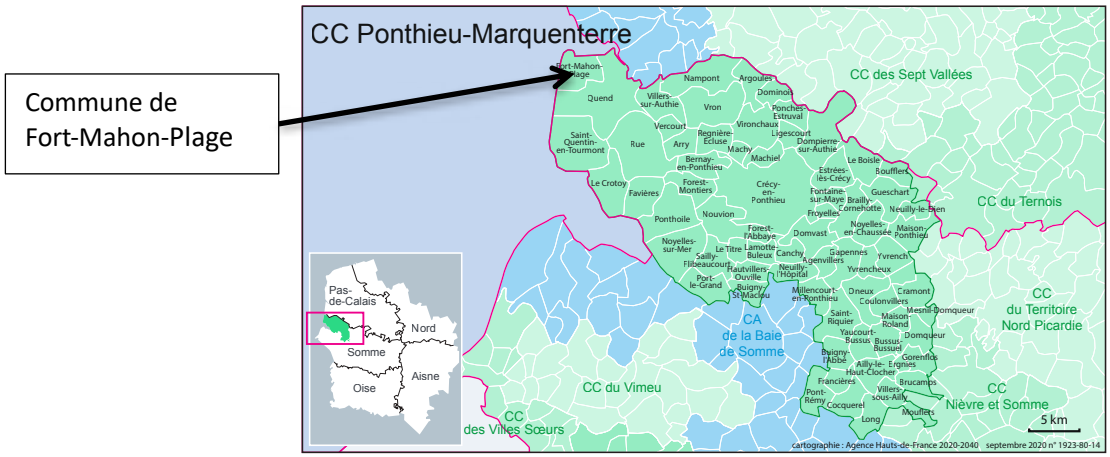
Le projet est soumis à enquête conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement (articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27).

<u>Note du commissaire enquêteur :</u>
La délibération de prescription de la CCPM est intervenue le 14 décembre 2021, délibération n°DE-2021-0146 (Annexe 1). L'arrêté d'ouverture d'enquête a été signé par le président de la Communauté de Communes Ponthieu-Marquenterre le 21 avril 2023, arrêté URBA-2023-0002 (Annexe 2).

I.3 – DESCRIPTION DU PROJET

I.3.1 – Présentation du demandeur et de la commune de Fort-Mahon-Plage

La Communauté de Communes Ponthieu-Marquenterre compte 71 communes pour 32865 habitants. Son territoire couvre une large partie de la zone Nord-Ouest du département de la Somme. Elle comprend une large frange littorale comprise entre la baie de Somme au sud et la baie d'Authie au nord.



Sur le plan de l'urbanisme, 38 communes relèvent de l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU), 15 communes sont dotées d'une carte communale et 18 communes d'un Plan Local d'Urbanisme dont celle de Fort-Mahon-Plage. Les dossiers sont gérés par le service Urbanisme et Habitat au pôle technique d'Ailly-Le-Haut-Clocher.

La commune de Fort-Mahon-Plage, sise à l'extrémité nord-ouest de la CCPM, est l'une des communes les plus septentrionales de l'ancienne région Picardie, elle fait partie de la région naturelle du Marquenterre. Classée station balnéaire et station de tourisme, la commune de Fort-Mahon-Plage compte environ 1300 habitants permanents mais dispose d'une capacité d'accueil conséquente représentée par un hôtel de 57 chambres, 5 campings totalisant 915 emplacements, 2 résidences de tourisme pour 2140 lits et une aire d'accueil de camping-cars. En sus, l'INSEE lui attribue un ensemble de 3410 résidences secondaires.

La situation géographique de la commune et la richesse de son patrimoine naturel (massif dunaire, baie d'Authie, …) font que celle-ci est concernée pour tout ou partie de son territoire par les différents classements de protection suivants :

- le site classé 80-39 « Le Marquenterre » pour des critères scientifiques et pittoresque et une typologie de Grand Ensemble Paysager (annexe 3) ;
- le site inscrit 80-34 « Le Littoral Picard » pour des critères pittoresques (annexe 4) ;

- la Zone Naturelle d'Intérêt Floristique et Faunistique (ZNIEFF) continentale de type 2 : « 220320035 Plaine Maritime Picarde » https://inpn.mnhn.fr/zone/znieff/220320035 ;
- le site Natura 2000 FR2200346 – Estuaires et Littoral Picards (Baies de Somme et d'Authie). https://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR2200346 .

La commune, bordée par la Manche, est une **commune littorale** au sens de la loi du 3 janvier 1986, dite loi Littoral. Des dispositions spécifiques d'urbanisme s'y appliquent dès lors afin de préserver les espaces naturels, les sites, les paysages et l'équilibre écologique du littoral, comme par exemple le principe d'inconstructibilité, en dehors des espaces urbanisés, sur la bande littorale des 100 mètres, ou plus si le plan local d'urbanisme le prévoit.

Par ailleurs, la commune de Fort-Mahon-Plage est concernée par un **risque inondation** repris au plan de prévention des risques naturels Marquenterre – Baie de Somme (PPRN), **approuvé par arrêté préfectoral le 10 juin 2016**. Il vaut servitude d'utilité publique et doit être annexé au Plan local d'urbanisme. La commune est concernée par les aléas « érosion du trait de côte » et « submersion marine ».

I.3.2 – Contexte du projet

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Fort-Mahon-Plage définit parmi ses ambitions la volonté de contribuer au renforcement de l'accueil touristique et concevoir des espaces futurs d'urbanisation pour répondre à une demande diversifiée en logements sur le territoire. La commune affirme son intention de développer une économie touristique et de loisir tout en protégeant les espaces naturels et fragiles.

Le Conservatoire du Littoral a, de son côté, demandé à la mairie de Fort-Mahon-Plage de rechercher une autre aire de stationnement de camping-cars sur le territoire de sa commune au motif d'une occupation irrégulière de son emplacement actuel et afin de recouvrer son espace dunaire. La surface à rechercher avoisine les 7400 m^2.

Emplacement actuel de l'aire de stationnement des camping-cars – rue de la Bistouille

Par ailleurs, la préfecture de la Somme a demandé à la mairie de Fort-Mahon-Plage d'intervenir sur l'augmentation de la capacité d'accueil pour les travailleurs saisonniers.

Ainsi, la mairie envisage le déplacement de l'aire de camping-cars et l'aménagement de logements à destination des travailleurs saisonniers sur une parcelle du territoire classée en zone 1AU correspondant à l'ancien camping du Manoir ce qui nécessite une modification de son PLU. Des logements sociaux y seront également aménagés. Par ailleurs, elle profite de cette occasion pour proposer des aménagements réglementaires de son PLU afin d'en faciliter l'application.

I.3.3 – Description du projet

C'est par une délibération en date du 8 décembre 2021 (annexe 5) que la commune de Fort-Mahon-Plage a sollicité le concours de la CCPM pour la modification de son Plan Local d'Urbanisme initialement approuvé le 29 décembre 2016.

Le projet de modification du PLU vise donc à permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU (ex-camping du Manoir) et quelques modifications réglementaires dans les zones U pour une meilleure application du document. Il s'accompagne d'une modification de l'OAP sur cette zone ainsi que de la création d'un nouvel emplacement réservé (ER) en remplacement de celui préexistant ouvert à l'urbanisation (ER n°3).

Par la même occasion, la commune expose que le projet vise également la construction de logements sociaux répondant aux enjeux de la politique de l'habitat sur le territoire intercommunal, et de logements pour les travailleurs saisonniers permettant de répondre aux exigences de l'Etat en la matière.

Ainsi, les pièces modifiées du PLU sont le règlement, le plan de zonage, les Orientations d'Aménagement et de Programmations, la liste des emplacements réservés.

Ce projet présente un caractère d'intérêt général et ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU.

I.3.3.1 – Modification du règlement

Dans le cadre de cette procédure la commune souhaite procéder à des modifications du règlement pour les zones U. Ces modifications sont relatives aux :

- Accès aux parcelles des zones UA, UB, UC et UD par la suppression de l'article I3, lié au fait que certaines parcelles peuvent prétendre à plusieurs accès ;
- Implantations en limite séparative de fond de parcelle dans les zones UA, UB, UC et UD. La rédaction de l'article 7 est revue afin d'éviter les difficultés d'interprétation ;
- Châssis de toit en zone UB, UC et UD : leur interdiction est supprimée afin de faciliter la réhabilitation aisée des combles ;
- Stationnement en zone UA, UB, UC et UD : les stationnements de logements existants doivent rester en stationnement et non pas faire l'objet de permis de construire ;
- Extensions en zone UB et UC : révision des articles UB6 et UC6 pour éviter les mauvaises interprétations ;
- Toitures en zone UA : suppression de la mention relative aux châssis de toit et autorisation des loggias pour des soucis de cohérence architecturale ;
- Implantation d'équipement public en zone UB : inscription de dispositions particulières notamment pour une future caserne des pompiers.

Le détail des modifications du règlement du PLU est présenté en annexe 6.

I.3.3.2 – Modification du zonage – Ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU

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, la CCPM a fait procéder d'une part à une étude de densification, d'autre part, en 2020, à une étude urbaine portant sur le renouvellement de la parcelle du Manoir. Par la suite, et, par délibération du 18 octobre 2021, le conseil municipal a décidé l'acquisition du camping du Manoir qui n'est plus exploité depuis plusieurs années.

I.3.3.2.1 – Etude de densification

Pour déterminer les possibilités de densification à l'échelle de la commune, l'étude se base sur l'enveloppe urbaine définie au PLU approuvé. Dans le cas présent, l'enveloppe urbaine reprend l'ensemble des espaces inscrits en zone U et 1AU (hors ZAC du Royon).

Y ont été identifiés des terrains possiblement urbanisables permettant la densification du tissu, ou espaces urbanisés contenant des espaces libres (dents creuses) pouvant accueillir a priori des constructions. Cependant, tout espace vide n'a pas vocation à être rempli. Le potentiel de densification se préoccupe également de concilier l'impératif et l'intérêt de la densification avec l'équilibre des tissus villageois (usages, image urbaine, relations de voisinage). Il tient compte également que le PLU de Fort-Mahon-Plage ne compte qu'une seule zone à urbaniser (1AU) et qu'il est soumis à des enjeux règlementaires que sont la loi Littoral et le PPRN Marquenterre - Baie de Somme.

Sur les 50 terrains recensés possiblement densifiables, seuls 5 peuvent accueillir des constructions. Ont été exclus les terrains en secteur rouge du PPRN concernés par l'aléa submersion marine, les accès aux constructions et les jardins qui permettent de conserver l'identité villageoise.

En conclusion de cette étude :

- La commune ne compte pas de friche hormis celle 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 ;
- Aucune autre emprise ne permet l'implantation d'une aire de camping-cars dont le déplacement a été demandé par le Conservatoire du Littoral ;
- Aucune autre emprise ne permet l'implantation d'une offre diversifiée de logements dont des logements pour saisonniers demandés par la préfecture.

Les éléments de cette étude (non datée) sont repris en annexe 7.

I.3.3.2.2 – Etude urbaine pour le renouvellement de la parcelle du Manoir

Le terrain, sis à 1500 mètres de la plage et d'une superficie d'environ 3,4 hectares, se situe au carrefour de deux axes de circulation structurants et historiques de la commune, les RD 532 vers Berck et RD 32 vers Quend et à la rue de l'Authie au Nord. Ses accès possibles sont donc par ces deux axes routiers.

L'état actuel du site est totalement enfriché avec une végétation pionnière. Il reste quelques vieux bâtiments datant de l'époque d'exploitation du camping. Les limites sont aujourd'hui marquées par des haies plus ou moins d'essences locales.

Le projet communal de requalification de cet ancien camping vise à proposer une offre diversifiée de logements, avec une densité minimale de 20 logements à l'hectare, dont du logement pour travailleurs saisonniers et une aire de stationnement de camping-cars. Cette aire est prévue dans le cadre du déplacement de celle existante plus à l'ouest implantée aujourd'hui sur le domaine du Conservatoire du Littoral qui a demandé son déplacement.

Extrait du PLU en cours 8

Le terrain de l'ancien camping du Manoir, seule zone du territoire communal classée 1AU au PLU approuvé le 29 décembre 2016, représente la zone objet de l'OAP n°1 du PLU.
Il comprend :

- L'emplacement réservé n°3 (en quadrillé bleu sur le plan ci-joint) d'une superficie d'environ 13637 m2 à destination d'équipements publics, stationnement, espaces verts et logements locatifs sociaux ;
- Le reste du terrain représentant environ 13515 m2.

Y seront otés de l'aménagement 3900 m2 du terrain classé en zone rouge du Plan de Prévention des Risques Naturels.

Au regard des données socio-démographiques, l'objectif de la commune est à la fois de conserver une population familiale avec de jeunes enfants, de maintenir une population de jeunes adultes, et de permettre le maintien au village des plus anciens. Elle mène donc un travail sur le parcours résidentiel, en termes de mixité des logements tant sur le mode d'occupation, que dans la taille des logements.

De même, elle travaille sur l'aménagement de l'aire de camping-cars dont les emplacements seront composés d'un espace dédié au stationnement du véhicule et d'un espace d'agrément permettant le déploiement d'un auvent ou d'un store, l'installation d'une table et de chaises tout en garantissant l'intimité des camping-caristes.

Dans ces objectifs, sont revus l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, au regard d'une esquisse pour permettre l'implantation du projet, et le règlement de la zone 1AU.

Par ailleurs, dans le cadre de l'aménagement futur de ce secteur l'emplacement réservé n°3 est déplacé sur une parcelle limitrophe permettant à terme l'aménagement d'une aire de stationnement en complément de celle à venir (cf ci-dessous paragraphe 1.3.4)

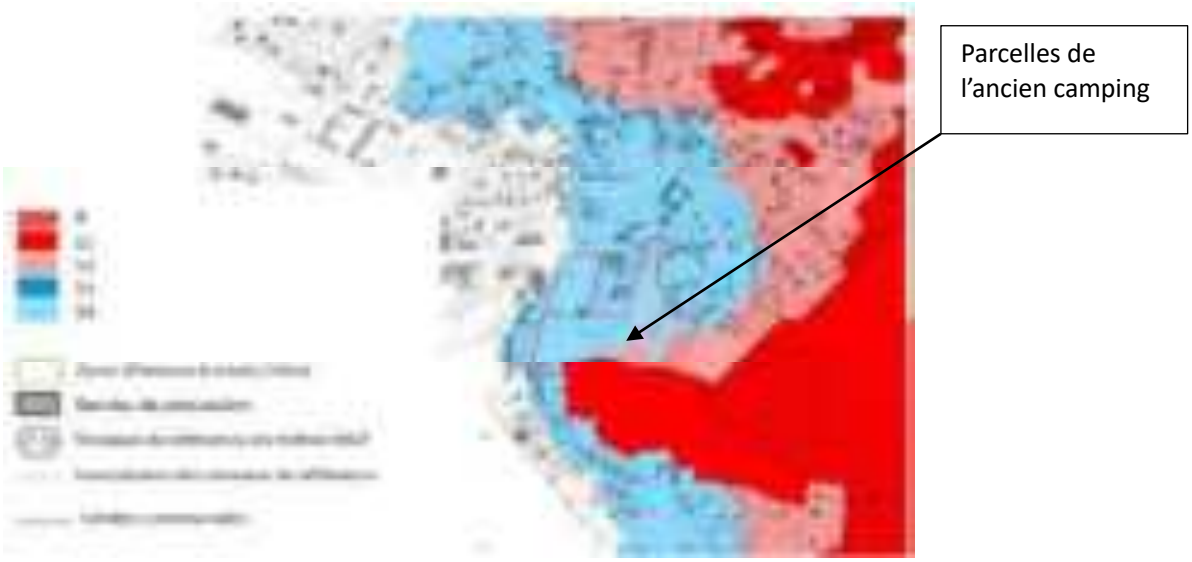
Plan esquisse du projet

Le projet prévoit dans le bâtiment C du logement pour travailleurs saisonniers
Les 10 parcelles seront destinées à de l'accession à la propriété. En effet, la pression foncière rend très difficile l'accession à la propriété de la population locale notamment pour les jeunes ménages.
Dans les bâtiments A et B, il est envisagé l'accueil de logements aidés ainsi que du logement pour personnes âgées (accessibles) peu présents sur le territoire communal.

La parcelle de l'ancien camping du Manoir est concernée par le site inscrit Littoral Picard, une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEF) de type 1 à proximité et une zone Natura 2000 à proximité.

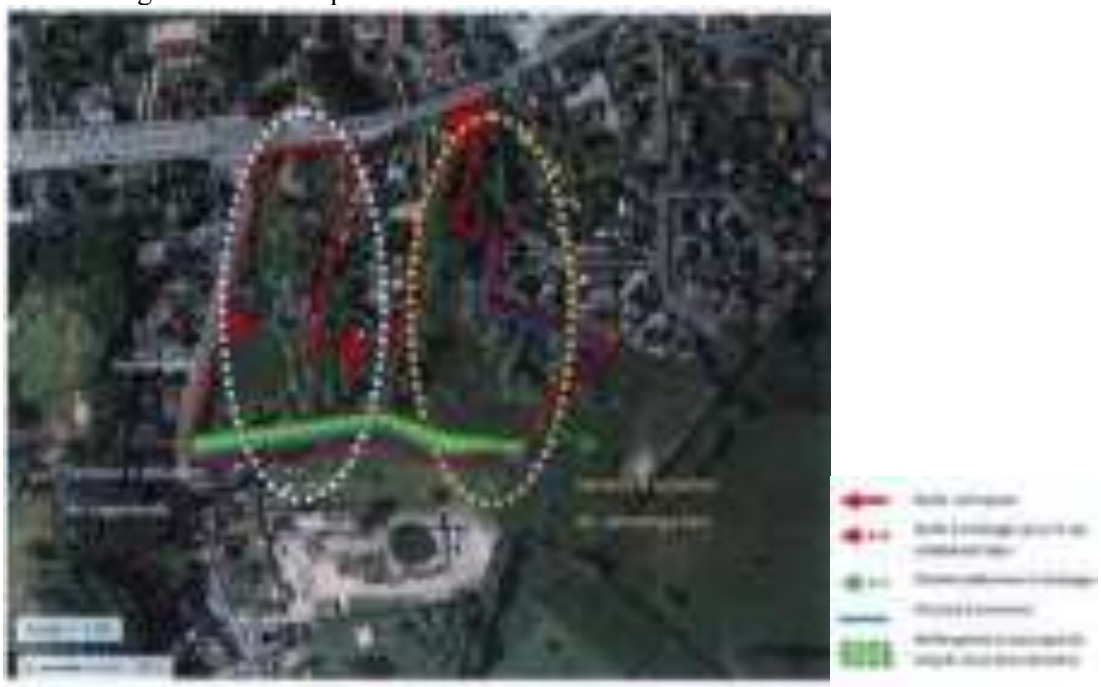
Elle est également reprise dans le zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels pour les zones :

- S2 : zones urbaines soumises à l'aléa submersion marine modéré. L'inconstructibilité est la règle générale ;
- S4 : zones urbaines soumises aujourd'hui à l'aléa submersion marine faible et des zones naturelles ou urbaines hors aléa actuellement mais exposées en 2100 à un aléa de submersion faible voire modéré pour les zones urbaines. La constructibilité sous condition est la règle générale.



I.3.3.3 – Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

La recomposition de l'ancien camping en logements et aire de stationnement de camping-cars sera organisée selon le plan ci-dessous.



Ses principes sont de :

- Favoriser l'intégration et la cohérence de la zone d'urbanisation future par rapport à la commune par un choix d'éléments d'aménagement en relation avec l'existant. Les façades principales des constructions principales de logements donneront sur les voies existantes ;
- Réaliser une gestion des eaux pluviales alternative à la parcelle pour chaque lot et/ou à l'échelle de l'opération. Les courses seront préservées ;
- Sur le plan paysage, les plantations seront composées d'essences locales. Un traitement de l'interface avec les habitations existantes sera prévu. Un aménagement paysager sera prévu le long de la course principale ;
- La densité de l'habitat sur l'ensemble du secteur à aménager sera de 20 logements à l'hectare minimum ;
- Pour les transports et les déplacements, la voirie comprendra des proportions suffisantes ou un plan de circulation pour une desserte en adéquation avec le projet et le schéma global de circulation de la commune, tout en prenant en compte l'accessibilité des personnes à mobilité réduite avec un trottoir adapté et la plantation d'une haie sur l'emprise publique. La voirie prévoira un stationnement public.

I.3.3.4 – Modification apportée aux emplacements réservés

L'emplacement réservé initial ER3 de 14990 m2 à destination d'équipements publics, stationnement, espace vert et logement locatif socle est déplacé sur un nouvel emplacement figuré au plan ci-dessous pour une superficie de 4475 m2 toujours à destination d'équipements publics et de stationnement.

I.3.4 – Surfaces impactées

Les parcelles de l'ancien camping du Manoir sis 91 rue de Quend, cadastrées AP 131, AP 134, AP 187 et AP 189 constituent un ensemble de 3 ha, 37 a, 05 ca

I.3.5 – Evaluation environnementale de la modification n°1 du PLU

Consulté dans le cadre de la procédure au cas par cas, prévue par l'article R.122-3 du code de l'environnement, le directeur de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement informe la ville de Fort-Mahon-Plage de sa décision de ne pas soumettre le projet d'aménagement du camping du Manoir à la réalisation d'une étude d'impact, sous réserve de compléter les inventaires portant sur la faune et la flore, sur un cycle complet de reproduction des espèces, avec mise en place d'une démarche d'évitement, de réduction, voire de compensation (ERC) le cas échéant.

Cette décision a été notifiée par correspondance en date du 5 décembre 2022 (annexe 8).

Le projet a cependant fait l'objet d'une **évaluation environnementale** soumise à l'appréciation de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe).

I.3.5.1 – Présentation générale de l'évaluation

L'étude, datée de juin 2022, a été réalisée par le bureau « DiversCités Atelier des Territoires ». Sa méthode a consisté en la définition, pour chacun des thèmes de l'environnement, de critères susceptibles de permettre l'appréciation progressive et objective des incidences du projet.

La collecte de données a été menée à partir d'un recueil bibliographique composé d'études et de documents divers et d'une consultation via les sites internet des services de l'administration et de divers organismes (DREAL, DDTM, BRGM, …).

Cette collecte de données a été complétée par une reconnaissance de terrain effectuée en janvier 2022 en vue d'analyser les enjeux environnementaux sur le site et de rechercher la présence d'une zone humide.

I.3.5.2 – Définition de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est une démarche itérative visant à améliorer la prise en compte de l'environnement dans les choix de planification et d'aménagement. Elle se pratique à travers l'analyse de l'état initial de l'environnement, l'analyse des effets des différentes variantes sur l'environnement et la santé, puis par la définition des mesures pour éviter, réduire, voire compenser les effets négatifs. Elle est proportionnée aux enjeux locaux, à l'importance du plan, ainsi qu'aux effets de sa mise en œuvre.

Les thématiques de l'évaluation environnementale abordent :

- La gestion économe des ressources naturelles : consommation d'espace, eaux superficielles et souterraines, consommation énergétique ;
- La préservation de la biodiversité et des milieux naturels : Natura 2000, ZNIEFF, zones humides, trame verte et bleue, nature en ville ;
- La maîtrise des pollutions et des nuisances : qualité des eaux, qualité de l'air et émission de gaz à effet de serre, pollution des sols, bruit, … ;
- La prévention des risques naturels et technologiques : inondations, mouvements de terrains, installations classées pour la protection de l'environnement, … ;
- La préservation des paysages, du patrimoine naturel architectural et culturel.

I.3.5.3 – Contexte intercommunal et documents supra-communaux

⇒ <u>Compatibilité avec les lois d'aménagement et d'urbanisme :</u>

La loi Littoral du 3 janvier 1986 vise à protéger les littoraux d'une urbanisation croissante et excessive. Pour cela, elle pose certains principes de développement :

- En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites sur une bande de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ;

- Les espaces remarquables doivent être protégés ;
- …
- L'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des agglomérations et villages existants, ou sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement afin de lutter contre le mitage et gérer l'espace de façon économe ;
- Dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit être limitée.

Le PLU de Fort-Mahon-Plage approuvé respecte les orientations de la loi Littoral.

⇒ Compatibilité avec la planification supra communale :

- Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) « Baie de Somme 3 Vallées »** en cours d'élaboration n'est pas opposable à ce jour, le PLU de Fort-Mahon-Plage devra être compatible à terme avec ses dispositions ;

- Le **Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Hauts de France**, approuvé en 2020 : la zone de projet ne se situe pas dans les trames vertes et bleues, ni dans les réservoirs de biodiversité. Elle se situe dans l'enveloppe urbaine de Fort-Mahon-Plage. La modification du PLU reste compatible avec le SRADDET.

⇒ Opération Grand Site :

L'opération Grand Site Baie de Somme vise à la définition d'un site national lié au patrimoine naturel et architectural de la Baie de Somme. Cette opération définit des stratégies d'actions visant à mettre en valeur les atouts de la région et à préserver l'environnement.

Sur le secteur de Quend/Fort-Mahon, le programme d'actions résultant de cette opération définit les orientations principales suivantes :

- Protection et valorisation des milieux naturels : protection du cordon littoral en baie d'Authie, protection de la dune bordière dans les dunes du Royon, mesures de gestion des espaces agricoles et de protection des corridors biologiques ;
- Requalification urbaine et paysagère : inscrire la ville dans son site et le mettre en scène en recousant les franges urbaines, requalification du front de mer et de son accroche au cordon littoral, bilan et plan d'action en matière d'hôtellerie de plein air ;
- Gestion des flux et des pratiques : gérer les circulations et les cheminements sur le cordon littoral et en baie d'Authie ;
- Equipement raisonné du territoire : une aire d'accueil en entrée de Quend et de Fort-Mahon pour gérer les flux et sensibiliser les visiteurs, renforcer le positionnement balnéaire et l'offre de service.

Le PLU de Fort-Mahon-Plage approuvé est en adéquation avec ces orientations.
La modification n°1 reste compatible avec ces orientations.

I.3.5.4 – Compatibilité avec les documents de gestion des eaux

Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SDAGE) du bassin Artois-Picardie fixe, entre autres, sur la zone du projet, un enjeu de préservation et de restauration de la fonctionnalité écologique des milieux aquatiques et des zones humides avec les orientations ou dispositions suivantes :

- Continuer la réduction des apports ponctuels de matières polluantes classiques dans les milieux ;
- Maîtriser les rejets par temps de pluie des surfaces imperméabilisées par des voies alternatives et préventives ;
- Gérer les fossés, les aménagements d'hydraulique douce et les ouvrages de régulation ;
- Préserver et restaurer la fonctionnalité écologique et la biodiversité ;

- Stopper la disparition, la dégradation des zones humides à l'échelle du bassin Artois-Picardie et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité ;
- Réduire l'utilisation de produits phytosanitaires.

⇒ **La modification n°1 du PLU de Fort-Mahon-Plage devra être en adéquation avec ces orientations et ces dispositions.**

Le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SAGE) de l'Authie demande de préserver et valoriser les zones humides, de lutter contre les inondations en milieu urbain, d'améliorer la qualité des eaux superficielles.

⇒ **La modification n°1 du PLU de Fort-Mahon-Plage devra être en adéquation avec ces enjeux et ces objectifs.**

Le **Plan de Gestion des Risques d'Inondation** (PGRI) Artois-Picardie : le PLU de Fort-Mahon-Plage se situe dans son règlement écrit relatif à la gestion des eaux pluviales dans les orientations du PGRI. **La modification n°1 ne porte pas atteinte à cette compatibilité**.

Le parc naturel régional de Picardie Maritime Baie de Somme, créé en 2020, précise plusieurs objectifs corrélés à l'urbanisme :

- Densifier les centres bourgs ;
- Eviter l'extension urbaine des hameaux ;
- Maîtriser l'étalement urbain et privilégier un développement autour des cœurs de bourgs ;
- Préserver les espaces naturels, les continuités écologiques et les paysages de l'urbanisation ;
- Identifier et préserver le patrimoine bâti naturel ;
- Inventorier et protéger les haies, les talus et les alignements d'arbres ;
- Favoriser des formes d'urbanisation qui servent la transition énergétique et les impacts du changements climatiques.

⇒ **Le PLU de Fort-Mahon-Plage s'inscrit entièrement dans ces objectifs. La modification n°1 ne porte pas atteinte à cette compatibilité.**

Par ailleurs, la modification du PLU ne change en rien les dispositions du Schéma régional des carrières et du Schéma régional de développement de l'aquaculture.

I.3.6 – Dérogation à la règle d'urbanisation limitée

L'article L.142-4 du code de l'urbanisme stipule que « *dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :*
1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ; »

L'article L.142-5 du même code ouvre une possibilité de dérogation :
« Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. »

Le 6 octobre 2022, la collectivité a présenté auprès du préfet une demande de dérogation à l'article L.142-4 du Code de l'urbanisme pour son projet de modification n°1 du PLU.

Après consultation de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et de l'établissement public de coopération intercommunale gérant l'élaboration du SCOT, dans le cas présent le syndicat Baie de Somme 3 Vallées (BS3V), la dérogation a été accordée par arrêté du 30 janvier 2023 avec les recommandations suivantes de :

- Définir une programmation adaptée pour l'habitat en respectant le quota minimum de 20 logements par hectare prévu dans le PLU ;
- Respecter les dispositions réglementaires en matière d'assainissement, comme de gestion des eaux pluviales, et si possible privilégier un traitement engazonné et perméable pour les places de stationnement véhicules légers comme camping-cars ;
- Conserver les qualités paysagères et plus particulièrement bocagères du site dans la trame du futur aménagement envisagé ;
- Préserver la biodiversité faunistique du site en amorçant une réflexion sur un éclairage responsable et le franchissement / la perméabilité des clôtures en bordure sud et sud-est ;
- Prévoir une bonne intégration dans le tissu urbain existant et futur de l'agrandissement de l'aire de camping-cars prévue dans une échéance plus lointaine ;
- S'assurer de la bonne prise en compte des risques (inondation et retrait / gonflement des argiles) préalablement à l'implantation des constructions sur le site.

L'intégralité de l'arrêté de dérogation en date du 30 janvier 2023 est jointe en annexe 9.

I.3.7 – Concertation préalable

En application des articles L.103-2 et L.103-3 du code de l'urbanisme, une concertation préalable a été organisée par la CCPM, annoncée par l'article 3 de son arrêté n°URBA-2022-0002 du 11 août 2022 portant 1ère modification du PLU de Fort-Mahon.

La publicité de cette concertation a été faite par les moyens d'information habituels : affichage au siège de la communauté de communes et en mairie de Fort-Mahon et publication dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département. (Le Courrier Picard).

Aucune mention n'a été portée sur le registre de doléances mis à disposition en mairie de Fort-Mahon. Le président de la CCPM a donc clos le bilan de la concertation par arrêté du 13 mars 2023.

Toutes les pièces relatives à la concertation (arrêtés, publicités, registre) sont jointes en annexe 10.

II – AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE ET MEMOIRE EN REPONSE

II.1 – Avis de l'autorité environnementale

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a adopté l'avis délibéré n°2022-6534 lors de sa séance du 9 novembre 2022 sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Fort-Mahon-Plage.

Dans sa synthèse elle mentionne que « *l'évaluation environnementale est très insuffisante et nécessite d'être complétée, au vu des enjeux, afin de préciser les besoins en logements, l'état initial du site notamment vis à vis du paysage, de la biodiversité, d'analyser les impacts du projet et de définir des mesures précises de prise en compte de l'environnement et de la santé. Seules quelques mesures prévues à l'évaluation environnementale sont reprises dans le PLU ; les autres mesures comme la préservation de la zone humide n'ont donc qu'un caractère informatif et non règlementaire.*

En l'état du dossier, la modification du PLU ne permet pas de prendre en compte les enjeux environnementaux et notamment ceux de préservation de la biodiversité et du paysage bocager, de gestion des eaux pluviales. La compatibilité avec le SDAGE par la préservation des zones humides et l'absence d'incidences sur les sites Natura 2000 restent à démontrer après compléments d'études.

Le déplacement de l'aire de stationnement de camping-cars actuellement située sur le domaine du conservatoire du littoral permettra par contre de préserver et protéger la dune située à proximité immédiate.

La construction de logements sur ce secteur, qui est un des objectifs de la modification du PLU, a pour conséquence d'exposer de nouvelles populations au risque d'inondation par submersion marine, sans que d'autres solutions n'aient été recherchées, ni à défaut de mise à jour de l'analyse du risque au regard des dernières données, notamment du GIEC. »

La MRAe précise son avis en détaillant son analyse sur la qualité de l'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement par le projet. Elle cible les enjeux relatifs au paysage, aux milieux naturels, à l'eau et aux risques naturels, qui sont des enjeux essentiels du territoire. Elle précise ensuite, par thématique, les recommandations suivantes :

- **1 - Sur le résumé non technique :** recommandation de le compléter à l'issue de la mise à jour de l'évaluation environnementale ;

- **2 - Sur l'articulation du projet de modification du PLU avec les autres plans-programmes :** recommandation, après complément de l'étude de caractérisation des zones humides, de justifier la compatibilité du projet avec l'orientation relative à la préservation des zones humides du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Artois-Picardie, en intégrant des mesures de préservation de la zone humide dans le règlement du PLU ;

- **3 - Sur les scénarios et la justification des choix retenus :** recommandation d'intégrer à la justification du projet les éléments quantitatifs justifiant le besoin de logements par destinataire et par typologie, visés par le projet communal. Recommandation de compléter la justification du projet retenu par l'analyse de plusieurs scénarios notamment en prenant en compte le risque de submersion marine et de leurs impacts potentiels sur le territoire, pour ensuite démontrer que le scénario

retenu est celui qui présente le meilleur compromis entre projet de développement du territoire et prise en compte des risques et des enjeux environnementaux. La MRAe note que le déplacement de l'aire de stationnement de camping-cars semble avoir des effets positifs sur l'environnement, même si le dossier ne le démontre pas ;

- **4 - Sur les critères, indicateurs et modalités retenues pour le suivi des conséquences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et la santé :** recommandation de revoir la détermination des indicateurs afin qu'ils permettent de suivre les conséquences de la mise en œuvre du PLU modifié sur l'environnement et la santé, recommandation d'associer systématiquement à chaque indicateur de suivi, une valeur initiale et un objectif de résultat ;

- **5 - Sur l'état initial de l'environnement, incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et mesures destinées à éviter, réduire et compenser (ERC) ces incidences :**
    - **5-1 - Eu égard au paysage :** recommandation de compléter l'évaluation environnementale notamment avec la réalisation d'une iconographie adaptée permettant d'apprécier les perspectives d'insertion du projet et la bonne appréhension et compréhension du programme d'aménagement, puis d'intégrer les mesures définies dans le règlement du PLU ou dans l'OAP. Recommandation, afin de préserver les qualités paysagères bocagères du site de l'OAP n°1, de prévoir des prescriptions de préservation des structures paysagères existantes ainsi que de renforcement de la haie existante sur la limite ouest ;

    - **5-2 - Eu égard aux milieux naturels et biodiversité, dont Natura 2000 :**
        - Recommandation de compléter le diagnostic faune-flore par des inventaires sur site à des dates permettant l'observation de la biodiversité pressentie du milieu. De plus, l'évaluation environnementale est à compléter par une analyse notamment cartographique de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques du site ;
        - Recommandation après complément des inventaires faune-flore et état détaillé des fonctionnalités du site d'analyser les impacts de la modification du PLU, afin de définir les impacts sur la biodiversité, et à défaut les réduire et les compenser, de reprendre ces mesures dans le règlement du PLU ou dans l'OAP ;
        - Recommandation, après complément de l'état initial de la biodiversité, de compéter l'étude des incidences Natura 2000 en portant le rayon d'évaluation des incidences à vingt kilomètres autour du projet, en analysant les interactions possibles entre les milieux destinés à être urbanisés et l'aire d'évaluation de chaque espèce ayant justifié la désignation des sites communautaires Natura 2000 ;

    - **5-3 - Eu égard à l'eau et aux milieux aquatiques :**
        - Recommandation de joindre l'étude de caractérisation de la zone humide au dossier et de s'assurer de la pertinence de celle-ci au regard notamment des périodes adaptées pour l'étude floristique, d'assurer au travers du règlement du PLU et de l'OAP la préservation de la zone humide, le cas échéant après complément d'étude.
        - Recommandation d'apporter des précisions sur les caractéristiques de la pluie de référence visée pour le dimensionnement des ouvrages d'assainissement pluvial, de préciser les tolérances de rejet dans le réseau pluvial

communal voire dans les fossés avoisinant et de préciser le niveau des plus hautes eaux retenu permettant l'implantation altimétrique des ouvrages de gestion des eaux pluviales, et recommandation de compléter l'OAP par la cartographie complète des courses identifiées et par une mesure concernant l'interdiction de modification (couverture, déplacement, …) des fossés ;

- **5-4 - Eu égard aux risques naturels :** l'autorité environnementale note que la modification du PLU peut avoir pour conséquence d'exposer de nouvelles populations à un risque d'inondation par submersion marine et recommande de rechercher d'autres localisations pour la construction de nouveaux logements afin d'éviter d'augmenter la vulnérabilité du site et, à défaut, de définir les mesures constructives permettant de limiter au maximum les risques sur la base des dernières connaissances du risque de submersion à l'horizon 2100. Elle recommande également de compléter l'OAP, en conformité avec le règlement du PPR, par la capacité maximale d'accueil de camping-car.

II.2 – Mémoire en réponse de la CCPM

La CCPM apporte les précisions nécessaires, agrémentées le cas échéant de plans ou de photos et iconographies, sur les points 2, 3, 5-1, 5-2, 5-3 et 5-4 tels que listés ci-dessus.

Ainsi y sont précisés :

- ⇨ Point 2 - L'exclusion du projet d'aménagement de la partie repérée comme zone à dominante humide, elle fera l'objet d'aménagement paysager. Un avis favorable de la CDPENAF sur le dossier de modification du PLU et un avis favorable de la MRAe sur le permis d'aménager ont été émis.

Plan superposant la zone humide sur le projet

Note du commissaire enquêteur *: la mention dans le mémoire en réponse d'un avis favorable de la MRAe sur le permis d'aménager, apporte une confusion des rôles entre les services. Après questionnement par mail du service Urbanisme de la CCPM, il s'avère que cette information fait référence à la réponse du service énergie, climat, logement, pôle aménagement du territoire de la DREAL qui, dans le cadre de l'examen au cas par cas en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement, décide de ne pas soumettre le projet à étude d'impact, sous réserve de compléter les inventaires écologiques.*
Ainsi, on ne peut écrire « avis favorable de la MRAe » en faisant référence à la correspondance de la DREAL. Les avis de la MRAe sont eux édités en application des articles R.104-21 à R.104-23 du code de l'urbanisme. Elle émet des avis sur les plans, programmes et projets soumis à évaluation environnementale et décide, pour des plans, programmes et projets de moindre ampleur, si ceux-ci doivent être soumis à une telle évaluation. Elle veille à la juste compensation du dommage environnemental et ne s'exprime jamais en termes « favorable » ou « défavorable ».

- ⇨ Point 3 - A l'appui d'un plan esquisse du projet, les éléments quantitatifs justifiant le besoin de logements par destinataire et par typologie :

Plan esquisse du projet

Le projet prévoit dans le bâtiment C du logement pour travailleurs saisonniers
Les 10 parcelles seront destinées à de l'accession à la propriété. En effet, la pression foncière rend très difficile l'accession à la propriété de la population locale notamment pour les jeunes ménages.
Dans les bâtiments A et B, il est envisagé l'accueil de logements aidés ainsi que du logement pour personnes âgées (accessibles) peu présents sur le territoire communal.

L'aire de camping-cars se situe aujourd'hui sur des terrains appartenant au Conservatoire du Littoral, situés en espaces proches du rivage. Son déplacement est devenu nécessaire.
Un recensement des dents creuses est joint permettant l'appréhension des enjeux fonciers. Au vu du PPRi applicable, aucun terrain ne permet d'accueillir une opération groupée de logements d'hébergement saisonniers et d'accueil des camping-cars hormis le terrain faisant l'objet du projet.

Note du commissaire enquêteur *: le recensement des dents creuses est intégré à l'étude de densification présentée dans le rapport et joint en totalité en annexe de ce dernier.*

⇨ 5-1 - Sur le complément de l'évaluation environnementale notamment avec la réalisation d'une iconographie adaptée permettant d'apprécier les perspectives d'insertion du projet et la bonne appréhension et compréhension du programme d'aménagement, puis d'intégrer les mesures définies dans le règlement du PLU ou dans l'OAP :

Réponse de la CCPM : « Le PLU intègre les gabarits relatifs aux prescriptions de la loi littoral et aux enjeux urbains. » Deux images sont jointes de la route de Quend et du carrefour voisin figurant sur chacune d'elle et par un trait rouge l'impact en hauteur des constructions à venir.
« La haie en limite ouest sera préservée autant que le projet peut l'intégrer. Les structures paysagères sont liées au camping et non au projet d'aménagement. »

Note du commissaire enquêteur *: l'iconographie des deux perspectives fournies reste sommaire dans la mesure où elle ne permet pas de juger de « l'effet de masse » des bâtiments envisagés. Par ailleurs, les gabarits relatifs aux prescriptions de la loi Littoral peuvent être précisés. Cette iconographie pourrait être également complétée par une représentation du projet avec les portions de haie préservée.*

⇨ 5-2 – Sur les compléments du diagnostic faune/flore et de l'étude environnementale, de l'état détaillé des fonctionnalités du site, de l'analyse des impacts de la modification du PLU et de l'intégration de mesures ERC dans le règlement du PLU ou dans l'OAP :

Réponse de la CCPM : « une étude faune/flore est jointe, elle sera complétée dans le cadre du permis d'aménager tel que demandé par la MRAe. »

Note du commissaire enquêteur *: l'étude complémentaire faune/flore a été fournie et jointe au dossier le 31 mai 2023. Elle conclut que « le site de l'ancien camping du Manoir à Fort-Mahon ne présente pas d'enjeux écologiques importants pour tous les critères floristique et faunistique avec les compléments apportés par les nouvelles observations de terrain en 2023 ». Elle préconise quelques mesures particulières relatives à la destruction des bâtiments et à l'abattage des arbres et haies à partir de septembre. Egalement, elle préconise la pose de nichoirs pour passereaux.*

⇨ 5-3 – Sur la caractérisation de la zone humide, et les précisions sur la pluie de référence et la gestion des eaux pluviales :

Réponse de la collectivité : « l'OAP sera modifiée pour intégrer la préservation de la zone humide identifiée. Le projet fait l'objet d'un dossier loi sur l'eau qui sera joint au permis d'aménager. Les courses à préserver sont intégrées à l'OAP ». Elle joint les 1ers résultats du dossier loi sur l'eau pour les espaces publics.

⇨ 5-4 – Sur l'exposition de nouvelles populations à un risque inondation par submersion marine et le complément de l'OAP par la capacité maximale d'accueil de camping-cars :

Réponse de la collectivité : « la commune ne dispose pas de foncier dans des zones sans risque de submersion du fait de la loi Littoral qui complète le PPRI. Les prescriptions du PPRI imposent des mesures constructives pour limiter les risques. » « L'aire de stationnement prévoit environ 94 places de stationnement ».

III – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

En application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, et par correspondances du 29 août 2022, les personnes publiques associées suivantes ont été consultées :

- Syndicat Mixte Baie de Somme 3 vallées – ***réponse du 11/10/2022***
- Chambre d'Agriculture – pas de réponse
- Chambre de Commerce et d'Industrie - pas de réponse
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat - pas de réponse
- Conseil Départemental de la Somme - pas de réponse
- Conseil Régional Hauts de France – ***réponse du 18/10/2022***
- Préfecture de la Somme et sous-préfecture d'Abbeville - **réponse *du 24/11/2022***
- Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) – ***réponse du 16/11/2022***
- Mairie de Fort-Mahon - pas de réponse
- CDPENAF (dérogation ouverture à l'urbanisation) – ***réponse du 13/12/2022***

Réponses des organismes :

III.1 – Baie de Somme 3 Vallées

Le syndicat mixte Baie de Somme 3 Vallées a pu se prononcer à deux reprises sur le projet de modification n°1 du PLU de Fort-Mahon-Plage :

- ⇨ **Au titre de la consultation des personnes publiques associées** (PPA) en application de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, saisine en date du 29 août 2022, réponse du syndicat en date du 11 octobre 2022, avis formulé au titre du Parc Naturel Régional (PNR) et au titre d'élaborateur du SCoT. La pièce jointe à la correspondance explicite l'avis en une dizaine pages ;

- ⇨ **Au titre de la demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation** liée à la procédure de modification du PLU, en tant qu'instructeur de l'élaboration du SCoT, saisine de la préfecture en date du 21 novembre 2022 et réponse du syndicat le 10 janvier 2023. L'avis reprend et complète celui précédemment émis le 11 octobre 2022.

Au titre de la consultation des PPA, il liste les recommandations suivantes :

- Obtenir plus d'informations et de précisions sur la programmation de l'OAP n°1 sur le plan de l'habitat (typologie des logements, répartition entre logements sociaux et hébergements saisonniers, stationnement des logements, …) ;
- Obtenir des informations complémentaires sur les aspects assainissement et en matière de gestion des eaux pluviales ;
- Conserver les qualités paysagères, et plus précisément bocagères, 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'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.

Et au titre de la demande de dérogation à l'urbanisation, complète son analyse en mentionnant que l'ouverture à l'urbanisation lié à ce projet est soucieuse des conditions d'acceptation posées par l'article L.142-5 du code de l'urbanisme. Cependant, le syndicat note que de substantielles marges de progression peuvent être atteintes au travers d'une application plus poussée de la séquence « ERC ». Il s'interroge, entre autres, sur l'abandon de l'accès au site par l'entrée existante au nord-ouest, et souhaite plus de précisions sur le stationnement envisagé.

Baie de Somme 3 Vallées formule un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses diverses observations et recommandations exposées. Il suggère également des échanges techniques complémentaires avec la CCPM afin de faciliter les travaux à mener.

III.2 – Conseil régional Hauts de France

Dans sa correspondance du 18 octobre 2022, la Région rappelle l'adoption et l'approbation du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET).

Au titre de l'article L.4251-3 du CGCT et selon la hiérarchie des normes, le SRADDET s'impose au Schéma de cohérence territoriale et à défaut au PLU. La région a décidé de concentrer son accompagnement sur les Schémas de cohérence territoriaux et c'est donc à travers le SCoT de votre territoire que le SRADDET s'appliquera.

III.3 – Préfecture de la Somme – DDTM

Le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune recueille l'accord du préfet sous réserve que l'étude soit complétée en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, l'aménagement paysager en bordure sud de l'OAP, le tracé des cheminements et l'intégration des arbres présents sur le site et que le projet respecte le règlement des zones S2 et S4 du PPR Marquenterre Baie de Somme.

Les observations détaillées annexées au courrier abordent les thématiques de

- **l'eau :** identification d'une zone humide, demande de précisions sur l'aménagement paysager, le règlement graphique et sa protection au titre du code de l'urbanisme – la gestion des eaux pluviales, précision sur la pluie de référence, implantations des ouvrages pluviaux, non busage des fossés ;
- **la biodiversité :** mesures ER proposées mais non détaillées, incohérence dans les infographies, encadrement des cheminements piétonniers ;
- **le paysage :** manques de précisions et d'illustrations concernant les aménagements et futurs des logements (intégration au bâti existant) ;
- **les risques :** le nombre de places de stationnement de camping-cars créés ne doit pas être supérieur au nombre de places existantes du camping à la date d'approbation du PPR, respect du règlement des zones S2 et S4 du PPR Marquenterre Baie de Somme.

III.4 – Préfecture de la Somme – Secrétariat général

Elle informe que le projet n'est pas situé en espace proche du rivage au titre de la loi Littoral et qu'ainsi, la saisine de la commission départementale de la nature, des sites et des paysages de la Somme n'est pas prévue par la réglementation.

III.5 – CDPENAF

Consultée dans le cadre de la demande de dérogation au titre de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, la commission a émis un avis favorable à cette demande lors de sa séance du 13 décembre 2022.

IV – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

IV.1 – Composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique comprenait :

N°	Pièces	Format	Nb de pages
0	Registre d'enquête	A4	22
1	**Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme**		
	1-1 – Délibération du Conseil Communautaire du 14/12/2021	A4	3
	1-2 – Notice explicative	A4	3
	1-3 – Modifications du PLU envisagées	A4	36
2	**Délibérations et arrêtés**		
	2-1 Délibération de prescription CCPM 2021_0146 du 14/12/2021	A4	3
	2-2 Modification du PLU (résumé)	A4	1
	2-3 - Etude urbaine portant sur le renouvellement de la parcelle du Manoir (carnet n°1 – diagnostic	A4	35
	2-4 – Arrêté URBA n°2022-0002 portant 1ère modification du PLU de Fort-Mahon-Plage	A4	3
	2-5 – Arrêté URBA n°2023-0002 de mise à l'enquête publique de la modification n°1 du PLU de Fort-Mahon-Plage	A4	3
	2-6 – Mairie de Fort-Mahon-Plage - Certificat d'affichage du 27 juin 2022	A4	1
	2-7 – CCPM – Certificat d'affichage du 20 septembre 2022	A4	1
	2-8 – Extrait de publication dans la presse « Le Courrier Picard » du 25 août 2022	A4	1
	2-9 – CCPM – Copie de page d'écran Registre d'urbanisme du 27 mars 2023	A4	1
	2-10 – CCPM – Copie de page d'écran Registre d'urbanisme du 25 avril 2023	A4	1

3	**Concertation**		
	3-1 – Arrêté n°URBA-2023-0001 portant bilan de la concertation réalisée dans le cadre de la 1ère modification du PLU de Fort-Mahon-Plage	A4	2
	3-2 – CCPM – Copie de la page d'écran Registre d'urbanisme du 27 mars 2023	A4	1
	3-3 – Registre de concertation du public	A4	3
	3-4 – CCPM – Copie de page d'écran Urbanisme – Modification du PLU de Fort-Mahon-Plage	A4	1
	3-5 – Mairie de Fort-Mahon-Plage – copie de page d'écran du 14 septembre 2022 – Modification n°1 du PLU	A4	1

4	**Dérogation d'ouverture à l'urbanisation**		
	4-1 – Arrêté du préfet de la Somme de dérogation à la règle d'urbanisation du 30 janvier 2023	A4	3
	4-2 – Baie de Somme 3 Vallées – Avis sur la demande de dérogation à l'urbanisation en date du 10 janvier 2023	A4	11
	4-3 – Préfet de la Somme – DDTM – Avis de la CDPENAF sur la demande de dérogation en date du 13 décembre 2022	A4	2
	4-4 – Etude de densification	A4	7

5	**Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)**		
	5-1 – Evaluation environnementale Juin 2022	A4	52
	5-2 – Avis MRAe 2022-6534 du 9 novembre 2022	A4	11
	5-3 – Evaluation des enjeux environnementaux de la zone 1AU du 27 octobre 2022	A4	14
	5-4 – Renouvellement de la parcelle du Manoir - Détermination de la zone humide par caractérisation pédologique et floristique	A4	42
	5-5 – Avis DREAL d'examen au cas par cas	A4	4
	5-6 – Réponse de la CCPM à la MRAe du 20 février 2023	A4	13
	5-7 – Diagnostic écologique complémentaire de mai 2023	A4	15

6	**Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)**		
	6-1 à 6-10 – 10 courriers CCPM sollicitant l'avis des PPA en date du	A4	10
	6-11 – Avis DDTM du 24 novembre 2022	A4	4
	6-12 – Avis BS3V du 11 octobre 2022	A4	11
	6-13 – Avis du secrétariat général de la préfecture – Bureau de l'urbanisme et de l'environnement du 16 novembre 2022	A4	1
	6-14 – Avis du Conseil Régional Hauts de France	A4	1

7	**Publicités**		
	7-1 – Extrait du Courrier Picard du 2 mai 2023	A4	1
	7-2 – Extrait du Journal d'Abbeville du 3 mai 2023	A4	1
	7-3 – Extrait du Courrier Picard du 23 mai 2023	A4	1
	7-4 – Extrait du Journal d'Abbeville du 24 mai 2023	A4	1
8	**Panneaux d'affichage**		
	8-1- Plan de l'emplacement des panneaux d'affichage communaux	A4	1
	Nombre total de pages		**306**

IV.2 – Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n°E23000036/80 du 29 mars 2023, Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens a désigné M. José LEJEUNE en qualité de commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique demandée par la Communauté de Communes Ponthieu-Marquenterre (CCPM) relative à la modification n°1 du PLU de Fort-Mahon-Plage (annexe 11).

IV.3 – Arrêté d'ouverture d'enquête publique

Par arrêté URBA-2023-0002 en date du 21 avril 2023, le président de la CCPM a prescrit du 22 mai 2023 au 23 juin 2023 inclus à 12h l'enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fort-Mahon-Plage (annexe 2).

IV.4 – Réunion préparatoire

Une réunion préparatoire s'est tenue le 6 avril 2023 dans les locaux du service Urbanisme et Habitat de la CCPM à Ailly-le-Haut-Clocher, en présence de :

- Mme Karine DELIGNIERES, responsable du service Urbanisme et Habitat, CCPM ;
- Mme Mélanie BOCQUET, chargée de mission Urbanisme et Habitat, CCPM ;
- M. José LEJEUNE, commissaire enquêteur.

Les points abordés lors de cette réunion, dont un compte-rendu a été établi (annexe 12), furent :

- La présentation succincte du projet par Mme Delignière ;
- Les bases réglementaires de l'enquête ;
- La composition du dossier : les éléments principaux du dossier ont été remis au commissaire enquêteur lors de cette réunion ;
- Les modalités pratiques d'organisation de l'enquête :
    - Dates ;
    - Permanences ;
    - Publicités de l'enquête : affichage, presse, internet, …
- L'arrêté d'ouverture d'enquête ;
- Les dispositions de fin d'enquête ;
- La visite du site principal.

IV.5 – Visite du site de l'ancien camping du Manoir

Après prise de connaissance du dossier, le commissaire-enquêteur s'est rendu sur site le mercredi 19 avril 2023. Une visite du site de l'ancien camping du Manoir a été effectuée avec M. Onghena, directeur des services techniques de la ville et après une rencontre avec M. Eric Kraemer, adjoint au maire de Fort-Mahon-Plage. Cette visite a permis de :

- De prendre connaissance de la situation géographique du site ;
- De constater de visu l'environnement du projet (paysage, habitat, accès…).

IV.6 – Publicité de l'enquête

L'avis portant à connaissance du public les indications sur le déroulement de l'enquête a fait l'objet d'affichages conformément à l'article 4 de l'arrêté préfectoral.

IV.6.1 – Dans la presse

L'avis a été publié dans deux journaux locaux d'annonces légales (annexe 13) :

- Le Courrier Picard : éditions des 02 et 23 mai 2023 ;
- Le journal d'Abbeville : éditions des 3 et 24 mai 2023.

IV.6.2 – Affichages sur la commune de Fort-Mahon-Plage

L'affichage a été effectué :

- En mairie de Fort-Mahon-Plage, siège de l'enquête et lieu de permanences ;
- Sur les différents panneaux d'affichage officiel de la commune :
- Aux entrées de l'ancien camping du Manoir.

Note du commissaire enquêteur *: les panneaux d'affichage officiel de la commune étant tous situés sur la moitié est de la commune, un affichage complémentaire vers l'ouest a été demandé par le commissaire enquêteur. La commune a donc complété la publicité de l'enquête par un affichage au poste de police municipale.*

Le commissaire-enquêteur a constaté, de façon aléatoire, ces affichages lors de ses déplacements sur la commune pour les permanences.

Le plan des panneaux d'affichage et les photos de ces affichages sont joints en annexes 14 et 15.

IV.6.3 – Par les sites internet

L'annonce de l'enquête publique a été effectuée pendant toute la durée de celle-ci sur les sites internet de la CCPM et de la mairie de Fort-Mahon. De ces sites, un lien permettait d'accéder au dossier.

L'annexe 16 reprend la copie des pages d'écran de ces sites internet à la date du 22 mai 2023.

IV.7 – Durée de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 22 mai 2023 au 23 juin 2023 inclus, soit une durée de 33 jours consécutifs.

Pendant toute cette période, le dossier était à disposition du public :

- Sous format papier aux horaires d'ouverture de la mairie de Fort-Mahon-Plage (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 16h45, le samedi de 9h à 12h) ;
- Sous format numérique sur les sites internet de la communauté de communes Ponthieu-Marquenterre et de la mairie de Fort-Mahon-Plage.

IV.8 – Permanences du commissaire enquêteur

Trois permanences ont été programmées en présence du commissaire-enquêteur, en mairie de Fort-Mahon-Plage :

- Le lundi 22 mai 2023 (date d'ouverture de l'enquête) de 13h45 à 16h45 ;
- Le samedi 10 juin 2023 de 9h à 12h ;
- Le vendredi 23 juin 2023 (jour de clôture de l'enquête) de 9h à 12h.

IV.9 – Climat de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans les meilleures conditions possibles. La salle du conseil municipal mise à disposition a permis de recevoir le public en toute confidentialité.

Lors de chaque permanence, le commissaire enquêteur a été reçu par l'agent d'accueil de la mairie et par M. Onghena, directeur des services techniques. Ces derniers ne sont pas intervenus lors des échanges entre le public et le commissaire enquêteur.

Aucun incident n'est à signaler.

IV.10 – Formalités d'ouverture et de clôture de l'enquête publique

Les feuillets du registre d'enquête ont été cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur le jour de l'ouverture.

Le registre a été ouvert et clôturé par le commissaire-enquêteur les 22 mai 2023 et 23 juin 2023, à l'issue de la dernière permanence.

V – CONTRIBUTIONS

V.1 – Analyse quantitative des observations

Durant l'enquête, la participation du public s'est traduite par un ensemble de **10 contributions** reçues sous les différentes formes récapitulées dans le tableau ci-dessous.

N°	Date	Lieu (Mairie)	Personnes rencontrées	Observations				
				Ecrites	Notes ou courriers ou courriels	Mémoires	Orales	Total
1	22/05/2023	Fort-Mahon-Plage	4 (2x2)	0	0	0	2	2
2	10/06/2023		3	2	1	0	0	3
3	23/06/2023		4	1	0	0	1	2
4	hors permanence			1	2	0		3
Total				4	3	0	3	**10**

En dehors des permanences, une observation a été portée sur le registre et deux courriers ont été reçus par la mairie de Fort-Mahon-Plage, siège de l'enquête.

Un courriel a été envoyé par un particulier, mais non reçu à la suite d'un dysfonctionnement de la messagerie électronique. Une copie de ce courriel m'est parvenue par courrier postal, comptabilisé ci-dessus.

Aucun courrier d'élu et aucune pétition n'a été déposé.

V.2 – Contributeurs

Il est à noter que :

- 8 des 10 contributions proviennent de résidents permanents ou saisonniers, **riverains** de la parcelle de l'ancien camping du Manoir pour sa partie concernée par le projet d'aménagement d'une aire de stationnement de camping-cars ;
- 2 des 10 contributions proviennent d'une même association dont le président est résident saisonnier dans un secteur de la commune plus proche du littoral.

V.3 – Indexation des observations

Chaque observation est identifiée par un index, puis un n° d'ordre (1, 2, 3…), (suivant tableau ci-dessous) :

Index	Définition	Développement	Lieu de recueil
OE	Observation Ecrite	Observation manuscrite sur registre	Mairie de Fort-Mahon-Plage
OO	Observation Orale	Observation orale transcrite par le commissaire-enquêteur sur le registre	
OC	Observation courrier	Courrier reçu par voie postale	
ON	Observation courrier	Courrier remis au commissaire enquêteur durant ses permanences	Mairie de Fort-Mahon-Plage
O@	Courrier électronique	Observation transmise par courriel	CCPM

V.4 – Relevé des observations

La totalité des observations exprimées durant la période de l'enquête sont transcrites in extenso en annexe 17 du présent rapport.

VI. – ANALYSE DES OBSERVATIONS

Les différentes observations émises oralement, par écrit sur le registre d'enquête, ou par courriers ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse, en sollicitant des éléments de réponse de la collectivité. De même, ce procès-verbal aborde les observations et recommandations exprimées par les Personnes Publiques Associées (PPA) lors de leur consultation.

Conformément à la réglementation, le **procès-verbal de synthèse (annexe 18)** a été remis et commenté au maître d'ouvrage de la procédure au service Urbanisme et Habitat de la CCPM à Ailly le Haut Clocher, le 29 juin 2023.
Un **mémoire en réponse (annexe 19)** m'a été transmis, par courriel, le 12 juillet 2023.

Les observations émises par le public ne marquent pas d'opposition majeure au projet mais expriment pour la plupart d'entre elles une certaine anxiété en particulier de la part des voisins de la future aire de stationnement de camping-cars, crainte de perte d'intimité, de trouble de voisinage ou de changement de pratique sur l'évacuation de leurs eaux pluviales.

Les observations des personnes publiques associées portent sur l'ensemble de l'aménagement de la zone 1AU et en particulier sur l'intégration du projet dans le tissu urbain, ses aspects environnementaux relatifs à l'eau, à la biodiversité, au paysage et aux risques.

Les réponses apportées aux différentes observations sont reprises ci-après, l'intégralité du mémoire en réponse étant annexée au présent rapport (annexe 19).

VI.1 – Des observations des personnes publiques associées

VI.1.1 – Baie de Somme 3 Vallées

Le syndicat mixte BS3V sollicitait des précisions et informations complémentaires sur la programmation de l'OAP n°1 sur le plan de l'habitat, sur les aspects assainissement et gestion des eaux pluviales et sur le devenir de l'aire actuelle de stationnement des camping-cars, rue de la Bistouille. Elle sollicite également de conserver les qualités paysagères et bocagères du site et de préserver la biodiversité faunistique par l'engagement de réflexion sur l'éclairage et le franchissement des clôtures par les petits animaux, de prévoir une étude des sols adaptée préalablement aux constructions sur le site.

La CCPM répond que concernant les logements, il est prévu une offre différenciée de logements.
Le projet prévoit dans le bâtiment C du logement pour les travailleurs saisonniers
Les 10 parcelles individuelles seront destinées à de l'accession à la propriété. En effet, la pression foncière rend impossible l'accession à la propriété des « locaux » et des jeunes.
Dans les bâtiments A et B il est envisagé l'accueil de logements aidés ainsi que du logement pour des personnes âgées (accessibles) peu présents sur le territoire communal.
L'emprise actuelle du stationnement pour camping-cars (sur le domaine du conservatoire) sera rendue au conservatoire du littoral pour renaturation certainement...
Concernant l'eau pluviale, un dossier loi sur l'eau est en cours de réalisation, en préservant les fossés existants
Concernant l'assainissement, le projet se raccorde au réseau existant (la station est suffisante)

Concernant les accès : seul 1 accès sur la route de Quend a été maintenu pour ne pas favoriser de multiples sorties sur la route. Les constructions en bordure de route seront donc accessibles par l'intérieur du projet La maitrise par la commune de cette emprise permet de recalibrer la route de Quend et proposer du stationnement public le long de la voie et la création d'un vrai trottoir aujourd'hui inexistant
En ce qui concerne les recommandations qui pourraient être reprises dans l'arrêté de dérogation il s'agit des suivantes :

* conservation des qualités paysagères et plus précisément bocagères du site dans la trame du futur aménagement envisagé ; les haies le long de la route de Quend ainsi qu'en périphérie du projet peuvent être conservées, un maillage paysager dans le projet est prévu.

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

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

* réalisation d'une étude de sols adaptée préalablement à l'implantation des constructions sur le site pour tenir compte des risques.

L'étude de sol préalable au PC est obligatoire. Le projet prend en compte la règlementation du PPRi pour assurer une constructibilité du secteur.

VI.1.2 – Préfecture de la Somme – DDTM

De même que pour le BS3V, la DDTM émet des observations sur les thématiques de l'eau, de la biodiversité, du paysage et des risques.

La CCPM répond que l'aménagement de la zone humide sera certainement confié au syndicat mixte Baie de Somme Grand Littoral Picard (décision non actée à ce jour).
Le PPRi est une servitude qui s'impose à toutes les demandes d'autorisation.

VI.1.3 – Sur le complément de l'étude faune/flore

Parvenu le 31 mai 2023, soit durant l'enquête, il a été intégré au dossier dès le 1er juin 2023. Il conclue que le site de l'ancien camping du Manoir à Fort-Mahon ne présente pas d'enjeux écologiques importants pour tous les critères faunistique et floristique avec les compléments apportés par les nouvelles observations de terrain en 2023. Cette étude préconise quelques mesures de préservation de la biodiversité dans la zone de projet : aménagements d'hibernaculum pour le lézard des murailles (non observé, mais présence éventuelle potentielle), des boîtes à chauves-souris, la pose de nichoirs pour passereaux sur les bâtiments.

La CCPM mentionne que ces mesures seront assurées par le porteur de projet. Néanmoins, elles peuvent être intégrées au PLU.

VI.2 – Des observations du public

VI.2.1 – Sur la modification du règlement

Interrogé sur les hauteurs des constructions, en zones U et sur la diversité de traitement entre ces différentes zones pour les loggias et belles-voisines, la CCPM rappelle que la présente modification n'est pas une révision de l'ensemble du PLU mais ne porte que sur les points énumérés dans le dossier. Elle rappelle cependant que pour la zone 1AU, la hauteur des constructions ne pourra excéder R+2+Combles ou R+2+Attique limité à 13 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

VI.2.2 – Sur la modification du zonage et l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU

Hormis l'observation de l'association APREQ (Association Pour le Respect d'un Environnement Qualitatif) sur l'étude de densification, les observations du public interrogent plus spécifiquement sur l'aménagement de l'aire de stationnement des camping-cars pour des aspects de tranquillité du voisinage et d'évacuation des eaux pluviales.

VI.2.2.1 – Sur l'étude de densification

L'association APREQ, sollicitant que l'environnement déjà bien urbanisé de Fort-Mahon-Plage ne soit plus impacté conteste les termes de « dizaine » et de « minimum » mentionnés dans l'étude de densification et réclame que le terme de « construction » soit bien défini.

La CCPM répond que l'étude de densification n'a pas pour objet de définir réglementairement la densité ou le type de constructions à venir. Elle a juste pour objet de montrer que le projet ne peut accueillir ce type de projet dans un autre endroit de la commune.
Le terme minimum ou dizaine n'est que le reflet des possibilités qu'offre le territoire en termes de densification et non le reflet de projet à venir.

VI.2.2.2 – Sur l'aménagement de l'aire de stationnement des camping-cars

Les inquiétudes émises par les riverains de la future aire de stationnement des camping-cars portent sur les accès à l'aire, la tranquillité du voisinage et les évacuations des eaux pluviales des habitations limitrophes.

La CCPM apporte les éléments de réponse suivant :

- L'accès à l'aire de stationnement se fera par uniquement par la route de Berck et non par l'allée des Chardonnerets comme un premier projet le prévoyait. L'aire de stationnement n'a pas vocation à recevoir des véhicules autres que les camping-cars. Une barrière est prévue à l'entrée route de Berck de façon à permettre la maitrise des flux et le paiement du stationnement.
- Les contraintes environnementales du site dont notamment celles de la préservation de la zone humide ne permettent pas de décaler le projet.
- Sur chaque limite latérale, un traitement paysager (haie notamment) est prévu de façon à assurer une meilleure insertion du projet et éviter ainsi les vis-à-vis au maximum dont notamment une bande boisée à l'Est, le long du quartier de l'impasse des chardonnerets et la bande boisée paysagère au Sud le long du fossé d'une profondeur de 3 à 6 mètres suivant les endroits.
- Des résidents des pavillons de l'allée des Chardonnerets ont sollicité de maintenir l'évacuation de leurs eaux pluviales, dans les conditions actuelles, vers le fossé existant. La CCPM mentionne qu'il conviendra que ceux-ci se rapprochent du gestionnaire des courses (la commune dans le cas présent) car réglementairement, les eaux pluviales doivent être traitées sur chaque propriété.
- Les aménagements de l'aire de stationnement prévoient une voirie de desserte, des emplacements permettant l'infiltration des eaux, des bornes électriques, de l'éclairage public. Une barrière permettra de contrôler le flux et le paiement. Cette aire de stationnement n'est pas un camping il s'agit bien là d'une aire publique de stationnement comme celle existante près de la place de Paris. Les activités sont donc soumises à la réglementation des bruits sur l'espace public.

VII – CONCLUSIONS

Conformément aux indications du Conseil d'Etat, et à l'article R.123-19 du code de l'environnement, les conclusions et avis motivés du Commissaire-Enquêteur sont consignés dans une présentation séparée.

Fait à Amiens, le 21 juillet 2023
Le commissaire enquêteur,

José LEJEUNE

VII - CONCLUSIONS

Conformément aux indications du Conseil d'Etat, et à l'article R.123-19 du code de l'environnement, les conclusions et avis motivés du Commissaire-Enquêteur sont consignés dans une présentation séparée.

Fait à Amiens, le 21 juillet 2023
Le commissaire enquêteur,

José LEJEUNE

VIII – LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 :	Délibération de prescription de la Communauté de communes Ponthieu-Marquenterre en date du 14 décembre 2021
Annexe 2 :	Arrêté URBA-2023-0002 - Arrêté de mise à l'enquête de la modification du PLU de Fort-Mahon-Plage du 21 avril 2023
Annexe 3 :	Site classé 80-39 « Le Marquenterre »
Annexe 4 :	Site inscrit 80-24 « Le Littoral Picard »
Annexe 5 :	Procès-verbal de la réunion du Conseil Municipal de la commune de Fort-Mahon-Plage en date du 8 décembre 2021 - Extrait des pages 1, 15, 16 et 17
Annexe 6 :	Extraits du règlement du PLU portant les modifications envisagées
Annexe 7 :	Etude de densification
Annexe 8 :	Dispense d'étude d'impact - Décision DREAL du 5 décembre 2022
Annexe 9 :	Arrêté de dérogation à la règle d'urbanisation limitée en date du 30 janvier 2023
Annexe 10 :	Documents de la concertation préalable
Annexe 11 :	Décision de désignation du commissaire enquêteur par la présidente du tribunal Administratif
Annexe 12 :	Compte rendu de la réunion préparatoire du 6 avril 2023
Annexe 13 :	Publications dans la presse locale
Annexe 14 :	Plan de situation des panneaux d'affichage sur la commune de Fort-Mahon
Annexe 15 :	Photographies des panneaux d'affichages
Annexe 16 :	Copies des pages d'écran internet de la CCPM et de Fort-Mahon-Plage, annonçant l'ouverture de l'enquête publique
Annexe 17 :	Relevé des observations du public
Annexe 18 :	Procès-verbal de synthèse
Annexe 19 :	Mémoire en réponse de la CCPM

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de
la commune de Fort-Mahon-Plage

ANNEXE 1

Délibération du conseil communautaire de la CCPM en date du 14 décembre 2021
prescrivant la modification du PLU de Fort-Mahon-Plage

REPUBLIQUE FRANCAISE

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

VOTES
EXPRIMES : 52
POUR : 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 Philippe, 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 Patrick, LEPAYSAN Joanni, PORQUET Joël, THUEUX Jacky, 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

A titre informatif élus suppléés : 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 1er 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.

ABBEVILLE
Date de réception de l'AR: 15/12/2021
080-200070936-20211214-DE_2021_0146-DE

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 1ère 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

ABBEVILLE
Date de réception de l'AR: 15/12/2021
080-200070936-20211214-DE_2021_0146-DE

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de
la commune de Fort-Mahon-Plage

ANNEXE 2

Arrêté de mise à l'enquête de la modification du PLU de Fort-Mahon-Plage
Arrêté URBA-2023-0002

Communauté de Communes
PONTHIEU-MARQUENTERRE

Arrêté URBA-2023-0002 - Arrêté de mise à l'enquête publique de la modification n°1 du PLU de Fort-Mahon-Plage

Le président,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-19 et R.153-8 ;

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L123-1 à L123-19, et R123-1 à R123-27 ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la CCPM en date du 14 décembre 2021 prescrivant la modification du Plu de Fort-Mahon Plage ;

Vu l'arrêté n°URBA-2022-0002 du Président en date du 11/08/2022 portant 1ère modification du PLU de Fort-Mahon ;

Vu l'accord délivré par le Préfet de la Somme le 30 janvier 2023 concernant la demande de dérogation au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de l'autorité environnementale (MRAe) en date du 09/11/2022 sur l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la modification n°1 du PLU de Fort-Mahon ;

Vu le mémoire en réponse de la CCPM en date du 20 février 2023 à l'avis de la MRAe;

Vu l'avis du Syndicat Mixte Baie de Somme 3 Vallées en date du 11/10/2022 ;

Vu l'avis de la DDTM de la Somme en date du 24/11/2022 ;

Vu le courrier de la Région Hauts de France en date du 18/10/2022 ;

Vu le courrier de la Préfecture de la Somme, Bureau de l'environnement et de l'utilité publique en date du 18/11/2022 ;

Vu la décision n°E23000036/80 en date du 29 mars 2023 de Madame la présidente du Tribunal Administratif d'Amiens désignant Mr José LEJEUNE en qualité de commissaire-enquêteur ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

ARRETE

ARTICLE 1 :
Il sera ouvert une enquête publique du 22 mai 2023 à 9 h 00 au 23 juin 2023 à 12 h 00, soit 33 jours consécutifs portant sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Fort-Mahon.

Cette procédure a pour objet de permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU (ex camping du Manoir) et quelques modifications réglementaires pour une meilleure application du document.

ARTICLE 2 :
L'autorité responsable de la modification n°1 du plan lo
Mahon est la communauté de communes Ponthieu Ma
situé au 303ès Route du Crotoy, 80120 Rue, représentée

RF
Préfecture de la Somme

Contrôle de légalité
Date de reception de l'AR: 05/05/2023
080-200070936-AR_2023_003-AR

ARTICLE 3 :
M José LEJEUNE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Mme la Présidente du Tribunal administratif d'Amiens.

ARTICLE 4 :
Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sera disponible et consultable :

Sous format papier :

- à la mairie de Fort-Mahon, place Albert Lecat 80120 Fort-Mahon, aux jours et heures habituels d'ouverture, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 16h45 et le samedi de 9h à 12h.

Sous format numérique

- sur le site internet de la communauté de communes à l'adresse suivante : http://www.ccpnt.fr/mq-mq-acteurs.fr
- sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : https://www.fort-mahon-plage.com

Dès la publication du présent arrêté, toute personne pourra, sur sa demande adressée au Président et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique.

ARTICLE 5 :
Dès l'ouverture de l'enquête publique, le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations jusqu'au 23/06/2023 – 12h00, soit :

- En les consignant directement sur le registre d'enquête ouvert à cet effet par le Président de la communauté de communes, et mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête, en mairie de Fort-Mahon, place Albert Lecat 80120 Fort-Mahon, aux jours et heures habituels d'ouverture, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 16h45 et le samedi de 9h à 12h.

- En les adressant par écrit avant le 23/06/2023 à 12 h 00 à l'attention du commissaire enquêteur au siège de l'enquête : Communauté de Communes Ponthieu Marquenterre, siège de Rue, située 33 bis route du Crotoy 80120 Rue. Les observations seront annexées au registre et tenues à la disposition du public dans les meilleurs délais.

- En les adressant par courriel, mis à la disposition du commissaire enquêteur, à l'adresse suivante : enquetepublique@ponthieu-marquenterre.fr avant le 23/06/2023 à 12 h. Ces observations seront tenues dans les meilleurs délais à la disposition du public au siège de l'enquête.

Toutes les observations, courriers ou courriels réceptionnés après la clôture de l'enquête publique le 23/06/2023 à 12 h. ne pourront être pris en compte par le commissaire enquêteur.

ARTICLE 6 :
Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public aux horaires et lieux suivants :

En mairie de Fort-Mahon, place Albert Lecat 80120 Fort-Mahon :
- le lundi 22 mai 2023 de 13h45 à 16h45
- le samedi 10 juin 2023 de 9h à 12h
- le vendredi 23 juin 2023 de 9h à 12h

ARTICLE 7 :
Le dossier soumis à l'enquête publique comprend :

- Le dossier de modification n°1 du PLU complété des pièces relatives à l'évaluation environnementale (avis de l'autorité environnementale, rapport et résumé non technique, réponse du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale)
- La copie des courriers de demande d'avis des personnes publiques consultées et les réponses reçues
- Le bilan de la concertation

ARTICLE 8 :
A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête s
enquêteur et clos par lui.

RF
Préfecture de la Somme

Contrôle de légalité
Date de reception de l'AR: 05/05/2023
080-200070936-AR_2023_003-AR

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, sous huitaine, le Président et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Président disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.
Le commissaire enquêteur établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête et examinant les observations recueillies.
Il consignera, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables à la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Fort-Mahon.
Il transmettra au Président l'exemplaire du dossier de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées, dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête.

ARTICLE 9 :
Le commissaire enquêteur transmettra une copie de son rapport et de ses conclusions motivées à Mme la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège de l'EPCI et à la préfecture pendant un an à compter de la clôture de l'enquête conformément à l'article R 123-21 du code de l'environnement. Ils seront également consultables en ligne à l'adresse suivante : http://www.ponthieu-marquenterre.fr

ARTICLE 10 :
A l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire approuvera la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Fort-Mahon, éventuellement modifiée pour tenir compte des résultats de l'enquête publique ou du rapport et avis du commissaire enquêteur.

ARTICLE 11 :
Cet arrêté fera l'objet des mesures de publication réglementaires.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture et les modalités d'organisation de l'enquête sera publié sur le site internet de la communauté de communes à l'adresse http://www.ponthieu-marquenterre.fr
Il sera affiché au siège de la communauté de communes Ponthieu Marquenterre, en mairie de Fort-Mahon et sur le site du projet 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de l'enquête.

Un avis sera également porté à la connaissance du public, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département (Courrier Picard et Journal d'Abbeville) 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête.

Une copie des avis publiés par la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.
Ces mesures de publicité seront justifiées par un certificat du Maire et du Président de la communauté de communes.

ARTICLE 12 :
Une copie du présent arrêté sera adressée :
- au Préfet ;
- au commissaire enquêteur
- à la Présidente du tribunal administratif
- à la mairie de Fort-Mahon

A Rue, le 25 [illegible] 2023

RF
Préfecture de la Somme

Contrôle de légalité
Date de reception de l'AR: 05/05/2023
080-200070936-AR_2023_003-AR

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de
la commune de Fort-Mahon-Plage

ANNEXE 3

Site classé 80-39 « Le Marquenterre »
Décret du 18 septembre 1998

Fiche de description DREAL de Picardie

80-39

LE MARQUENTERRE

Communes
de Fort-Mahon, le Crotoy, Quend, Saint-Quentin -en-Tourmont

SITE CLASSÉ
Décret du 18 septembre 1998

CRITÈRE : Scientifique et Pittoresque
TYPOLOGIE :
Grand ensemble paysager

MOTIVATION DE PROTECTION
La Baie de Somme, le massif dunaire du Marquenterre et les mollières de l'Authie constituent l'image forte de la Picardie maritime.
Le contact des milieux terrestres et marins est à l'origine de la diversité paysagère et écologique du site :
- Les paysages dunaires s'étendent sur 18 km et sur une profondeur variable atteignant parfois 3,5 km.
- Les mollières, zone d'affrontement terrestre et marin aux qualités écologiques et paysagères préservées, sont nettement individualisées sur la rive gauche de l'Authie.
- Les renclôtures, ces espaces conquis sur la mer au cours des siècles sont profondément imbriqués et contribuent à la variété des biotopes.
- L'estran sableux est la composante maritime indissociable du milieu terrestre qui couvre plus de la moitié du site.

DÉLIMITATION-SUPERFICIE
9 725,90 hectares (dont 4080 hectares terrestres).

PROPRIÉTÉ PUBLIQUE (communes, Conservatoire de l'Espace Littoral, Domaine public maritime) et **PRIVÉE**

AUTRES PROTECTIONS :
. Le littoral Picard. Site inscrit (20 janvier 1975).
. Réserve Naturelle de la Baie de Somme.

Des paysages emblématiques du littoral Picard

Le site classé du Marquenterre protège une partie de la Baie de Somme et de la Baie d'Authie avec leurs mollières, le massif dunaire qui s'étend entre les deux baies, et des renclôtures, terres conquises sur la mer.

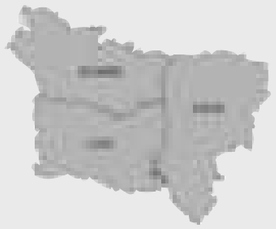
Entre la Maye et l'Authie, un rempart de sable de 2 700 ha.

Les dunes couvrent plus de la moitié du littoral du Nord, du Pas-de-Calais et de la Somme. Au nord de la Baie de Somme, le massif dunaire, relativement récent, a environ 2000 ans. Il a été créé par les courants, puis par les vents dominants d'ouest qui soulèvent le sable de l'estran à marée basse. Il culmine aujourd'hui à 36 mètres de haut et s'étend sur 18 km entre l'embouchure de la Maye et celui de l'Authie. Le massif dunaire du Marquenterre faisait partie du domaine public jusqu'à la fin du XVIIe siècle, date à laquelle il fut divisé et utilisé principalement comme réserve de chasse. Les travaux de fixation des dunes ont alors été à la charge des particuliers, jusqu'à ce qu'un décret de 1810 en donne la responsabilité au département. A partir de 1850, les premières plantations de pins ont été entreprises pour fixer la dune, et stopper notamment l'ensablement de Saint-Quentin-en-Tourmont. Les dunes picardes sont particulièrement riches sur un plan écologique. 64 habitats y sont représentés qui abritent notamment de nombreux oiseaux nicheurs.

Des espaces conquis sur la mer.

Le Marquenterre, est la zone la plus anciennement poldérisée de la côte picarde. La conquête de ces terrains résulte d'interactions complexes entre les évolutions naturelles et l'action de l'homme. Le vent tout d'abord, a transporté le sable qui s'est déposé le long du rivage en cordons successifs protégeant peu à peu les terrains situés en retrait. Les habitants ensuite,

Dreal de Picardie, 56, rue Jules Barni - 80040 Amiens Cedex 1, Tél. : 03 22 82 25 00
Réalisation de l'étude : Atelier Traverses, 1 rue Duméril-75 013 Paris



4 communes : Fort-Mahon, Le Crotoy, Quend, St-Quentin-en-Tourmont

Fréquentation du site
. site touristique

aménagement- entretien
Document de gestion : oui

Signalétique :
. signalisation touristique

Mutations :
. Etat du site :
quelques atteintes
. Pressions : urbaines
. Mutations secondaires : touristiques, fréquentation

Enjeux :
. Préserver les éléments structurants le paysage en veillant notamment aux conditions de fréquentation du site.
. Entretenir le milieu naturel avec l'appui technique et scientifique de l'équipe gérant la réserve naturelle et les propriétés du conservatoire du littoral.

Pour en savoir plus :
. Claude Jeanson, *La face cachee des dunes* (le domaine du Marquenterre souvenirs et documents 1923-1993)

Scan25® © IGN

se sont regroupés pour se défendre contre les incursions de la mer et étendre leur territoire de cultures et les pâtures à moutons. Utilisant toutes les ressources offertes par les laisses de mer et les crans de flot, ils ont patiemment édifié un réseau de digues accompagnées de fossés. Ce travail long, patient et incessant s'est prolongé jusqu'au xxe siècle. Les dernières terres rencloses se reconnaissent à la régularité de leurs tracés.

L'extension des mollières en baie de Somme et en Baie d'Authie.

Les baies offrent de vastes horizons de sables et de vase peu à peu envahis par la végétation. Les deux estuaires de Somme et d'Authie fonctionnent de la même manière. Les slikkes grandes étendues de sables mouvants, recouverts à chaque marée, évoluent progressivement vers le schorre ou mollières. Celles-ci délimitées par les dernières digues de renclôtures sont ponctuées de mares de chasse. Les mollières s'étendent. Le fond et la partie sud des baies, zones d'accumulation des sédiments, progressent plus rapidement que la partie nord.

La présence de bancs de sable sur le littoral, l'absence de trafic commercial expliquent que la baie d'Authie n'ait jamais attiré de fortes implantations urbaines. Seules quelques fermes pionnières, parfois groupées en hameau, se sont implantées sur les dernières renclôtures.

Un massif dunaire tardivement ouvert à l'urbanisation.

Le massif dunaire, tardivement ouvert à l'urbanisation du fait des bancs de sable qui rendaient l'accostage difficile, attire aujourd'hui une population permanente de quelque 2500 habitants, répartie entre les deux stations balnéaires de Quend et Fort-Mahon. Fait récent, les lotissements et l'habitat léger de loisir tendent à s'étendre également dans les petits villages des bas-champs. La beauté des paysages et son aspect préservé ont contribué à sa renommée touristique grandissante. Le label Grand site de France attribué à la baie de Somme en 2011 reconnaît «*la grande valeur patrimoniale du site, la qualité de son entretien et l'intérêt du projet de préservation, de gestion et de mise en valeur proposé pour l'avenir.*»

Dreal de Picardie, 56, rue Jules Barni - 80040 Amiens Cedex 1, Tél. : 03 22 82 25 00
Réalisation de l'étude : Atelier Traverses, 1 rue Duméril-75 013 Paris

En haut à droite : les fourrés dans les dunes
- En bas, à droite : les dunes, l'estran et la Manche

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de
la commune de Fort-Mahon-Plage

ANNEXE 4

Site inscrit 80-24 « Le Littoral Picard »
Arrêté du 20 janvier 1975

Fiche de description DREAL de Picardie

80-24 LE LITTORAL PICARD

SITE INSCRIT
Arrêté du 20 janvier 1975

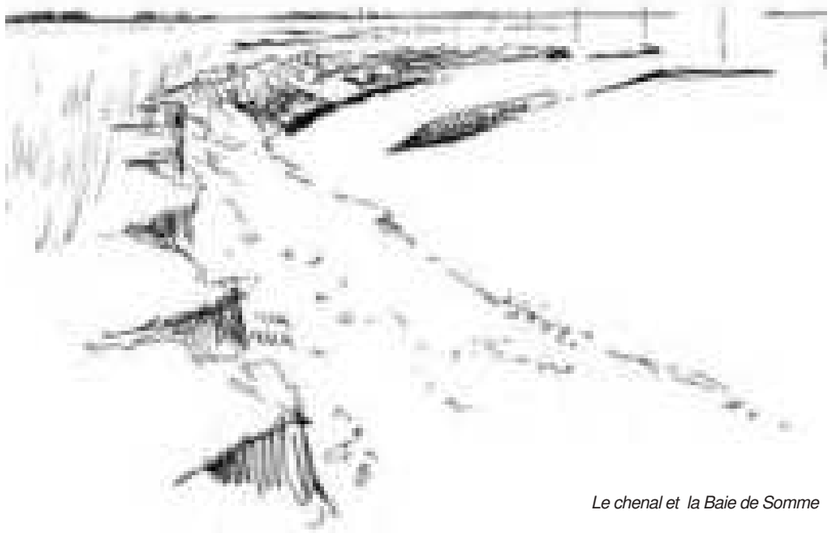
CRITÈRE : Pittoresque
TYPOLOGIE :
Grand ensemble paysager

MOTIVATION DE PROTECTION
Le littoral picard représente un des derniers grands espaces naturels du littoral français.
Il se caractérise par sa diversité paysagère (Bas-Champs, Baie de Somme, massif dunaire) et par la richesse du patrimoine naturel (flore, avifaune,...) qui s'y développe.

DÉLIMITATION-SUPERFICIE
8 054,42 hectares entre l'estuaire de l'Authie et le Hâble d'Ault, et s'étendant dans les Bas-Champs

PROPRIÉTÉ PUBLIQUE
(communes, Conservatoire de l'Espace Littoral, Domaine public maritime) et **PRIVÉE**

AUTRES PROTECTIONS :
. *Ault : église Saint-Pierre*, classée M.H. (07/12/1976), *petit casino d'Onival*, inscrit MH (04/09/2000)
. *Boismont, église*, classée M. H. (15/06/1926)
. *Cayeux, abri du canot de sauvetage,* inscrit M.H. (25/07/2006)
. *Saint-Valery-sur-Somme* : (ancienne) *abbaye Saint-Valery* (02/01/1989) et *Eglise Saint-Martin* (08/02/1926), inscrits M.H., *Entrepôt aux sels* (01/07/1991), *Porte de Nevers* et (ruines) *Porte Guillaume* (06/07/1907) classés M. H.
. *Réserve Naturelle de la Baie de Somme.*
. *Le Marquenterre* (18 sept. 1998) et *La pointe du Hourdel et du Cap hornu*, sites classés (24 juillet 2006)
. *Saint-Valery-sur-Somme*, site inscrit (26 juillet 1965)
. *Baie de Somme*, Grand site de France (15 juin 2011)



Le chenal et la Baie de Somme

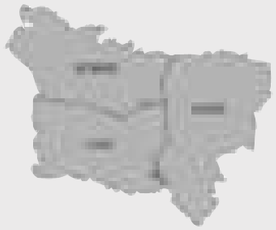
Le site inscrit protège la façade maritime du département, «*un des derniers grands espaces naturels du littoral français*», de part et d'autre de la baie de Somme : au nord, le massif dunaire du Marquenterre, au sud, le hâble d'Ault, la pointe du Hourdel et le cap Hornu et enfin, une partie des baies de la Somme et de l'Authie.

Le hâble d'Ault et la digue de galets
Au sud de la baie de Somme, la façade maritime présente un cordon de galets de seize kilomètres de long, unique en Europe. Issu de la lente érosion des falaises normando-picardes, il est exploité de façon industrielle depuis le XIXe siècle. Cette digue naturelle, désormais renforcée par l'homme, protège les bas-champs du hâble d'Ault des assauts de la mer. Ce territoire formait autrefois une anse où s'abritaient les bateaux. Peu à peu ensablé, il fut définitivement fermé au XVIIIe siècle. Il offre aujourd'hui une topographie complexe mêlant d'anciens pouliers de galets entrecoupés de digues et de plans d'eau laissés par les carrières. De nombreuses huttes de chasse témoignent de l'attrait du site.

La pointe du Hourdel et le cap Hornu
Entre Cayeux et le Hourdel, le vent qui soulève le sable de l'estran a complété les levées de galets par un paysage de massif dunaire remarquable, qui annonce les dunes du Marquenterre au nord de la baie. A la pointe sud-ouest de la Baie de Somme, la silhouette du hameau du Hourdel, surmonté de son phare, est un repère dans un paysage marqué par l'horizontalité. A l'intérieur des terres, les bas-champs, ont été lentement conquis sur l'eau depuis le Moyen-Age. Protégés des assauts de la mer par les levées de galets, ils ont été séparés de la baie de Somme par l'édification de digues. Ce site est désormais classé.

Les deux baies de la Somme et de l'Authie
Les baies offrent de vastes horizons de sables et de vase peu à peu envahis par la végétation Les *slikkes* grandes étendues de sables mouvants sont recouverts d'eau à chaque marée. Elles évoluent progressivement vers le *schorre*, mollières ou prés salés. De nombreuses huttes témoignent de l'attrait du site pour la chasse.

Dreal de Picardie, 56, rue Jules Barni - 80040 Amiens Cedex 1, Tél. : 03 22 82 25 00
Réalisation de l'étude : Atelier Traverses, 1 rue Duméril-75 013 Paris



14 Communes : Boismont, Brutelles, Cayeux sur-mer, , Le Crotoy, Favières, Fort-Mahon, Lanchères, Noyelles, Pendé, Ponthoile, Quend, Saint -Quentin-en-Tourmont, Saint-Valéry- sur-Somme, Woignarue

Fréquentation du site
touristique

aménagement- entretien
Document de gestion : oui (Syndicat mixte Baie de Somme Grand Littoral Picard)

Signalétique :
pas de signalisation du site

Mutations :
. Etat du site :
quelques atteintes
. Principales pressions :
urbaines

Enjeux :
. La création d'une réserve naturelle et les acquisitions du Conservatoire du Littoral permettent de gérer des milieux parmi les plus fragiles.
. La mise en oeuvre de la loi littoral conforte le principe de protection des parties naturelles des sites inscrits.
. Le projet de Parc Naturel Régional, offrira un cadre à même de valoriser les richesses du littoral picard.
. A noter : Une Avap (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) est en cours d'étude sur Le Crotoy.

Pour en savoir plus :
. http://www.grandsitebaiedesomme.fr

Scan25® © IGN

Le massif dunaire du Marquenterre

Le Marquenterre, est la zone la plus anciennement poldérisée de la côte picarde. Ce site est également classé. Le massif dunaire couvre 2700 ha entre l'embouchure de la Maye et celui de l'Authie. Particulièrement riche sur le plan écologique, il protège les bas-champs des assauts de la mer. La conquête de ces terres résulte d'interactions complexes entre les évolutions naturelles et l'action de l'homme. Le massif dunaire, tardivement ouvert à l'urbanisation, accueille une population concentrée entre les deux stations balnéaires de Quend et Fort-Mahon.

Un paysage en mouvement

Ce littoral subit aujourd'hui de fortes dynamiques : dynamique d'ordre naturel avec un cordon littoral toujours instable, dynamique d'ordre touristique avec des flux de fréquentation croissants, dynamique de développement urbain, même si le littoral picard reste faiblement urbanisé par rapport à l'ensemble des côtes françaises, dynamiques liées à l'industrie du galet imposant la reconversion d'anciennes carrières et la recherche de nouveaux sites d'extraction, dynamique enfin d'ordre environnemental, avec la préservation de milieux riches, mais évidemment fragiles. Le tourisme de nature s'y est fortement développé au cours de la dernière décennie, avec un public nombreux venu du nord de l'Europe et de la région parisienne, grâce au développement de nouvelles infrastructures (autoroute A 16 et tunnel sous la Manche). Les visiteurs sont particulièrement attirés par la richesse écologique ou les possibilités qu'offre la découverte de la nature en compagnie de guides spécialisés.

Le 3 juin 2011, la baie de Somme a obtenu le label Grand site de France qui reconnaît à la fois la grande valeur patrimoniale du site, la qualité de son entretien et l'intérêt du projet de préservation, de gestion et de mise en valeur proposé pour l'avenir.

Dreal de Picardie, 56, rue Jules Barni - 80040 Amiens Cedex 1, Tél. : 03 22 82 25 00
Réalisation de l'étude : Atelier Traverses, 1 rue Duméril-75 013 Paris

En haut à droite : La digue de galets et Cayeux-sur-mer au loin
En bas : les dunes de Cayeux

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de
la commune de Fort-Mahon-Plage

ANNEXE 5

Procès-verbal de la réunion du Conseil Municipal
de la commune de Fort-Mahon-Plage en date du 8 décembre 2021
Extrait des pages 1, 15, 16 et 17

Département
DE LA SOMME

REPUBLIQUE FRANÇAISE

MAIRIE
PLACE ALBERTI LECAT – B.P. 30154
80120 FORT-MAHON-PLAGE

Tél : 03 22 27 70 24
Fax : 03 22 23 66 55
mairie@fort-mahon-plage.com

Procès-verbal de la réunion de Conseil Municipal du 8 Décembre 2021

L'an deux mille vingt et un, le huit du mois de décembre à dix-huit heures, le Conseil Municipal s'est réuni en session ordinaire en Mairie, sous la présidence de Monsieur Alain BAILLET, Maire de la Commune en suite de convocation du 2 Décembre 2021.

Etaient présents et formant la majorité, l'ensemble des membres en exercice à l'exception de de Mme Tania CADUDAL, excusée, procuration à Mr Alain BAILLET.

Secrétaire de séance : Madame Sylvie MOULLART.

Mr le Maire ouvre la séance, souhaite la bienvenue à l'assemblée, propose une modification de l'ordre du jour au Conseil Municipal qui y consent pour remplacer la délibération 21.86 « modification de la régie autocars » par « Décisions modificatives N° 2 - Budgets assainissement et base nautique », et ajouter la délibération 2196 « Acquisition du camping du manoir ». Il évoque ensuite le procès-verbal de la réunion précédente du 18 Octobre 2021, lequel est approuvé à l'unanimité.

Ordre du Jour

21.72) Subvention à la confrérie de la crevette.
21.73) Subvention à l'Amicale des Parents d'Elèves.
21.74) Subvention à ASAND.
21.75) Subvention complémentaire à l'OTFM.
21.76) Acquisition à l'euro symbolique d'une partie de la parcelle XA numéro 60 cadastrée après division XA 153 pour 329 m²
21.77) Autorisation de supprimer des documents du fond de la médiathèque.
21.78) Convention avec le Syndicat Mixte B.S.G.L.P. pour la participation financière au dispositif des Aires Marines Educatives (AME) 2020-2021.
21.79) D.S.P. du casino municipal – Avenant n° 10.
21.80) Recrutement d'agents pour accroissement temporaire d'activité en 2022.
21.81) Recrutement d'agents saisonniers pour 2022.
21.82) Cadeau de départ en retraite d'un agent.
21.83) Suppression de régies « redevance de voirie pour occupation des trottoirs », « abonnement au bulletin municipal », « tennis communaux » et « cirques et chapiteaux ».
21.84) Fusion des régies « stationnement des camping-cars » et « stationnement des autocars de tourisme » en une régie unique.
21.85) Modification de la régie « marché ».
21.86) Décision modificative n° 2 – budgets assainissement et base nautique.
21.87) Modification de la régie « sanitaires ».

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, adopte le projet qui lui est présenté, sollicite l'aide de l'Etat au titre de la DETR et les différents partenaires financiers et arrête le plan de financement suivant :

- Subvention DETR 2021 40 % avec un maxi de 400 000 €
  (Plafond de dépense 1 000 000)

- Participation du conseil Régional au titre du Pradet (30%) 877 500 €
- Participation du Conseil Départemental 300 000 €

Montant total de subvention	1577500 €
Part Communale HT	1 347500 €
TVA (20%)	585000€
Montant TTC de l'opération	3510000€
Part communale avec TVA	1932500 €

21.93) Demande de subvention DETR pour l'aménagement de la plaine de jeux.

Monsieur le Maire présente à l'assemblée le projet de plateaux sportif au pourtour de la salle des sports éligible à la DETR dans le cadre des équipements sportifs pour un projet de 1 296 000 € HT

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, adopte le projet qui lui est présenté, sollicite l'aide de l'Etat au titre de la DETR et arrête le plan de financement suivant :

Subvention Etat DETR : 30 % (Plafond de 1 200 000)	360 000 €
Conseil départemental (Soutien aux équipements sportifs)	300 000 €
Part revenant au maître d'ouvrage HT :	636 000 €
Total HT :	1296 000 €
TVA 20%	259200.00 €
Total TTC :	1555200.00 €

21.94) Sollicitation du concours de la Communauté de Communes Ponthieu-Marquenterre pour la Modification du Plan Local d'Urbanisme.

Vu la création au 1er 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 le PLU de Fort-Mahon-Plage approuvé le 29/12/2016,
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, en date du 03/12/21 :

Vu le 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 ;
Considérant que le projet de construction de logements sociaux, et pour les 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, désignée OAP n°1, avec emplacement réservé,
Considérant l'intérêt de modifier l'OAP n°1, le règlement et les emplacements réservés, pour permettre la faisabilité du projet ;
Considérant l'intérêt de modifier l'OAP n°1, le règlement et les emplacements réservés, pour permettre la faisabilité du projet ;
Considérant qu'il y a intérêt de modifier des points du règlement actuel,
Entendu l'exposé de Monsieur le Maire :

« Le projet vise au développement de l'habitat par la construction de logements sociaux et pour les travailleurs saisonniers, et vise à répondre aux nombreuses demandes,

Ce programme de construction de logements pour les travailleurs saisonniers permettra également de répondre aux exigences de l'Etat en la matière,

La réalisation de l'aire de camping-car permettra de développer l'accueil d'un flux toujours important sur la commune. »

Le conseil municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité, décide :

- De sollicite la Communauté de communes Ponthieu Marquenterre pour faire évoluer le PLU de Fort-Mahon-Plage sous forme de modification afin de rendre compatible le document d'urbanisme avec le projet d'aire de camping-car et de logements au Camping du Manoir, conformément à l'annexe cartographique jointe.

21.93) Participation financière de la Commune à la Communauté de Communes Ponthieu-Marquenterre pour la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Vu la création au 1er 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 le PLU de Fort-Mahon-Plage approuvé le 29/12/2016,
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, en date du 03/12/21 ;
Vu le 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 ;
Considérant que l'assiette foncière nécessaire au projet se situe en zone 1AU, désignée OAP n°1, avec emplacement réservé, et que les dispositions actuelles du PLU ne permettent pas la réalisation du projet ;
Considérant la nécessité de modifier le PLU en vigueur pour permettre le projet de construction de logements sociaux, des travailleurs saisonniers,
Considérant la nécessité de solliciter la communauté de communes Ponthieu-Marquenterre, compétente en matière de planification, pour lancer la procédure de modification du PLU de Fort-Mahon ;
Considérant la définition des critères de sélection pour le choix des procédures de modification des documents d'urbanisme (et les dispositions financières liées) arbitrés en bureau communautaire de la Communauté de Communes Ponthieu Marquenterre en date du 9 novembre dernier et dont le passage en instance communautaire est prévu le 14 décembre prochain ;

Le conseil municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité,
décide :

- D'acter le principe d'une participation financière de la commune de Fort-Mahon à la procédure de modification à hauteur de 30% du coût de la procédure (procédure purgée de tout recours).

21.96) Acquisition du camping du manoir.

Monsieur le Maire rappelle que le Conseil Municipal, par délibération du 18 Octobre 2021 avait décidé l'acquisition du camping du manoir en disant qu'une clause devait être insérée au compromis de vente liant la réalisation de la vente à l'acceptation de la modification du PLU du secteur nécessaire aux projets d'aménagements envisagés par la Municipalité et propose de supprimer cette condition.

Il informe le Conseil Municipal de la proposition de vente à la Commune de la SCI de Fort-Mahon-Plage du camping du Manoir qui n'est plus exploité depuis plusieurs années, cadastré AP 131, AP 134, AP 187, AP 189 au prix de 1 600 000 d'euros.

Il rappelle les besoins de déplacement de l'aire des campings cars, de construction de logements pour les personnels saisonniers et les primo-accédants. Il précise que la règlementation sur le plan de l'urbanisme du secteur ne permet pas en l'état la réalisation de ces projets et nécessitera une modification du PLU.

Il communique l'avis des domaines qui a estimé l'ensemble à 1 350 000 € avec une marge de négociation de 20 %, ce qui place le prix demandé par le vendeur dans la fourchette de l'estimation.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé du Maire et en avoir délibéré,

- Décide l'acquisition de la propriété située 91, Rue de Quend dénommée « Camping du Manoir », cadastrée AP 131, AP 134, AP 187, AP 189, d'une superficie de 3 Ha, 37 a, 05 ca, au prix de 1 600 000 € net vendeur.
- Donne pouvoir à Monsieur le Maire pour signer tout acte nécessaire à la réalisation de cette vente et qui sera confiée à Me RASSE, notaire à Fort-Mahon-Plage.
- Dit que les crédits nécessaires à la réalisation de cette vente seront inscrits au budget de l'exercice concerné.

Décisions du Maire

En application de la délégation du Conseil Municipal n° 20.24 du 5 juin 2020 :

- Décision n° 2021/2/CP/1.1.1 du 19 Novembre 2021 relative à la rénovation et mise aux normes de l'église « Notre Dame de l'Assomption » Lot 1 : Toiture, entreprise Véron retenue.
- Décision n° 2021/3/CP/1.1.1 du 19 Novembre 2021 relative à la rénovation et mise aux normes de l'église « Notre Dame de l'Assomption » Lot 2 : Peinture, entreprise Duratcha retenue.
- Décision n° 2021/4/CP/1.1.1 du 19 Novembre 2021 relative à la rénovation et mise aux normes de l'église « Notre Dame de l'Assomption » Lot 3 : Chauffage, entreprise Véron retenue.
- Décision n° 2021.5/CP/1.1.1 du 19 Novembre 2021 relative à la rénovation et mise aux normes de l'église « Notre Dame de l'Assomption » Lot 4 : Sonorisation, entreprise Gaffé retenue.
- Décision n° 2021.6/CP/1.1.1 du 6 Décembre 2021 relative aux travaux d'assainissement de l'Allée des Peupliers, groupement Sade-Colas retenu.
- Décision n° 2021.7/CP/1.1.1 du 6 Décembre 2021 relative à l'achat d'un tracteur 155 CV, entreprise Beauvisage retenue.
- Décision n0 2021.8/CP/1.1.1.1 du 6 Décembre 2021 relative à la restructuration de la plaine de jeux : Lot 1 : jeux ludiques, entreprise Transalp retenue.
- Décision n0 2021.9/CP/1.1.1.1 du 6 Décembre 2021 relative à la restructuration de la plaine de jeux : Lot 2 : terrain multisport , entreprise Rénov sport retenue.
- Décision n0 2021.10/CP/1.1.1.1 du 6 Décembre 2021 relative à la restructuration de la plaine de jeux : Lot 3 : tennis : entreprise SARL TRP retenue.

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fort-Mahon-Plage

ANNEXE 6

Extraits du règlement du PLU portant les modifications envisagées

MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

Modification de l'article 3 (I accès) des zones UA, UB, UC, UD :

Suppression de l'article I-3

Règlement actuel	Règlement modifié
I- Accès 1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin (contrairement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. 2- Aucune opération ne peut prendre son accès sur les voies rapides, les routiers touristiques, la servitude de passage le long du littoral. 3- Il ne peut y avoir plus d'un accès automobile par unité foncière. 4- Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. 5- L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile. Les abords des accès doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. 6- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et aux handicapés, indépendants des accès des véhicules.	**I- Accès** 1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin (contrairement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. 2- Aucune opération ne peut prendre son accès sur les voies rapides, les routiers touristiques, la servitude de passage le long du littoral. 3- Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. 4- L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile. Les abords des accès doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. 5- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et aux handicapés, indépendants des accès des véhicules.

Modification de l'article T 01-2 implantations en limite séparatives de fond de parcelle des zones UA, UB, UC, UE :

Règlement actuel	Règlement modifié
Les constructions peuvent être jointives à la limite séparative de fond de parcelle : - Si elles s'adossent à une construction existante sur le terrain voisin, en bon état et de même hauteur en limite séparative, les éventuelles parties supérieures de la construction étant comprises dans un fuseau à 45° partant du point de la construction en limite la plus proche ;	**Les constructions peuvent être jointives à la limite séparative de fond de parcelle :** - les constructions ont une hauteur en limite séparative de 3m maximum, les éventuelles parties supérieures de la construction seront comprises dans un fuseau à 45° partant du point de la construction en limite la plus proche sur une profondeur de 3m. Au-delà, la hauteur réglementaire s'applique ;

Modification de l'article 11-5 (Toitures) des zones UB, UC, UD :

Suppression de la mention relative aux chiens de toit

Règlement actuel	Règlement modifié
- Les constructions principales doivent être couvertes par des toitures à deux versants, parallèles ou perpendiculaires à la voie publique. La conception des combles doit garantir une simplicité de volume. On doit soit adopter une unité de pente, comprise entre 40 à 50 degrés sur l'horizontale, soit adopter une forme de toiture avec brisis et terrasses. Les toitures avec brisis et terrasses sont tenues de respecter les prescriptions suivantes : la terrasse ne dépasse pas une pente de 10% sur l'horizontale et le brisis ne présente pas un débordement de la façade supérieur à 50 cm. - Les débords de toit seront favorisés ; ils ne pourront dépasser 50 cm par rapport au nu de la façade. - Les toitures-terrasses sont autorisées sur la totalité de la toiture si elles servent de support à la mise en œuvre de la norme Haute Qualité Environnementale (exposition de panneaux solaires, isolations végétalisées…). - Les lucarnes de toit doivent être alignées par rapport aux ouvertures de la façade. Les chiens de toit sont interdits côté rue. Ils sont tolérés côté cour. Toute loggia ou balcon en toiture sont interdits. De façon générale, on doit préférer, côté rue ou cour, les lucarnes, belle-voisines et chiens-assis, dont la largeur ne sera jamais supérieure à la hauteur dans le cas général. L'ensemble de ces prescriptions ne s'applique pas de façon obligatoire pour les constructions existantes présentant une autre forme de toitures. Les pentes de toitures des annexes et extensions peuvent avoir une pente inférieure à 40 degrés sur l'horizontale.	- Les constructions principales doivent être couvertes par des toitures à deux versants, parallèles ou perpendiculaires à la voie publique. La conception des combles doit garantir une simplicité de volume. On doit soit adopter une unité de pente, comprise entre 40 à 50 degrés sur l'horizontale, soit adopter une forme de toiture avec brisis et terrasses. Les toitures avec brisis et terrasses sont tenues de respecter les prescriptions suivantes : la terrasse ne dépasse pas une pente de 10% sur l'horizontale et le brisis ne présente pas un débordement de la façade supérieur à 50 cm. - Les débords de toit seront favorisés ; ils ne pourront dépasser 50 cm par rapport au nu de la façade. - Les toitures-terrasses sont autorisées sur la totalité de la toiture si elles servent de support à la mise en œuvre de la norme Haute Qualité Environnementale (exposition de panneaux solaires, isolations végétalisées…). - Les lucarnes de toit peuvent être alignées par rapport aux ouvertures de la façade ou centrées sur les travées. Toute loggia ou balcon en toiture sont interdits. De façon générale, on doit préférer, côté rue ou cour, les lucarnes, belle-voisines et chiens-assis, dont la largeur ne sera jamais supérieure à la hauteur dans le cas général. L'ensemble de ces prescriptions ne s'applique pas de façon obligatoire pour les constructions existantes présentant une autre forme de toitures. Les pentes de toitures des annexes et extensions peuvent avoir une pente inférieure à 40 degrés sur l'horizontale.

Modification de l'article 12 (Stationnement des zones UA, UB, UC, UD) :

Ajout de la mention :
"Les aires de stationnements relatives à une constructions existantes sont inconstructibles. Ces espaces doivent demeurer en espace de stationnement même après division foncière".

Modification de l'article UB 6 ..... et UC6 :

Suppression du 2ème tiret et ajout "les extensions"

Règlement actuel	Règlement modifié
- Les constructions doivent être implantées à l'alignement sur rue ou la limite qui s'y substitue, ou avec un recul de 3,00 mètres mesuré par rapport à l'alignement sur rue. - Dans le cas où les constructions voisines ou sont ni à l'alignement, ni en recul de 5m, le bâtiment projeté pourra s'implanter soit à l'alignement ou à 5m, soit s'implanter avec le même recul qu'une des constructions voisines, dans la limite d'un recul maximum de 5m. - Les extensions de constructions existantes ainsi que les annexes et dépendances diverses (garage, atelier familial, abri de jardin, ...) ne peuvent être implantées devant le mur de la façade de la construction principale. Les constructions, ouvrages et installations d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul minimum de 50m.	- Les constructions et les extensions doivent être implantées à l'alignement sur rue ou la limite qui s'y substitue, ou avec un recul de 3,00 mètres mesuré par rapport à l'alignement sur rue. - Dans le cas où les constructions voisines ou sont ni à l'alignement, ni en recul de 5m, le bâtiment projeté pourra s'implanter soit à l'alignement ou à 5m, soit s'implanter avec le même recul qu'une des constructions voisines, dans la limite d'un recul maximum de 5m. Les constructions, ouvrages et installations d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul minimum de 50m.

Modification de l'article 11-5 (Toitures) de la zone UA :

Suppression de la mention relative aux châssis de toit
Autoriser les loggias

Règlement actuel	Règlement modifié
- Les constructions principales doivent être couvertes par des toitures à deux versants, parallèles ou perpendiculaires à la voie publique. La conception des combles doit garantir une simplicité de volume. On doit soit adopter une unité de pente, comprise entre 40 à 50 degrés sur l'horizontale, soit adopter une forme de toiture avec brisis et terrasses. Les toitures avec brisis et terrasses sont tenues de respecter les prescriptions suivantes : le terrasse ne dépasse pas une pente de 10% sur l'horizontale et le brisis ne présente pas un débordement de la façade supérieur à 50 cm. - Les débords de toit seront horizontaux ; ils ne pourront dépasser 50 cm par rapport au nu de la façade. - Les toitures-terrasses sont autorisées sur la totalité de la toiture si elles servent de support à la mise en œuvre de la norme Haute Qualité Environnementale (exposition de panneaux solaires, isolations végétalisées…). - Les fenêtres de toit doivent être alignées par rapport aux ouvertures de la façade. Les châssis de toit sont interdits côté rue. Ils sont tolérés côté cour. Toute loggia ou balcon en toiture sont interdits. De façon générale, on doit préférer, côté rue ou cour, les lucarnes, belle-voisines et chien-assis, dont la largeur ne sera jamais supérieure à la hauteur dans le cas général. L'ensemble de ces prescriptions ne s'applique pas de façon obligatoire pour les constructions existantes présentant une autre forme de toiture. Les pentes de toitures des annexes et extensions peuvent avoir une pente inférieure à 40 degrés sur l'horizontale.	- Les constructions principales doivent être couvertes par des toitures à deux versants, parallèles ou perpendiculaires à la voie publique. La conception des combles doit garantir une simplicité du volume. On doit soit adopter une unité de pente, comprise entre 40 à 50 degrés sur l'horizontale, soit adopter une forme de toiture avec brisis et terrasses. Les toitures avec brisis et terrasses sont tenues de respecter les prescriptions suivantes : la terrasse ne dépasse pas une pente de 10% sur l'horizontale et le brisis ne présente pas un débordement de la façade supérieur à 50 cm. - Les débords de toit seront horizontaux ; ils ne pourront dépasser 50 cm par rapport au nu de la façade. - Les toitures-terrasses sont autorisées sur la totalité de la toiture si elles servent de support à la mise en œuvre de la norme Haute Qualité Environnementale (exposition de panneaux solaires, isolations végétalisées…). - Les fenêtres de toit peuvent être alignées par rapport aux ouvertures de la façade ou centrées sur les travées. Les balcons en toiture sont interdits. De façon générale, on doit préférer, côté rue ou cour, les lucarnes, belle-voisines et chien-assis, dont la largeur ne sera jamais supérieure à la hauteur dans le cas général. L'ensemble de ces prescriptions ne s'applique pas de façon obligatoire pour les constructions existantes présentant une autre forme de toiture. Les pentes de toitures des annexes et extensions peuvent avoir une pente inférieure à 40 degrés sur l'horizontale.

Modification de l'article 6 de la zone UB :

Règlement actuel	Règlement modifié
- Les constructions doivent être implantées à l'alignement sur rue ou la limite qui s'y substitue, ou avec un recul de 5,00 mètres mesuré par rapport à l'alignement sur rue. - Dans le cas où les constructions voisines ne sont ni à l'alignement, ni en recul de 5m, le bâtiment projeté pourra s'implanter soit à l'alignement ou à 5m, soit s'implanter avec le même recul qu'une des constructions voisines, dans la limite d'un recul maximum de 5m. - Les extensions de constructions existantes ainsi que les annexes et dépendances diverses (garage, atelier familial, abri de jardin, ...), ne pourront être implantées devant le nu de la façade de la construction principale. Les constructions, ouvrages et installations d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul maximum de 50m.	- Les constructions doivent être implantées à l'alignement sur rue ou la limite qui s'y substitue, ou avec un recul de 5,00 mètres mesuré par rapport à l'alignement sur rue. - Dans le cas où les constructions voisines ne sont ni à l'alignement, ni en recul de 5m, le bâtiment projeté pourra s'implanter soit à l'alignement ou à 5m, soit s'implanter avec le même recul qu'une des constructions voisines, dans la limite d'un recul maximum de 5m. - Les extensions de constructions existantes ainsi que les annexes et dépendances diverses (garage, atelier familial, abri de jardin, ...), ne pourront être implantées devant le nu de la façade de la construction principale. Les constructions, ouvrages et installations d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul maximum de 50m. **Les constructions d'intérêt public peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul minimal de 0.50m**

Modification de l'article 7 de la zone UB :

Règlement actuel	Règlement modifié
Les constructions peuvent être jointives à la limite séparative du fond de parcelle : - Si elles s'adossent à une construction existante sur le terrain voisin, en bon état et de même hauteur en limite séparative, les éventuelles parties supérieures de la construction étant comprises dans un fuseau à 45° partant du point de la construction en limite la plus proche.	**Les constructions peuvent être jointives à la limite séparative de fond de parcelle :** - Les constructions ont une hauteur en limite séparative de 3m maximum, les éventuelles parties supérieures de la construction seront comprises dans un fuseau à 45° partant du point de la construction en limite la plus proche sur une profondeur de 3m. Au-delà, la hauteur réglementaire s'applique.

	 L'implantation des constructions d'intérêt public n'est pas réglementée

Modification de l'article 9 de la zone UB :

Règlement actuel	Règlement modifié
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière (construction principale et dépendances). L'emprise au sol des dépendances ne pourra excéder 20m2.	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière (construction principale et dépendances). L'emprise au sol des dépendances ne pourra excéder 20m2. L'emprise au sol des constructions d'intérêt public n'est pas réglementée

Modification de l'article 11-7 de la zone UB :

Règlement actuel	Règlement modifié
Les constructions principales doivent être couvertes par des toitures à deux versants, parallèles ou perpendiculaires à la voie publique. La conception des combles doit garantir une simplicité de volume. On doit soit adopter une unité de pente, comprise entre 40 à 50 degrés sur l'horizontale, soit adopter une forme de toiture avec brisis et terrasses. Les toitures avec brisis et terrasses sont tenues de respecter les prescriptions suivantes : la terrasse ne dépasse pas une pente de 10% sur l'horizontale et le brisis ne présente pas un débordement de la façade supérieur à 50 cm. - Les toitures-terrasses sont autorisées sur la totalité de la toiture si elles servent de support à la mise en œuvre de la norme Haute Qualité Environnementale (exposition de panneaux solaires, végétalisées...). Dans les autres cas, elles sont autorisées sur 20% maximum de la toiture. - Les chéneaux de toit sont interdits côté rue. Ils sont tolérés côté cour. Toute loggia ou balcon en toiture sont interdits. De façon générale, on doit préférer, côté rue ou cour, les lucarnes, belle-voisines et chiens assis, dont la largeur ne sera jamais supérieure à la hauteur dans le cas général. L'ensemble de ces prescriptions ne s'applique pas de façon obligatoire pour les constructions existantes présentant une autre forme de toiture. Les pentes de toitures des annexes et extensions peuvent avoir une pente inférieure à 40 degrés sur l'horizontale	Les constructions principales doivent être couvertes par des toitures à deux versants, parallèles ou perpendiculaires à la voie publique. La conception des combles doit garantir une simplicité de volume. On doit soit adopter une unité de pente, comprise entre 40 à 50 degrés sur l'horizontale, soit adopter une forme de toiture avec brisis et terrasses. Les toitures avec brisis et terrasses sont tenues de respecter les prescriptions suivantes : la terrasse ne dépasse pas une pente de 10% sur l'horizontale et le brisis ne présente pas un débordement de la façade supérieur à 50 cm. - Les toitures-terrasses sont autorisées sur la totalité de la toiture si elles servent de support à la mise en œuvre de la norme Haute Qualité Environnementale (exposition de panneaux solaires, végétalisées...). Dans les autres cas, elles sont autorisées sur 20% maximum de la toiture. - Les chéneaux de toit sont interdits côté rue. Ils sont tolérés côté cour. Toute loggia ou balcon en toiture sont interdits. De façon générale, on doit préférer, côté rue ou cour, les lucarnes, belle-voisines et chiens assis, dont la largeur ne sera jamais supérieure à la hauteur dans le cas général. L'ensemble de ces prescriptions ne s'applique pas de façon obligatoire pour les constructions existantes présentant une autre forme de toiture. Les pentes de toitures des annexes et extensions peuvent avoir une pente inférieure à 40 degrés sur l'horizontale. **Les toitures des constructions d'intérêt public ne sont pas réglementées**

Modification de l'article 11-8 de la zone UB :

Règlement actuel	Règlement modifié
Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines. Elles doivent être régulièrement entretenues. Nature des clôtures : Sur rue, les clôtures sont obligatoirement minérales, ce qui n'exclut évidemment pas la possibilité de les doubler côté intérieur d'une haie végétale. Dans le cas où la construction principale est partiellement disposée à l'alignement sur rue, la clôture minérale en limite d'alignement et en continuité du bâtiment peut être en mur. Dans les autres cas, la clôture minérale en limite d'alignement sur rue est obligatoirement composée d'un muret-bahut, éventuellement surmonté de lisses horizontales ou verticales. Les matériaux utilisés pour les murs de clôture et les murs-bahuts doivent présenter le même aspect que ceux du bâtiment principal. On peut admettre des touches de couleurs variées sur les clôtures (par exemple un élément de modénature ou une lisse colorée) dès lors que l'on retrouve ces couleurs sur la construction principale (par exemple les volets…). Les lisses surmontant les murs-bahuts auront de préférence l'aspect du bois peint ou verni. - Entre fonds voisins : les clôtures seront constituées soit d'un mur, soit d'un grillage doublé d'une haie vive ou de végétaux séchés. On doit se reporter à l'article UB13 pour déterminer les essences et le mode de végétalisation. Hauteur des clôtures : Les clôtures minérales et végétales ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 mètres en limite séparative sur rue et de 2,00 mètres sur les autres limites. Les murs-bahuts sont d'une hauteur maximale de 0,80 cm. - Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures minérales et végétales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité ne doivent pas dépasser la hauteur maximale de 0,80 mètre sur une longueur minimale de 10,00 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour	Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines. Elles doivent être régulièrement entretenues. Nature des clôtures : Sur rue, les clôtures sont obligatoirement minérales, ce qui n'exclut évidemment pas la possibilité de les doubler côté intérieur d'une haie végétale. Dans le cas où la construction principale est partiellement disposée à l'alignement sur rue, la clôture minérale en limite d'alignement et en continuité du bâtiment peut être en mur. Dans les autres cas, la clôture minérale en limite d'alignement sur rue est obligatoirement composée d'un muret-bahut, éventuellement surmonté de lisses horizontales ou verticales. Les matériaux utilisés pour les murs de clôture et les murs-bahuts doivent présenter le même aspect que ceux du bâtiment principal. On peut admettre des touches de couleurs variées sur les clôtures (par exemple un élément de modénature ou une lisse colorée) dès lors que l'on retrouve ces couleurs sur la construction principale (par exemple les volets…). Les lisses surmontant les murs-bahuts auront de préférence l'aspect du bois peint ou verni. - Entre fonds voisins : les clôtures seront constituées soit d'un mur, soit d'un grillage doublé d'une haie vive ou de végétaux séchés. On doit se reporter à l'article UB13 pour déterminer les essences et le mode de végétalisation. Hauteur des clôtures : Les clôtures minérales et végétales ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 mètres en limite séparative sur rue et de 2,00 mètres sur les autres limites. Les murs-bahuts sont d'une hauteur maximale de 0,80 cm. - Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures minérales et végétales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité ne doivent pas dépasser la hauteur maximale de 0,80 mètre sur une longueur minimale de 10,00 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour Les clôtures des constructions d'intérêt public ne sont pas réglementées

Modification de la zone 1AU :

Avant modification

La zone 1AU est une zone insuffisamment équipée, mais dont les réseaux sont situés à proximité, destinée à l'urbanisation future. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de réabilitation.
- Ses caractéristiques d'urbanisation se rapprochent de celles de la zone UD.
La zone est concernée par le PPR submersion marine et recul du trait de côte Morquenterne- Baie de Somme approuvé le 10/06/2016.
Toutes les occupations du sol concernées par ces servitudes sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions complémentaires (voir les servitudes d'utilité publique).

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites

- Les constructions suivantes :
- Les entrepôts commerciaux, sauf pour les cas visés à l'article 2
- Les constructions agricoles et agricoles à usage familial
- Les constructions à vocation industrielle
- Les carrières
- Les habitations légères de loisir
- Les constructions à usage de stationnement, sauf pour les cas visés à l'article 2
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
- Les parages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
- Les terrains de camping, de caravanage
- Les parcs résidentiels de loisir
- Les caravanes isolées
- Les aires de stationnement, sauf pour les cas visés à l'article 2
- Les dépôts divers.
- Les affouillements ou exhaussements du sol, sauf pour les cas visés à l'article 2

Article 1AU2 – Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

I- À condition que les équipements suivants soient réalisés :
- le réseau d'eau de caractéristique suffisante pour obtenir une protection incendie correcte du secteur
- le réseau d'assainissement et le réseau d'eau pluviale si nécessaire
- le réseau d'électricité
- le réseau d'éclairage public
- les autres réseaux câblés (téléphone, ...)
- la voirie.

II- À condition de respecter les orientations d'aménagement, les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :
- les constructions :
- à vocation d'habitation
- à vocation hôtelières
- à vocation commerciales et artisanales

- les entreprises commerciales, à condition de ne pas être incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
- à vocation d'équipements collectifs
- de bureaux et de services
- de parcs de stationnement, à condition de ne comporter que deux véhicules au maximum
- les annexes nécessaires aux constructions précitées
- les dépendances, à raison d'une seule par unité foncière,
- les aires de sports, de jeux, de loisirs
- les aires de stationnement, dès lors que leur aménagement participe à l'amélioration des lieux et du paysage
- les ouvrages définis dans un but d'intérêt général
- les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.

Les opérations devront couvrir la totalité du secteur concerné mais pourront être réalisées par tranches. Dans le cas de réalisation par tranche, les interventions ne devront pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone. Elles devront présenter une densité minimum de 20 logements par hectare.

Toute construction ou installation autorisée doit respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau ou fossés existants.

III- Pour les constructions et installations autorisées à usage d'habitation, hôtelier ou d'équipement recevant du public, le premier plancher habitable devra être situé au moins 0,20 mètre au-dessus du niveau de la chaussée.

Toutefois, une cote supérieure pourra être exigée dans des secteurs ayant fait l'objet d'inondations.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AU3 – Accès et voiries

I- Accès :

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins régulièrement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2-Il ne peut y avoir plus d'un accès automobile par unité foncière. En AUd, lorsqu'il y a deux constructions mitoyennes sur une même unité foncière, deux accès automobiles sont possibles.

3- Aucune opération ne peut prendre son accès sur les sentiers touristiques.

4- Toutes les constructions nouvelles comprises dans une opération d'aménagement ne pouvant avoir d'accès sur une voie extérieure à l'opération.

5- Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

6- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et aux handicapés, indépendants des accès des véhicules.

Les abords des accès doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

7- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons et aux handicapés, indépendants des accès des véhicules.

II- Voirie

1- Les voies privées en impasse sont à éviter dans la mesure du possible.
2- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
3- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, et, lorsqu'elles se terminent en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
4- Toute opération d'aménagement doit prévoir une voirie nouvelle spécifique.
5 - Les voies nouvelles devront présenter une largeur minimum de 3,5 mètre pour un sens unique et 5 mètres pour un double sens.

Article 1AU4 - Desserte par les réseaux

I- Eau potable

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II- Assainissement

Eaux usées

1- Chaque construction qui le requiert doit être raccordée directement au réseau public d'assainissement.
2- En l'absence ou l'insuffisance du réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, sans épuration par le sol est admis, devant être réalisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur. Ce réseau individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et la construction doit être directement reliée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
3- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
4- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.
Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe.
Les rejets d'eau pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation, et en fonction des contraintes du terrain. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

III- Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Article 1AU5 - Caractéristique des terrains

Non fixé

Article 1AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5,00 mètres mesuré par rapport à l'alignement sur rue.
- Les extensions de constructions existantes ainsi que les annexes et dépendances diverses (garage, atelier familial, abri de jardin, ...), ne pourront être implantées devant le nu de la façade de la construction principale.
Les constructions, ouvrages et installations d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul maximum de 50m.

Article 1AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Les limites séparatives sont différenciées selon qu'il s'agit de limite séparative de fond de parcelle ou de limite séparative latérale.
2- Par limite séparative latérale, on entend limite séparant deux propriétés et se raccordant sur les voies ou emprises publiques.
3- Quand une limite a une double nature, notamment dans les parcelles d'angle, on lui assigne la même nature que celle qu'elle a pour la parcelle voisine, ou, lorsque cette limite sépare la parcelle de plusieurs autres parcelles, on lui assigne par segments les natures successives qu'elle possède pour les parcelles voisines.

I- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

1- Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans ce cas, le recul par rapport à l'autre limite séparative latérale sera au minimum de de 5,00 mètres.
Aucune partie de la construction ne pourra être implantée dans un fuseau à 45° mesuré sur la limite séparative à la hauteur de l'égoût de toiture.
2- En cas de recul par rapport aux deux limites séparatives latérales, la construction présentera un recul minimal de 3,00 mètres par rapport à ces limites.

II- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

Par rapport à la limite formant fond de parcelle, les constructions doivent respecter une marge de reculement (L) telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction et le point bas de la limite séparative au droit du terrain à construire, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L), avec un minimum de 6,00 mètres.
Les constructions dont la hauteur n'excède pas 3 m peuvent s'implanter sur cette limite.

Article 1AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1- Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux dépendances.
2- La distance minimale entre les deux bâtiments est de 6,00 mètres.

Article 1AU9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière (construction principale et dépendances).
L'emprise au sol des dépendances ne pourra excéder 20m.

Article 1AU10 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
Toutefois, la référence déterminée par le PPRi pourra être prise en considération comme point de départ de la mesure.
La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues.
La hauteur d'une construction ne doit pas excéder R+1+Combles, et est limitée à 10,80 mètres au faîtage.
On doit réaliser des "accroches" verticales harmonieuses – niveaux de faîtage, de l'égout de toiture… – entre bâtiments voisins ou mitoyens.
La hauteur des annexes et des dépendances doit être inférieure à celle de la construction principale.

Article 1AU11 – Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :
- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages ;
- du type d'ouvertures et de leur positionnement ;
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs ;
- du type de clôtures.
On doit privilégier les volumes simples et prêter notamment attention aux implantations traditionnelles et aux typologies des bâtiments balnéaires du début du siècle et de la reconstruction, constitutives de Fort-Mahon-Plage et de son identité.
Par un souci d'intégration au tissu urbain existant, les projets devront s'inspirer et être en conformité avec le voisinage.

1) La volumétrie

La volumétrie doit être en accord avec la dimension de la parcelle, support de la construction. Elle doit être simple, en harmonie de proportions avec celles des constructions qui les environnent.

2) Les façades

Sont interdits : les imitations de matériaux, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, et les plaquages de briques ou de matériaux tels que le carrelage. Les garde-corps en tout autre élément en verre fumé sont interdits.
Les matériaux que le requiert devront être enduits ou peints de façon à permettre l'application de revêtements de couleur.
Les murs aveugles, y compris les murs mitoyens, doivent être réalisés du même matériau que la construction principale ou avec des matériaux en relation à la construction principale.
Les murs des constructions devront respecter les palettes de couleurs présentées ci-après, sauf s'ils sont en briques.
Ces couleurs peuvent être mises en valeur par des matériaux bruts, tels que briques, bois, zinc ou acier galvanisé, qui s'intègrent bien dans le paysage.
Les constructions devront comprendre des éléments de modénature afin de varier les façades

des façades et de permettre une bonne application de la charte des couleurs (frises, vernicles, linteaux...).
Les vérandas sont interdites sur rue si elles ne s'intègrent pas bien dans le tissu bâti environnant. Dans ce cas les éléments translucides sont autorisés.

3) Les ouvertures
- Les menuiseries utilisées doivent respecter au maximum les rythmes, les épaisseurs et les géométries des menuiseries des constructions balnéaires anciennes. Elles devront respecter les palettes de couleurs présentées ci-après.
- Les volets doivent être entretenus et régulièrement repeints.
- Les volets roulant à caisson extérieur sont interdits.

4) Les ouvrages en saillie
- Les saillies des balcons seront réalisées au moyen de porte-à-faux ou de consoles et ne pourront en aucun cas présenter d'éléments de superstructure tels que colonnes et poteaux.
- Les ouvrages en saillie (reichs, balcons, saillies diverses...) ne doivent pas déborder de plus de 120 cm du plan de la façade sur le domaine public. Ils devront être implanté à une hauteur minimum de 4,30 mètres. Cette hauteur est limitée à 3 mètres s'il existe un trottoir d'une largeur minimum de 1,30 mètre au droit de la façade concernée.

5) Les devantures
On doit porter un soin particulier aux devantures des commerces et activités. Il est recommandé d'utiliser des couleurs vives de façon à animer les constructions les plus simples, et à l'inverse de s'intégrer plus modestement dans les bâtiments présentant beaucoup d'ornements.
Une couleur dominante par devanture est préconisée.

6) Les toitures
- Les constructions principales doivent être couvertes par des toitures à deux versants, parallèles ou perpendiculaires à la voie publique. La conception des combles doit garantir une simplicité de volume.
On doit soit adopter une unité de pente, comprise entre 40 à 50 degrés sur l'horizontale, soit adopter une forme de toiture avec brisis et terrassons.
Les toitures avec brisis et terrassons sont tenues de respecter les prescriptions suivantes : le terrasson ne dépasse pas une pente de 10% sur l'horizontale et le brisis ne présente pas un débordement de la façade supérieur à 50 cm.
- Les débords de toit seront favorisés ; ils ne pourront dépasser 50 cm par rapport au nu de la façade.
- Les toitures-terrasses sont autorisées sur la totalité de la toiture si elles servent de support à la mise en œuvre de la norme Haute Qualité Environnementale (exposition de panneaux solaires, isolations végétalisées...).
- Les fenêtres de toit doivent être alignées par rapport aux ouvertures de la façade.
Les chassis de toit sont interdits côté rue. Ils sont tolérés côté cour. Toute loggia ou balcon en toiture sont interdits.
De façon générale, on doit préférer, côté rue ou cour, les lucarnes, belle-voisines et chiens-assis, dont la largeur ne sera jamais supérieure à la hauteur dans le cas général.
Les pentes de toitures des annexes et extensions peuvent avoir une pente inférieure à 40 degrés sur l'horizontale.

7) Les couvertures
- les couvertures auront l'aspect :
- de la toile, à raison de 22 tuileries
- de l'ardoise,
- du zinc, du cuivre ou de l'inox.
- Les matériaux translucides sont autorisés pour les annexes, ainsi que sur une partie de la toiture des constructions principales (puit de lumière).
- Les couvertures en chaume ou imitation, en bardage, ainsi que l'emploi de tout matériau brillant sont interdits.

8) Les clôtures
Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines. Elles doivent être régulièrement entretenues.

Nature des clôtures
- *Sur rue*, toutes les clôtures doivent être végétales et peuvent éventuellement être doublées de grillage métallique et/ou des murs-bahuts ou clôtures minérales basses.
- Si elles sont minérales : Dans le cas où la construction principale est partiellement disposée à l'alignement sur rue, la clôture minérale en limite d'alignement et en continuité du bâtiment peut être un mur.
Dans les autres cas, la clôture minérale en limite d'alignement sur rue est composée d'un murbahut, éventuellement surmonté de lisses horizontales ou verticales.
Les matériaux utilisés pour les murs de clôture et les murs-bahuts doivent présenter le même aspect que ceux du bâtiment principal.
On peut admettre des touches de couleurs variées sur les clôtures (par exemple un élément de modénature ou une lisse colorée) dès lors que l'on retrouve ces couleurs sur la construction principale (par exemple les volets…).
Les lisses surmontant les murs-bahuts auront de préférence l'aspect du bois peint ou vernis.
- *Entre fonds voisins* :
Pour les limites situées en contact avec les zones naturelles, les clôtures seront obligatoirement végétales.
Les portails et portillons doivent présenter l'aspect du bois.
On doit se reporter à l'article 1AU13 pour déterminer les essences et le mode de végétalisation.

Hauteur des clôtures
- Les clôtures minérales et végétales ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,60 mètres en limite séparative sur rue et de 2,00 mètres sur les autres limites. Les murs-bahuts sont d'une hauteur maximale de 80 cm.
- Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures minérales et végétales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité ne doivent pas dépasser la hauteur maximale de 0,80 mètre sur une longueur minimale de 10,00 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

9) Les annexes, dépendances et abris de jardin
La construction d'annexes et de dépendances avec des moyens de fortune est interdite, y compris sur cour. Les murs et toiture des annexes et dépendances doivent être réalisés avec soin.
Les matériaux seront choisis en rapport avec les constructions principales dont ils dépendent.

10) Les postes électriques, réseaux et divers équipements

- Une antenne collective de télévision ou radio doit être substituée aux antennes individuelles dans les nouvelles constructions groupées ou collectives.
Les antennes paraboliques doivent être disposées de la façon la plus discrète possible, notamment sur les façades, de façon à n'être pas en vue de l'espace public.
- Les climatiseurs doivent être installés à l'arrière des constructions, afin de ne pas être vus depuis les voies.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture. Ils ne doivent en aucun cas être en saillie.
- Les chemins de gaz liquéfié ou à manque ainsi que les installations similaires doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et entourées après intervention municipale ou entourées de végétation.

Article 1AU12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
Les normes de stationnement suivantes sont fixées pour les véhicules:

pour les constructions à usage d'habitation:
- 1 emplacement de stationnement pour les studios et deux pièces,
- 2 emplacements pour les trois et quatre pièces
- 3 emplacement pour les cinq pièces et plus.

pour les bureaux et assimilés :
- 1 place de stationnement pour 30m² de surface de plancher

pour les commerces
- 1 place de stationnement pour 30m² de surface de vente

Les caractéristiques minimum des places de stationnement sont les suivantes :
- 2,5 x 5 mètres par place;
- voie d'accès d'une largeur supérieure ou égale à 3,5 mètres si le stationnement est en épi à 45°
- voie d'accès d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres si le stationnement est perpendiculaire à la voie.
Toute construction qui le requiert doit prévoir le stationnement des deux-roues :
- Pour les constructions à usage d'habitation ou bâtiles :
Pour toute construction supérieure à 150 m² de surface de plancher, il sera prévu des emplacements pour les deux-roues à raison de 1,50 m² par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher à usage d'habitation.

Pour toute construction supérieure à 400 m² de surface de plancher, les emplacements devront être réalisés dans un local sécurisé.
- Pour les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'artisanat :
1 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher à usage de bureaux, de commerce, d'artisanat.

Article 1AU13 – Espaces libres et plantations

Espaces non-bâtis
- Les surfaces libres de toute construction et non affectées au stationnement doivent être obligatoirement traitées en plantations, jardin potager ou d'agrément et régulièrement

extérieures.
- La maîtrise des surfaces plantées doit utiliser les essences recommandées : voir en particulier interdits lierbys, cyprès et thujas.
Sur toute unité foncière une superficie au moins égale à 30 % de la surface totale doit être maintenue en **pleine terre**.
La notion de "pleine terre" exclut les places de stationnement, les bandes de roulement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses en plaches.
Sur toute parcelle où sont édifiées des constructions individuelles, on doit planter au moins un arbre par unité de 100 m² de terrain non construit.

Clôtures végétales
- Lorsque le symbole figure au plan de zonage, la plantation d'une haie arborée est obligatoire.
- Les haies végétales doivent être régulièrement entretenues.
- Les traitements des haies doivent utiliser les essences recommandées : voir en particulier interdits lierbys, cyprès et thujas.

Aires de stationnement
- Les délaissés des aires de stationnement doivent être obligatoirement plantés et entretenus.
Les aires de stationnement en surface sont intégrées à l'aménagement paysager de la commune.
- Les aires de stationnement de plus de 1000 m² doivent être protégées et divisées par des haies végétales et/ou par des écrans boisés.
- Les plantations doivent utiliser les essences préconisées.

Essences préconisées
Les arbres à haute tige seront choisis principalement parmi les essences suivantes : Aulne glutineux, Frêne commun, Charme, Chêne pédonculé, Érable sycomore, Orme résistant, Pommier, Peuplier tremble, Saule blanc, Tilleul d'Europe…

Les arbustes et haies seront choisis principalement parmi les essences suivantes: Argousier, Érable champêtre, Noisetier, Fusain d'Europe, Prunellier épine noire, Saule cendré, Saule marsault, Saule des vanniers, Saule pourpre, Troène, Viorne lantane…
La plantation d'espèces invasives comme la Renouée du Japon est interdite.

Après modification

La zone 1AU est une zone insuffisamment équipée, mais dont les réseaux sont situés à proximité, destinée à l'urbanisation future. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de viabilisation.
La zone est concernée par le PPR submersions marines et recul du trait de côte Marquenterre - Baie de Somme approuvé le 19/06/2018.
Toutes les occupations du sol concernées par ces servitudes sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions complémentaires (voir les servitudes d'utilité publique).

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites

- Les constructions suivantes :
- Les entrepôts commerciaux, sauf pour les cas visés à l'article 2
- Les constructions agricoles et agricoles à usage familial
- Les constructions à vocation industrielle
- Les casernes
- Les habitations légères de loisir
- Les constructions à usage de cuisinement, sauf pour les cas visés à l'article 2
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
- Les terrains de camping, de caravanage
- Les parcs résidentiels de loisir
- Les caravanes isolées
- Les dépôts divers.
- Les affouillements ou exhaussements du sol, sauf pour les cas visés à l'article 2

Article 1AU2 – Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

I- À condition que les équipements suivants soient réalisés :
- le réseau d'eau de caractéristiques suffisantes pour obtenir une protection incendie correcte du secteur
- le réseau d'assainissement et le réseau d'eau pluviale si nécessaire
- le réseau d'électricité
- le réseau d'éclairage public
- les autres réseaux câblés (téléphone, ...)
- la voirie.

II- À condition de respecter les orientations d'aménagement, les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :
Les constructions :
- à vocation d'habitation
- à vocation commerciales et artisanales
- à vocation d'équipements collectifs
- de bureaux et de services
- de parcs de stationnement
- les aires de sports, de jeux, de loisirs
- les ouvrages réalisés dans un but d'intérêt général

- les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.

Les opérations devront présenter une densité minimale de 20 logements par hectare.

III- Pour les constructions et installations autorisées à usage d'habitation ou d'équipement recevant du public, le premier plancher habitable devra être situé au moins 0,20 mètre au-dessus du niveau de la chaussée.
Toutefois, une cote supérieure pourra être exigée dans des secteurs ayant fait l'objet d'inondation.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AU3 – Accès et voiries

I- Accès :
1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2- Aucune opération ne peut prendre son accès sur les sentiers touristiques.

3- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et aux handicapés.
Les abords des accès doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

II- Voirie
1- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
2- Toute opération d'aménagement doit prévoir une voirie nouvelle spécifique.

Article 1AU4 - Desserte par les réseaux

I- Eau potable
Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II- Assainissement
Eaux usées
1- Chaque construction qui le requiert doit être raccordée directement au réseau public d'assainissement.
2- En l'absence ou l'insuffisance du réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, sans épuration par le sol est admis, devant être réalisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur. Ce réseau individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et la construction doit être directement reliée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
3- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
4- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement.

Eaux pluviales
Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.

H- Réseaux divers
Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Article 1AU5 - Caractéristique des terrains
Non réglementé

Article 1AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 0.50 mètres mesurés par rapport à l'alignement sur rue.

Article 1AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
1- Les limites séparatives sont différenciées selon qu'il s'agit de limite séparative de fond de parcelle ou de limite séparative latérale.
2- Par limite séparative latérale, on entend limite séparant deux propriétés et se raccordant sur les voies ou emprises publiques.
3- Quand une limite a une double nature, notamment dans les parcelles d'angle, on lui assigne la même nature que celle qu'elle a pour la parcelle voisine, ou, lorsque cette limite sépare la parcelle de plusieurs autres parcelles, on lui assigne par segments les natures successives qu'elle possède pour les parcelles voisines.

I- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales
1- Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative.
2- En cas de recul par rapport aux deux limites séparatives latérales, la construction présentera un recul minimal de 1.80 mètres par rapport à ces limites.

II- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle
Non réglementé

Article 1AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Non réglementé

Article 1AU9 – Emprise au sol
Non réglementé

Article 1AU10 – Hauteur maximale
La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
Toutefois, la référence déterminée par le PPRn pourra être prise en considération comme point de départ de la mesure.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues.
La hauteur d'une construction ne doit pas excéder R+2+Combles ou R+2+Attique limité à 13 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Article 1AU11 – Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :
- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages ;
- du type d'ouvertures et de leur positionnement ;
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs ;
- du type de clôtures.

1) La volumétrie
La volumétrie doit être en accord avec la dimension de la parcelle, support de la construction.
Elle doit être simple, en harmonie de proportions avec celles des constructions qui les environnent.

2) Les façades
Sont interdits : les imitations de matériaux, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, et les placages de briques ou de matériaux tels que le carrelage. Les garde-corps ou tout autre élément en verre fumé sont interdits.
Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints de façon à permettre l'application de revêtements de couleur.
Les murs aveugles, y compris les murs mitoyens, doivent être réalisés du même matériau que la construction principale ou avec des matériaux en relation à la construction principale.
Les murs des constructions devront respecter les palettes de couleurs présentées ci-après, sauf s'ils sont en brique.
Ces couleurs peuvent être mises en valeur par des matériaux bruts, tels que brique, bois, zinc ou qui s'insèrent bien dans le paysage.
Les constructions devront comprendre des éléments de modénature afin de varier les rythmes des façades et de permettre une bonne application de la charte des couleurs (frises, corniches, linteaux…).

3) Les ouvertures
- Les menuiseries utilisées doivent respecter au maximum les rythmes, les épaisseurs et les géométries des menuiseries des constructions balnéaires anciennes. Elles devront respecter les palettes de couleurs présentées ci-après.
- Les volets doivent être entretenus et régulièrement repeints.
- Les volets roulant à caisson extérieur sont interdits.

4) Les ouvrages en saillie
- Les saillies des balcons seront réalisées au moyen de porte-à-faux ou de consoles et ne pourront en aucun cas présenter d'éléments de superstructure tels que colonnes et poteaux.
- Les ouvrages en saillie (toitels, balcons, saillies diverses…) ne doivent pas déborder de plus de 120 cm du plan de la façade sur le domaine public. Ils devront être implanté à une hauteur maintenant de

6,30 mètres. Cette hauteur est limitée à 3 mètres s'il existe au rez-de-chaussée d'une largeur minimum de 1,30 mètre au droit de la façade concernée.

5) Les devantures
On doit porter un soin particulier aux devantures des commerces et activités. Il est recommandé d'utiliser des couleurs vives et non criardes de façon à animer les constructions les plus simples, et à l'inverse de s'intégrer plus modestement dans les bâtiments présentant beaucoup d'ornements.
Une couleur dominante par devanture est préconisée.

6) Les couvertures
Les couvertures en chaume ou imitation, en bardage, ainsi que l'emploi de tout matériau brillant sont interdits.

7) Les clôtures
Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines.
Elles doivent être régulièrement entretenues.

Nature des clôtures
- Sur rue, toutes les clôtures doivent être végétales et peuvent éventuellement être doublées de grillage métallique avec des murs-bahuts ou clôtures minérales basses.
- Si elles sont minérales : Dans le cas où la construction principale est partiellement disposée à l'alignement sur rue, la clôture minérale en limite d'alignement et en continuité du bâtiment peut être un mur.
Dans les autres cas, la clôture minérale en limite d'alignement sur rue est composée d'un mur bahut, éventuellement surmonté de lisses horizontales ou verticales.
Les matériaux utilisés pour les murs de clôture et les murs-bahuts doivent présenter le même aspect que ceux du bâtiment principal.
On peut admettre des touches de couleurs variées sur les clôtures (par exemple un élément de modénature ou une lisse colorée) dès lors que l'on retrouve ces couleurs sur la construction principale (par exemple les volets…).
Les lisses surmontant les murs-bahuts auront de préférence l'aspect du bois peint ou verni.
- *Entre fonds voisins* :
Pour les limites situées en contact avec les zones naturelles, les clôtures seront obligatoirement végétales.
Les portails et portillons doivent présenter l'aspect du bois.
On doit se reporter à l'article 1AU13 pour déterminer les essences et le mode de végétalisation.

Hauteur des clôtures
- Les clôtures minérales et végétales ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,60 mètres en limite séparative sur rue et de 2,00 mètres sur les autres limites. Les murs bahuts ont d'une hauteur maximale de 80 cm.
- Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures minérales et végétales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité ne doivent pas dépasser la hauteur maximale de 0,80 mètre sur une longueur minimale de 10,00 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

8) Les postes électriques, réseaux et divers équipements
- Une antenne collective de télévision ou radio doit être substituée aux antennes individuelles dans les nouvelles constructions groupées ou collectives.
Les antennes paraboliques doivent être disposées de la façon la plus discrète possible, notamment sur les façades, de façon à n'être pas en vue de l'espace public.

- Les climatiseurs doivent être installés à l'arrière des constructions, afin de ne pas être vus depuis les voies.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture. Ils ne doivent en aucun cas être en saillie.

Article 1AU12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
Les normes de stationnement suivantes sont fixées pour les voitures :

Pour les constructions à usage d'habitation :
- 1 emplacement de stationnement pour les studios jusqu'à quatre pièces inclus,
- 2 emplacements pour les autres logements

Pour les bureaux et assimilés :
- 1 place de stationnement pour 70m² de surface de plancher

Pour les commerces
- 1 place de stationnement pour 30m² de surface de vente

Les caractéristiques minimales des places de stationnement sont les suivantes :
- 2,5 x 5 mètres par place ;
- voie d'accès d'une largeur supérieure ou égale à 3,5 mètres si le stationnement est en épi à 45°
- voie d'accès d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres si le stationnement est perpendiculaire à la voie.
Toute construction qui le requiert doit prévoir le stationnement des deux-roues :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
Pour toute construction supérieure à 150m² de surface de plancher, il sera prévu des emplacements pour les deux-roues à raison de 1,50 m² par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher à usage d'habitation.

Pour toute construction supérieure à 400 m² de surface de plancher, les emplacements devront être réalisés dans un local sécurisé.
- Pour les constructions à usage de bureau, de commerce, d'artisanat :
1 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher à usage de bureau, de commerce.

Article 1AU13 – Espaces libres et plantations

Espaces non-bâtis
- Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être obligatoirement traitées en plantation, jardin potager ou d'agrément et régulièrement entretenues.
- Le traitement des surfaces plantées doit utiliser les essences recommandées ; sont en particulier interdits laurier, cyprès et thuyas.

Clôtures végétales
- Lorsque le symbole figure au plan de zonage, la plantation d'une haie arborée est obligatoire.
- Les haies végétales doivent être régulièrement entretenues.
- Les traitements des haies doivent utiliser les essences recommandées ; sont en particulier interdits laurier, cyprès et thuyas.

Aires de stationnement

- Les délaissés des aires de stationnement doivent être obligatoirement plantés et entretenus.

Les aires de stationnement en surface sont intégrées à l'aménagement paysager de la commune.

- Les aires de stationnement de plus de 1000 m² doivent être protégées et divisées par des haies végétales et/ ou par des écrans boisés.

- Ces plantations doivent utiliser les essences préconisées.

Essences préconisées

Les arbres à haute tige seront choisis principalement parmi les essences suivantes : Aulne glutineux, Frêne commun, Charme, Chêne pédonculé, Érable sycomore, Orme résistant, Pommier, Peuplier tremble, Saule blanc, Tilleul d'Europe…

Les arbustes et haies seront choisis principalement parmi les essences suivantes: Aigremoine, Érable champêtre, Noisetier, Fusain d'Europe, Prunellier épine noire, Saule cendré, Saule marsault, Saule des vanniers, Saule pourpre, Troène, Viorne lantane…

La plantation d'espèces invasives comme le Bambou du Japon est interdite.

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de
la commune de Fort-Mahon-Plage

ANNEXE 7

Etude de densification

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

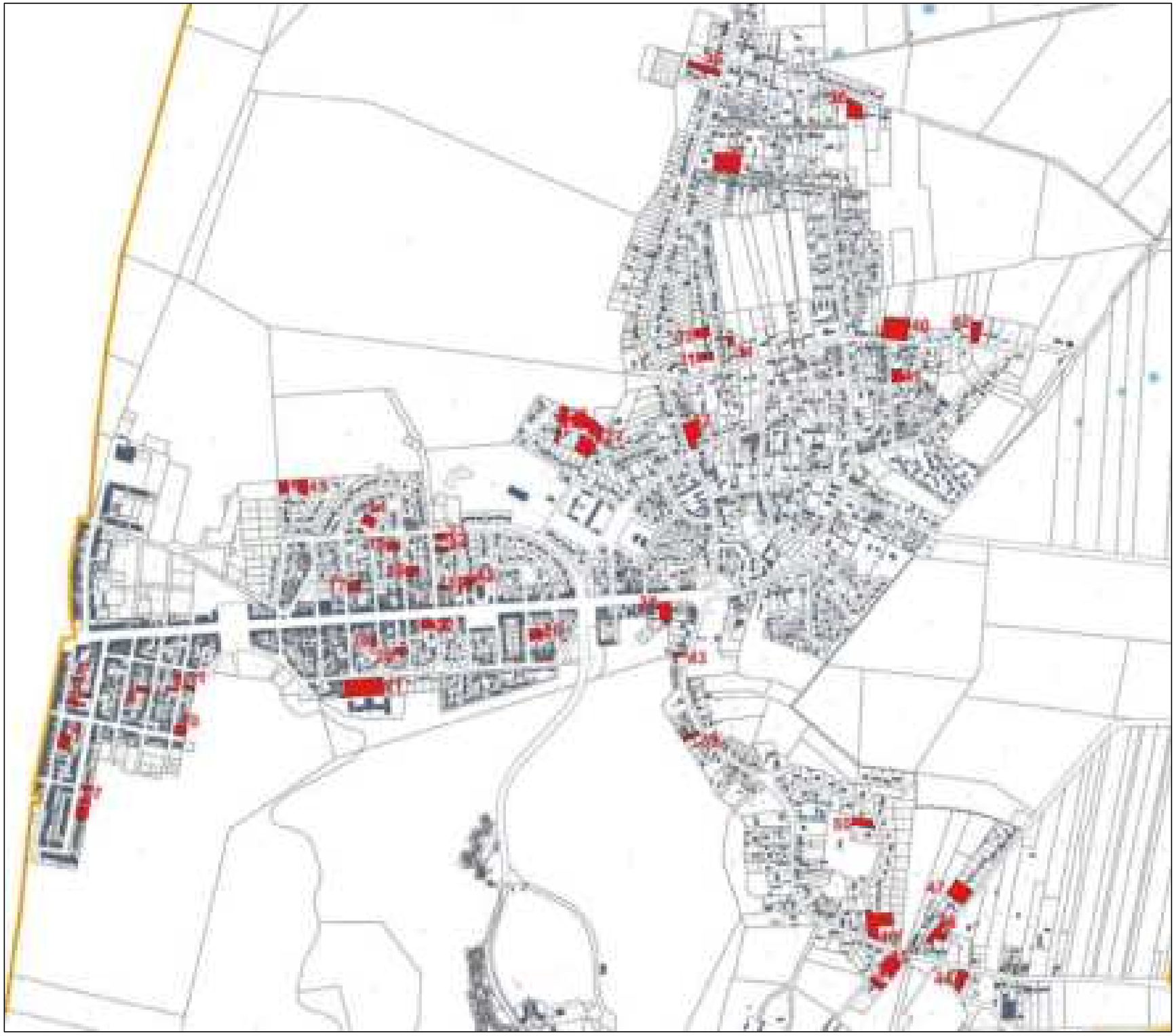
Tout espace vide n'a pas vocation à être rempli. Le potentiel de densification n'est pas seulement le recensement d'espaces apparemment disponibles, c'est aussi une préoccupation : concilier l'impératif et l'intérêt de la densification avec l'équilibre des tissus villageois : usages, image urbaine, relations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

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de
la commune de Fort-Mahon-Plage

ANNEXE 8

Dispense d'étude d'impact
Décision DREAL du 5 décembre 2022

PRÉFET
DE LA RÉGION
HAUTS-DE-FRANCE

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

Lille, le 05/12/2022

Service énergie, climat, logement
et aménagement du territoire
Pôle aménagement du territoire
Tél. : 03 20 40 43 27
ae-eclat.dreal-hdf@developpement-durable.gouv.fr

Le directeur

à
Ville de Fort-Mahon-Plage
Place Alberti Lecat
80120 FORT-MAHON-PLAGE

Objet : Examen au cas par cas du projet d'aménagement du camping du Manoir localisé route de Berck et route de Quend dans la commune de Fort-Mahon-Plage (80)
PJ : Une décision
Réf. : 2022-0126

Vous avez bien voulu me transmettre, dans le cadre de la procédure dite d'examen au cas par cas des projets, prévue par l'article R.122-3 du code de l'environnement, le formulaire relatif au projet d'aménagement du camping du Manoir localisé route de Berck et route de Quend dans la commune de Fort-Mahon-Plage.

En réponse, je vous informe de ma décision de ne pas soumettre le projet à la réalisation d'une étude d'impact, sous réserve de compléter les inventaires portant sur la faune et la flore, sur un cycle complet de reproduction des espèces, avec mise en place d'une démarche d'évitement, de réduction, voire de compensation, le cas échéant.

Conformément au IV de l'article R.122-3 du code de l'environnement, la décision de l'Autorité en charge de l'examen au cas par cas sera publiée sur le site internet de la DREAL Hauts-de-France.

Pour le Préfet et par délégation,
Pour le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement,
Le Directeur adjoint

Matthieu DEWAS

Matthieu DEWAS

Copies à :

- Monsieur le directeur général de l'Agence régionale de santé
- Monsieur le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement
- Monsieur le secrétaire général de la préfecture de la Somme

PRÉFET
DE LA RÉGION
HAUTS-DE-FRANCE

Préfecture de la région Hauts-de-France
Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement

Décision de non soumission à la réalisation d'une étude d'impact portant sur le projet d'aménagement du camping du Manoir situé dans la commune de FORT-MAHON-PLAGE (80)

Le Préfet de la région Hauts-de-France
Préfet du Nord

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2 et R.122-3 ;

Vu le code des relations entre le public et l'administration, notamment l'article L.212-2 ;

Vu l'arrêté ministériel du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement ;

Vu l'arrêté préfectoral du 19 juillet 2021, portant délégation de signature en matière d'évaluation environnementale des projets à Monsieur Laurent Tapadinhas, Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement Hauts-de-France ;

Vu la demande d'examen au cas par cas n°2022-0126 relative au projet d'aménagement du camping du Manoir localisé route de Berck et route de Quend dans la commune de Fort-Mahon-Plage, reçue et considérée complète le 02 novembre 2022, publiée sur le site internet de la DREAL Hauts-de-France ;

Vu la contribution de l'Agence Régionale de Santé en date du 16 novembre 2022 ;

Considérant que le projet relève, d'après les éléments fournis, de la rubrique 42°a (terrains de camping et de caravanage permettant l'accueil de 7 à 200 emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs) du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

Considérant la nature et l'ampleur du projet, qui consiste, sur un terrain d'assiette naturel d'environ 3,4 hectares, en l'aménagement de 85 logements sur une surface de plancher d'environ 11600 m^2, de 95 emplacements pour camping-cars, des voiries d'accès et réseaux, ainsi que des espaces verts ;

Considérant la localisation du projet, à l'intérieur de l'armature urbaine de la commune, et de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 2 « Plaine maritime Picarde » ;

Considérant que le secteur du camping du Manoir est constitué d'une friche présentant une trame bocagère avec des haies, des bosquets et un réseau de fossés, justifiant la réalisation d'inventaires portant sur la faune et la flore sur un cycle complet de reproduction des espèces, avec la mise en place d'une démarche d'évitement, de réduction, voire de compensation, le cas échéant ;

Considérant que la zone humide est pour partie évitée ou aménagée en zone paysagère sans construction ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ;

DÉCIDE

Article 1er

Le projet d'aménagement d'aménagement du camping du Manoir localisé route de Berck et route de Quend dans la commune de Fort-Mahon-Plage n'est pas soumis à la réalisation d'une étude d'impact, sous réserve de compléter les inventaires écologiques.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site internet de la DREAL Hauts-de-France.

Fait à Lille, le 5 décembre 2022

Pour le Préfet et par délégation,
Pour le Directeur régional de l'environnement,
de l'aménagement et du logement,
Le Directeur adjoint

Matthieu DEWAS
matthieu.dewas

Signature numérique de Matthieu DEWAS
matthieu.dewas
Date : 2022.12.05 13:44:13 +01'00'

Matthieu DEWAS

Voies et délais de recours

1. Décision imposant la réalisation d'une étude d'impact

Recours administratif préalable obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux :
Préfecture de la région Hauts-de-France
12 rue Jean-Sans-Peur – 59800 LILLE
(Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun, ci-après.

2. Décision dispensant le projet d'étude d'impact

Recours gracieux :
DREAL Hauts-de-France
44 rue de Tournai - CS 40259 - 59019 LILLE CEDEX
(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Recours hiérarchique :
Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire
Tour Sequoïa - 92055 La Défense CEDEX
(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Recours contentieux :
Tribunal administratif de Lille
5 rue Geoffroy Saint-Hilaire - CS 62039 - 59014 LILLE CEDEX
(Délai de deux mois à compter de la notification/publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique).

Les particuliers et les personnes de droit privé peuvent saisir le tribunal administratif par l'application Télérecours citoyen accessible sur le site www.telerecours.fr

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de
la commune de Fort-Mahon-Plage

ANNEXE 9

Arrêté de dérogation à la règle d'urbanisation limitée

PRÉFET
DE LA SOMME
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires et de la mer
de la Somme

ARRÊTÉ

Dérogation à la règle d'urbanisation limitée dans le cadre de la modification du plan local d'urbanisme de la commune de Fort-Mahon-Plage demandée par la communauté de communes Ponthieu-Marquenterre non couverte par un schéma de cohérence territoriale applicable

PRÉFET DE LA SOMME

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.142 - 4, L.142 - 5 et R.142-2 ;

VU le décret du 20 juillet 2022 portant nomination du préfet de la Somme, M. Étienne STOSKOPF, à compter du 23 août 2022 ;

VU la demande de dérogation à l'article L.142 – 4 du code de l'urbanisme, présentée par la communauté de communes Ponthieu-Marquenterre le 6 octobre 2022 ;

VU l'avis favorable de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la Somme du 18 décembre 2022 ;

VU l'avis favorable avec réserves du 10 janvier 2023 du syndicat mixte Baie de Somme trois Vallées en charge de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale du Pays de la Baie de Somme ;

CONSIDÉRANT que la communauté de communes Ponthieu-Marquenterre n'est pas couverte par un schéma de cohérence territoriale applicable ;

CONSIDÉRANT que sur la base des articles L.142 – 5 et R. 142-2 du code susvisé, le préfet peut, dans un délai de quatre mois, après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L.143-16 du code susvisé, déroger au principe de constructibilité limitée établi à l'article L.142-4 du même code, en permettant à une commune d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs non constructibles ;

CONSIDÉRANT que par délibération du conseil communautaire en date du 14 décembre 2021 et par arrêté du président de la communauté de communes Ponthieu-Marquenterre du 11 août 2022, la modification n°1 du Plan Locale d'Urbanisme (PLU) de Fort-Mahon-Plage a été prescrite et engagée ;

CONSIDÉRANT que le projet consiste en l'ouverture à l'urbanisation de l'unique secteur 1AU de la commune (le camping du Manoir pour une superficie de 2,64 hectares) avec modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du Règlement et déplacement de l'Emplacement Réservé n°8, et en quelques amendements réglementaires particuliers pour une meilleure application du document d'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que le projet a pour objectifs le déplacement de l'aire de camping-cars municipale actuelle à la demande du Conservatoire du Littoral et la construction de logements dont certains pour les travailleurs saisonniers sur l'assiette foncière de l'ancien camping du Manoir ;

CONSIDÉRANT que l'emplacement du projet correspond à un site inscrit et qu'il est à proximité d'une ZNIEFF de type 1, d'un site Natura 2000 et de zones à dominante humide ;

CONSIDÉRANT que l'emplacement est concerné par le Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation (PPRI) du Marquenterre du 10 juin 2016 avec une côte à 2,50 m dans le secteur concerné ;

CONSIDÉRANT que la zone concernée, englobant l'emprise de l'ancien camping du Planoir et le déplacement de l'Emplacement Réservé n°3, couvre une superficie d'environ 23 hectares ;

CONSIDÉRANT que le terrain concerné présente une large façade urbaine le long de la route de Quend et un accès sur la route de Berck ;

CONSIDÉRANT que la zone concernée se situe au voisinage de tissus urbains différenciés et que l'aménagement projeté permettra de redonner une cohérence à l'ensemble de la zone notamment par un traitement urbain, dense et structuré ;

CONSIDÉRANT que le projet n'engendrera pas une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers car il concerne la requalification d'une friche ;

CONSIDÉRANT que l'Emplacement Réservé n°3 après déplacement devra permettre à terme l'extension de l'aire de camping-cars ;

CONSIDÉRANT que le projet prévoit, dans le cadre de l'OAP modifiée, la remise en état de la zone humide et de la continuité écologique le long de la course ;

CONSIDÉRANT qu'une étude de caractérisation sera réalisée au vu de la présence à proximité de zones à dominante humide ;

CONSIDÉRANT que le projet n'est pas situé dans les espaces proches du rivage ;

CONSIDÉRANT que le projet respectera les dispositions du PPRI du Marquenterre ;

CONSIDÉRANT que l'étude de densification réalisée montre que le PLU actuel ne compte aucune autre zone à urbaniser et que seules 5 dents creuses sont possiblement constructibles sur la commune représentant une dizaine de logements au vu des contraintes imposées notamment par le PPRI du Marquenterre ;

CONSIDÉRANT qu'il n'existe pas d'autre terrain dans la limite urbaine du PLU et à proximité du centre-bourg susceptible d'accueillir l'aire de camping-cars et une offre de logements diversifiés ;

CONSIDÉRANT que l'impact sur les flux de déplacements du projet sera limité au vu des accès déjà existants ;

CONSIDÉRANT que le projet prévoit des logements pour les saisonniers (bâtiment C), des logements collectifs (bâtiments A et B) et individuels (lots libres) ;

CONSIDÉRANT que le projet prévoit environ 94 emplacements de camping-cars ;

CONSIDÉRANT que le dossier technique fourni par la collectivité permet d'établir que l'urbanisation envisagée est soumise aux conditions d'acceptation posées par l'article L.142-5 du code de l'urbanisme et qu'elle cherche à ne nuire ni à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ni à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques ; à ne pas conduire à une consommation excessive de l'espace ; à ne pas générer d'impact excessif sur les flux de déplacements et à ne pas nuire à une répartition équilibrée entre les zones d'emplois, d'habitat, de commerces et de services ;

CONSIDÉRANT que la modification du PLU de la commune de Fort-Mahon-Plage serait compatible avec le projet de schéma de cohérence territoriale en cours d'élaboration ;

CONSIDÉRANT que la dérogation sollicitée par la communauté de communes Ponthieu-Marquenterre est recevable ;

SUR proposition de la direction départementale des territoires et de la mer ;

ARRÊTE

Article 1 :

La demande de dérogation au titre de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme de la communauté de communes Pontrieux-Paimpolaise pour la modification du plan local d'urbanisme de la commune de Port-Mahon-Plage est accordée avec les recommandations suivantes :

- définir une programmation adaptée pour l'habitat (typologies des logements, répartition entre logements sociaux et hébergements saisonniers, stationnement par logement et au niveau de la voirie) en respectant le quota minimum de densité de 20 logements / ha prévu dans le PLU ;

- respecter les dispositions réglementaires en matière d'assainissement, comme de gestion des eaux pluviales, et si possible privilégier un traitement végétalisé et perméable pour les places de stationnement véhicules légers comme camping-cars ;

- conserver les qualités paysagères et plus particulièrement bocagères du site dans la trame du futur aménagement envisagé ;

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

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

- s'assurer de la bonne prise en compte des risques (inondation et recul / gonflement des argiles) préalablement à l'implantation des constructions sur le site.

Article 2 :

La secrétaire générale de la préfecture de la Somme et la directrice départementale des territoires et de la mer sont chargées, chacune en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Somme.

Amiens, le 30 JAN. 2023

Le Préfet

Corinne ETCHEVERRY

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de
la commune de Fort-Mahon-Plage

ANNEXE 10

Concertation préalable

14/09/2022

Espace citoyen
Agenda culturel
PONTHIEU MARQUENTERRE

Communauté de Communes
PONTHIEU-MARQUENTERRE

Arrêté n°URBA 2023-0001 portant bilan de la concertation réalisée dans le cadre de la 1ère modification du PLU de Fort-Mahon

Le Président de la Communauté de Communes Ponthieu Marquenterre,

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le Code de l'environnement,
- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L103-2, L103-3 et suivants,
- Vu la délibération du conseil communautaire de la CCPM en date du 14 décembre 2021, prescrivant la modification n°1 du PLU de Fort-Mahon,
- Vu l'arrêté du Président de la CCPM du 11 août 2022 précisant les modalités de la concertation dans le cadre de la modification n°1 du PLU de Fort-Mahon,
- Vu le bilan de la concertation annexé au présent arrêté,
- Vu toutes les autres pièces du dossier,

Considérant que la concertation organisée du 13/09/2022 au 07/02/2023 inclus, s'est déroulée conformément aux dispositions prévues dans l'arrêté susvisé,

Considérant qu'aucune observation n'a été recueillie dans le cadre de la concertation,

Considérant qu'il appartient à Monsieur le Président de la Communauté de Communes Ponthieu-Marquenterre, en tant qu'autorité compétente en matière d'urbanisme, d'arrêter le bilan de la concertation,

ARRETE

Article 1er : Le bilan de la concertation relative à la modification n°1 du PLU de Fort-Mahon, joint en annexe, est arrêté.

Article 2 : Aucune observation relative à la procédure n'a été recueillie dans le cadre de la concertation qui a été régulièrement organisée.

Article 3 : Le bilan de la concertation sera tenu à la disposition du public, en mairie, pendant un mois à compter de son dépôt et sera consultable sur le site internet de la commune de Fort-Mahon et sur le site internet de la CCPM.

Article 4 : Le bilan de la concertation sera joint au dossier d'enquête publique.

Article 5 : Le présent arrêté sera transmis à Madame le Sous-Préfet et publié sur le site internet de la CCPM.

Fait à Rue, le 13 mars 2023

Le Président,

RF
Préfecture de la Somme

Contrôle de légalité
Date de reception de l'AR: 27/03/2023
080-200070936-URBA_2023_0001-AR

Annexe

Modification n°1 du PLU de Fort-Mahon

Bilan de la concertation

Les modalités de la concertation définies dans le cadre de l'arrêté du président de la communauté de communes Ponthieu-Marquenterre n°URBA-2022-00002 du 11 août 2022 sont les suivantes :

- Affichage au siège de la CCPM et en mairie
- Mention dans un journal diffusé dans le département
- Mise à disposition en mairie d'un registre de doléances pour y consigner les observations de toute personne intéressée

Moyens d'information utilisés :

- Affichage de la délibération et de l'arrêté prescrivant la modification n°1 au siège de la communauté de communes à Rue et en mairie pendant un mois
- Information sur le site internet de la CCPM et sur celui de la mairie
- Publication de la délibération et de l'arrêté prescrivant la modification n°1 dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département (Le Courrier Picard le 20/09/2022)
- Ouverture d'un registre de concertation mis à la disposition du public en mairie, aux jours et heures d'ouverture afin de recueillir les observations et avis.

Cette concertation n'a donné lieu à aucune remarque ainsi observation de la part des tiers sur le registre tenu à disposition du public.

RF
Préfecture de la Somme

Contrôle de légalité
Date de reception de l'AR: 27/03/2023
080-200070936-URBA_2023_0001-AR

DÉPARTEMENT SOMME

COMMUNE FORT-MAHON

Registre de concertation du public

Cocher la case correspondante

- ☐ Schéma de Cohérence Territorial (S.C.O.T.)
- ☒ Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- ☐ Plan d'Occupation des Sols (POS)
- ☐ Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)
- ☐ Opération d'aménagement
- ☐ Autre

Relatif à : Modification n°1 du Plu de Fort-Mahon

Lieu de la concertation : Mairie de Fort-Mahon

Berger Levrault

Registre de concertation du public

Concertation préalable à : la modification n°1 du PLU de Fort-Mahon

En exécution de la délibération du (1) Conseil Communautaire de la CCPM

en date du 14 décembre 2021

je soussigné(e) (2) Claude MERTAULT, Président

ai ouvert, ce jour, le présent registre coté et paraphé, pour recevoir les observations du public.

à Rue le 13/09/2022

Signature

(1) Conseil Municipal
Comité Directeur
Conseil Communautaire

(2) Nom du ... Président du ... Poste de ...

Registre de concertation clos le 07/03/2023

Néant — observations ont été consignées au registre

Néant — lettres ou notes écrites sont annexées au présent registre.

Signature

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de
la commune de Fort-Mahon-Plage

ANNEXE 11

Décision de désignation du commissaire enquêteur
par la présidente du tribunal administratif
en date du 29 mars 2023

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

29 mars 2023

N° E23000036 /80

TRIBUNAL ADMINISTRATIF D'AMIENS

la présidente du tribunal administratif

Décision désignation commissaire

CODE : 1 – urbanisme et aménagement

Vu enregistrée le 27 mars 2023, la lettre par laquelle le président de la communauté de communes Ponthieu-Marquenterre demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

- la modification du plan local d'urbanisme de Fort-Mahon.

Vu :
- le code de l'environnement ;
- le code de l'urbanisme.

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023

DECIDE

Article 1 : M. José Lejeune, ingénieur d'études sanitaires en retraite, est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance par la législation en vigueur.

Article 3 : La présente décision sera notifiée au président de la communauté de communes Ponthieu-Marquenterre et à M. José Lejeune.
Copie sera adressée au maire de Fort-Mahon.

Fait à Amiens, le 29 mars 2023.

la présidente,

M. Dhiver

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de
la commune de Fort-Mahon-Plage

ANNEXE 12

Compte rendu de la réunion préparatoire du 6 avril 2023

Enquête publique relative à la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de FORT-MAHON (80)
Demande présentée par la Communauté de Communes du Ponthieu – Marquenterre

Compte rendu de la réunion préparatoire du 6 avril 2023 à 10 h

Lieu : Service Urbanisme Mutualisé à Ailly le Haut Clocher
Participants :

- Mme Karine DELIGNIERES, responsable du service Urbanisme et Habitat, CCPM ;
- Mme Mélanie BOCQUET, chargée de mission Urbanisme et Habitat, CCPM ;
- M. José LEJEUNE, commissaire enquêteur.

1. Présentation du projet

Mme Delignières présente succinctement la Communauté de Communes du Ponthieu – Marquenterre (CCPM) et leurs dispositions d'urbanisme : 71 communes dont 12 sont dotées d'un PLU, 38 relèvent du Règlement National d'Urbanisme (RNU), les autres sont dotées d'une carte communale.

La modification n°1 du PLU de Fort-Mahon se justifie d'une part par la nécessité du déplacement de l'aire de stationnement des camping-cars actuellement implantée sur une terrain propriété du Conservatoire du Littoral, d'autre part par la nécessité de constituer une offre de logements à l'attention des personnels saisonniers travaillant sur la station qui rencontrent des difficultés d'hébergement. Elle concernera également la construction de logements sociaux et quelques aménagements réglementaires.
Le terrain concerné actuellement classé au PLU en zone 1AU constitue la seule zone à urbaniser de la commune en dehors des « dents creuses » disséminées sur le territoire communal. Il correspond à l'ancien camping du Manoir.

Une première procédure de modification avait été engagée par la commune de Fort-Mahon avec une enquête publique en 2017, puis terminée par la CCPM. Cette procédure a cependant été annulée par jugement du Tribunal Administratif. **La CCPM transmettra le jugement au commissaire enquêteur.**

Le projet est présenté à partir du diagnostic de l'étude urbaine sur le renouvellement de la parcelle du Manoir.
Une concertation préalable a été mise en œuvre du 13 septembre 2022 au 7 mars 2023 à la mairie de Fort-Mahon-Plage par le biais de la mise à disposition du public d'un registre de doléances pour y consigner ses observations.

Les documents suivants sont remis au commissaire enquêteur :

- Délibération du conseil communautaire de la CCPM en date du 14 décembre 2021 prescrivant la 1ère modification du PLU de Fort-Mahon et approuvant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU ;

- 1 feuillet sur les modifications du règlement du PLU article par article ;
- Le carnet n°1 – diagnostic de l'étude urbaine portant sur le renouvellement de la parcelle du Manoir ;
- Les certificats d'affichage de la délibération du conseil communautaire en date du 14 décembre 2021 établis par la commune de Fort-Mahon et par la CCPM ;
- Un extrait de presse du Courrier Picard en date du 25 août 2022 avec l'encart mentionnant la prescription de la modification n°1 du PLU de Fort-Mahon et la mise à disposition d'un cahier de doléance à l'accueil de la mairie de Fort-Mahon destiné à recueillir les observations de toute personne intéressée ;
- Une copie de la page d'écran du site internet de la mairie de Fort-Mahon reprenant le texte de l'extrait de presse mentionné ci-dessus ;
- Une copie de la page d'écran du site internet de la CCPM listant les documents de cette concertation préalable ;
- L'arrêté n°URBA-2022-0002 en date du 11 août 2022 portant 1ère modification du PLU de Fort-Mahon ;
- Un document appelé « modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme comportant la délibération du conseil communautaire, une notice explicative, les modifications du PLU envisagées ;
- L'évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU en date de juin 2022 ;
- L'arrêté n°URBA-2023-0001 en date du 13 mars 2023 portant bilan de la concertation réalisée dans le cadre de la 1ère modification du PLU de Fort-Mahon, et son annexe ;
- Une copie du registre de concertation du public ;
- Une copie de la page d'écran du site internet de la CCPM mentionnant le bilan de la concertation Modif PLU ;
- L'étude de densification préalable à la modification du PLU ;
- L'arrêté préfectoral en date du 30 janvier 2023 relatif à la dérogation à la règle d'urbanisation limitée dans le cadre de la modification du PLU de la commune de Fort-Mahon-Plage demandée par la communauté de communes Ponthieu-Marquenterre non couverte par un schéma de cohérence territoriale ;
- L'avis délibéré n° 2022-6534 adopté lors de sa séance du 9 novembre 2022 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) des Hauts-de-France sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Fort-Mahon-Plage (80) ;
- Le mémoire en réponse de la CCPM à la MRAe et son courrier de transmission en date du 20 février 2023 ;
- L'avis du syndicat mixte Baie de Somme 3 Vallées en date du 11 octobre 2022 établi dans le cadre de la consultation des personnes Publiques Associées (PPA) sur le projet de modification du PLU de la commune de Fort-Mahon-Plage ;
- La correspondance en date du 24 novembre 2022 de la préfecture de la Somme, Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) portant avis de l'Etat sur le projet de modification ;
- La correspondance en date du 16 novembre 2022 de la préfecture de la Somme, Secrétariat général, service de coordination des politiques interministérielles,

bureau de l'environnement et de l'utilité publique portant avis sur le projet de modification ;

- La correspondance en date du 18 octobre 2022 de la Région Hauts-de-France relative à la modification du PLU de la commune de Fort-Mahon ;
- La correspondance en date du 5 décembre 2022 de la DREAL sur l'examen au cas par cas du projet d'aménagement du camping du Manoir localisé route de Berck et route de Quend dans la commune de Fort-Mahon-Plage

2. Bases réglementaires

La procédure de modification engagée est une procédure de droit commun, elle se déroule selon :

- Le code de l'Urbanisme : articles L153-36 à L153-44 ;
- Le code de l'environnement : articles L123-1 à L123-18

3. Composition du dossier

La composition du dossier d'enquête répondra aux demandes de l'article R.123-8 du code de l'environnement.

Un dossier papier et un dossier numérique seront transmis au commissaire enquêteur un mois avant le début de l'enquête.

4. Enquête publique

a. Dates d'enquête

Du lundi 22 mai 2023 au Vendredi 23 juin 2023 à 12 heures, soit durant 33 jours consécutifs.
Un registre d'enquête unique sera remis par la CCPM, signé par le président de la CCPM et remis avec le dossier d'enquête à la mairie de Fort-Mahon.
Le registre sera coté et paraphé par le commissaire enquêteur le 1er jour de l'enquête.

b. Permanences en mairie de Fort-Mahon

- Le lundi 22 mai 2023 de 14h à 16h45 ;
- Le samedi 10 juin 2023 de 9h à 12h ;
- Le vendredi 23 juin 2023 de 9h à 12h.

c. Publicités de l'enquête

- **Presse :**
  1ère publication **avant le 7 mai 2023** dans deux journaux locaux :
  Le Courrier Picard ;
  Le Journal d'Abbeville.

2éme publication dans la 1ère semaine de l'enquête soit entre le 22 et le 27 mai 2023.
Une copie de chaque publication sera transmise au commissaire enquêteur.

- **Internet :**

  Le dossier d'enquête sera mis à disposition du public sur le site internet de la mairie de Fort-Mahon ainsi que sur celui de la CCPM. La participation du public par voie électronique sera rendue possible par la mention d'une adresse de messagerie électronique dans l'arrêté d'ouverture d'enquête. Les messages reçus seront communiqués au commissaire enquêteur au jour le jour ou lors de ses permanences.

- **Affichage** de l'arrêté d'ouverture d'enquête et de l'avis d'enquête en mairie, et sur tous les panneaux municipaux d'affichages publics. Par ailleurs, un affichage complémentaire sera réalisé sur le site de l'ancien camping du Manoir au niveau des deux accès aux parcelles concernées.
  Une attestation d'affichage sera établie par la mairie de Fort-Mahon et transmise eu commissaire enquêteur.

Un **contrôle de l'affichage** pourra être effectué par le commissaire enquêteur, la mairie transmettra un plan mentionnant les emplacements de ses panneaux d'affichages.
L'avis d'enquête pourra être éventuellement mentionné sur les panneaux d'affichage lumineux de la commune durant toute la période d'enquête.

d. Projet d'arrêté d'ouverture d'enquête

Le projet d'arrêté d'ouverture d'enquête sera transmis au commissaire enquêteur, pour accord, avant d'être porté à la signature.
Il sera par la suite signé par le Président de la Communauté de Communes Ponthieu-Marquenterre.

e. Dispositions de fin d'enquête

L'enquête sera close le vendredi 23 juin 2023 à 12h.
Le procès-verbal de synthèse des observations est à communiquer dans les huit jours soit au maximum le 1er juillet 2023, une date a été fixée au jeudi 29 juin à 14h30.
Le mémoire en réponse de la CCPM sera à transmettre avant le 14 juillet 2023.
Le rapport du commissaire enquêteur et ses conclusions et avis seront communiqués avant le 23 juillet 2023 à la CCPM, une copie pourra en être transmise à la mairie de Fort-Mahon.

5. Visite sur site

Une visite sur le site de l'ancien camping du Manoir est programmée

le mercredi 19 avril 2023 à 10h

avec M. Onghena, responsable des services techniques de la ville de Fort-Mahon-Plage. M. Onghena se chargera d'informer les élus intéressés pour une éventuelle participation à cette visite.

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de
la commune de Fort-Mahon-Plage

ANNEXE 13

Publications dans la presse locale

Annexe 13

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de
la commune de Fort-Mahon-Plage

ANNEXE 14

Plan des panneaux d'affichages communaux

1- Allée du cimetière

2- Angle Route de Berck / Route de Quend

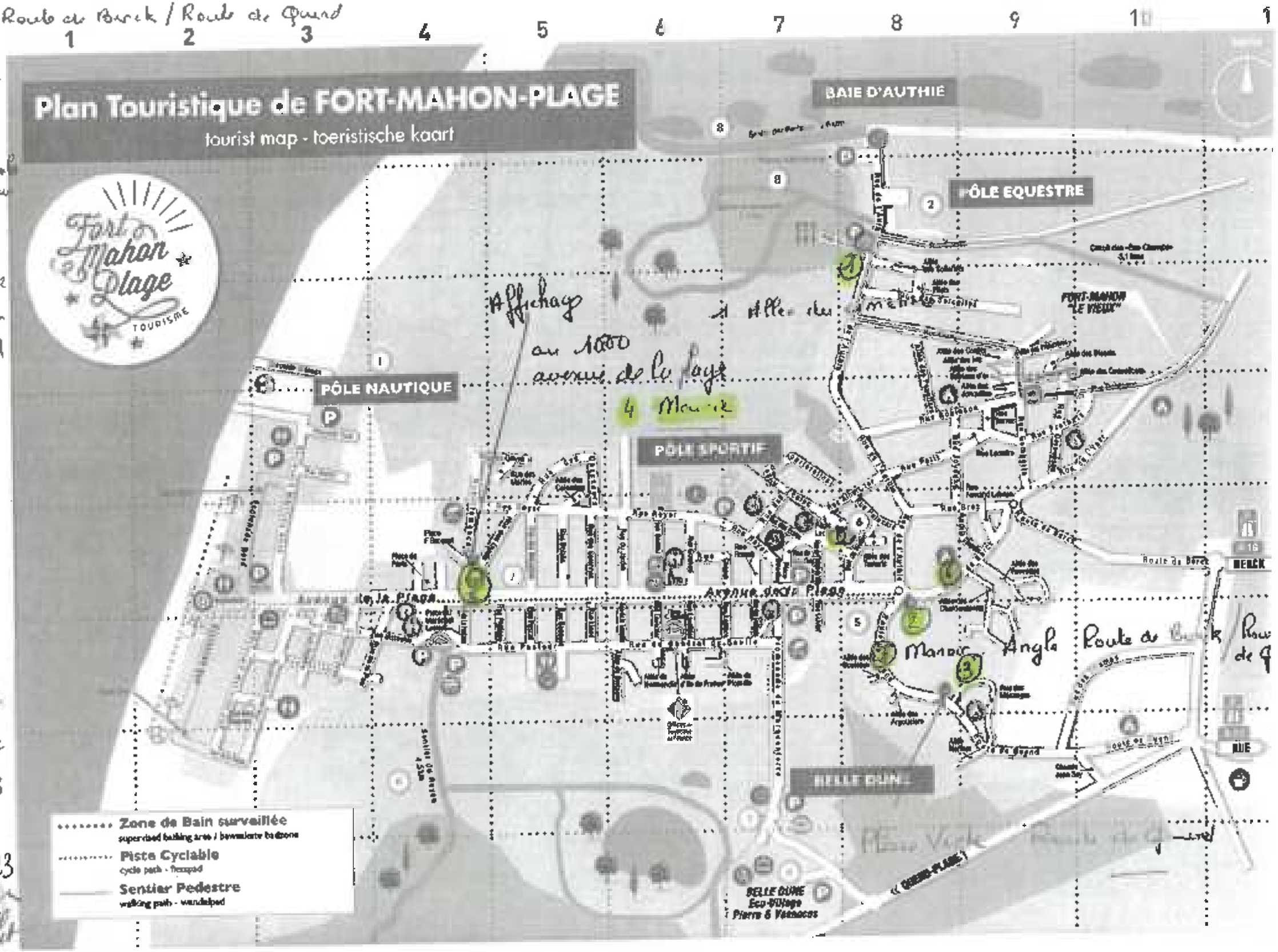
3- Place verte Route de Quend

4- Mairie

5- Police Municipale au 1000 avenue de la plage

6- Entrée Manoir Route de Berck

7- Entrée Manoir Route de Quend



Ci contre les 7 points d'information comprenant l'affichage officiels le mairie

le 21.04.2023

le 5.05.2023

Main Baillet

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de
la commune de Fort-Mahon-Plage

ANNEXE 15

Photos des affichages

Annexe 14 : Panneaux d’affichage

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de
la commune de Fort-Mahon-Plage

ANNEXE 16

Copies des pages d'écran CCPM et mairie de Fort-Mahon

Annexe 16 : copies pages d'écran

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de
la commune de Fort-Mahon-Plage

ANNEXE 17

Relevé des observations du public

Modification n°1 du PLU de la commune de Fort-Mahon-Plage

ANNEXE 16

Relevé des observations du public

1 – Observations orales

OO1	Lieu	Observation de
Permanence du 22 mai 2023	Mairie de Fort-Mahon-Plage	Association APREQ M. et Mme MARTIN-BLANC
Questionnements portants sur les hauteurs autorisées pour les constructions en zones U, sont-elles modifiées ? Quelle sera la hauteur des constructions dans la zone 1AU ?		

OO2	Lieu	Observation de
Permanence du 22 mai 2023	Mairie de Fort-Mahon-Plage	La Ferme à la Plage Mme Audrey DETRIN
Jeune exploitante agricole, Mme DETRIN s'inquiète de l'envergure du projet et de son impact sur son exploitation, d'une part pour ses terres avoisinant la parcelle de l'ancien camping du Manoir (classées en zone N), d'autre part pour les extensions éventuelles de ses activités touristiques. Elle a pu prendre connaissance de l'esquisse d'aménagement de la parcelle d'accueil des camping-cars et des projets de construction.		

OO3	Lieu	Observation de
Permanence du 23 juin 2023	Mairie de Fort-Mahon-Plage	M. et Mme HERBERT- 100 route de Berck – Fort-Mahon-Plage
Leur propriété jouxte l'entrée de la future aire d'accueil. Ils s'inquiètent du devenir des arbres actuellement présents sur la parcelle de l'ancien camping du Manoir surplombant leur terrain et même pour l'un d'entre eux touchant leur toiture. Ils souhaitent leur élagage et la mise en place d'une haie séparative.		

2 – Observations sur le registre

OE1	Lieu	Observation de
Hors permanence	Mairie de Fort-Mahon-Plage	15 allée des Chardonnerets – Fort-Mahon-Plage
Après l'étude de l'enquête publique, nous désirons savoir si le passage prévu pour les camping-cars se fera par l'allée des Chardonnerets ?		

OE2	Lieu	Observation de
Permanence du 10 juin 2023	Mairie de Fort-Mahon-Plage	M. MABILLE, 14 allée des Chardonnerets – Fort-Mahon-Plage
Après explication du projet d'aménagement par le commissaire enquêteur, il est demandé de conserver expressément l'évacuation des eaux pluviales du pavillon sis 14 allée des Chardonnerets vers le fossé existant situé sur la propriété faisant l'objet de l'aménagement. Il est noté que la partie zone humide du terrain ne sera traversée que par un sentier piétonnier.		

OE3	Lieu	Observation de
Permanence du 10 juin 2023	Mairie de Fort-Mahon-Plage	Mme Manon DEVOS, 11 allée des Chardonnerets – Fort-Mahon-Plage
Nous aimerions décaler l'aire de camping-cars prévue afin de préserver notre intimité et ne pas avoir de vis-à-vis juste derrière le terrain.		

OE4	Lieu	Observation de
Permanence du 23 juin 2023	Mairie de Fort-Mahon-Plage	M. Emmanuel PAPIN / Mme Armelle BOQUET – 134 route de Berck – Fort-Mahon-Plage

Sollicite :

- Un droit de passage vers le terrain de stationnement des camping-cars dans l'éventualité d'une division parcellaire de notre terrain pour une vente. A destination de construction ;
- De prioriser le stationnement des camping-cars vers le fond de l'aire de stationnement ;
- La mise en place d'un pare-vue au niveau de notre habitation + haie et végétalisation afin d'éviter le vis-à-vis direct ;
- De préserver notre haie existante au niveau des places 1 à 8 réservées aux camping-cars (état des lieux à faire avec la collectivité) ;
- Souhaitons le moins de nuisances possibles une fois le projet réalisé.

A l'appui de sa demande, M. PAPIN a fourni un plan partiel de l'aménagement du terrain de stationnement des camping-cars avec les emplacements numérotés (annexe 1).

3 – Observations reçues par courriel ou par courriers

ON1	Lieu	Observation de
10 juin 2023	Mairie de Fort-Mahon-Plage	Mme Véronique DEVOS, 12 allée des Chardonnerets – Fort-Mahon-Plage

Observation remise lors de la 2ème permanence directement au commissaire enquêteur par un courrier avec une mention écrite sur le registre.

Je m'interroge sur le futur aménagement en parking « camping-cars » et de la circulation de ces véhicules dans l'allée des Chardonnerets. En effet, je suis directement riveraine du projet et ma maison est orientée plein sud, limitrophe à cette parcelle. Je souhaiterais donc bénéficier d'un certain retrait des emplacements de ce parking « camping-cars » le long de ma parcelle.
D'autre part, les eaux pluviales se déversant directement dans le fossé jouxtant ma parcelle, je me demande, comme les autres riverains, de la pérennité de ce mode de fonctionnement.
Enfin, je vous signale que demeurant depuis plus de 40 ans à cette adresse, il m'est arrivé de voir le camping du Manoir inondé, notamment lors de fortes pluies, comme il a été mentionné dans le PPRN.

OC2	Réception par courrier adressé à	Observation de
28 mai 2023	Mairie de Fort-Mahon-Plage	**Association APREQ – 25 rue Balzac – Fort-Mahon-Plage**

Copie d'un courriel reçu par courrier :

1) Les loggias sont interdites en zone UB, UC, UD, pourquoi sont-elles admises en zone UA ? Nous demandons que la zone UA soit traitée à l'identique des autres zones.
2) Pourquoi les belles-voisines ne sont-elles pas interdites, puisqu'elles permettraient d'augmenter des superficies de combles et favoriser éventuellement des logements supplémentaires.
3) Dans le recensement des dents creuses, 5 sont possiblement constructibles, représentant une dizaine de logements (communauté de communes / DREAL). Nous contestons le terme « dizaine », dizaine comportant les chiffres de 10 à 19. Par ailleurs, sur l'étude de densification : 50 terrains sont possiblement densifiables, il apparait que le tissu peut accueillir encore 5 constructions « minimum ». Nous contestons le terme de « minimum » qui peut permettre n'importe quelle quantité puisqu'il n'apparait pas de maximum.
   Quelle est d'ailleurs la définition du mot construction (maison ou immeuble) ?? ce qui n'entrainera pas un même nombre de logements.
   En conclusion, l'APREQ demande, afin que l'environnement déjà bien urbanisé de Fort-Mahon ne soit pas plus impacté, mais respecté, que le terme de construction soit bien défini et que les quantités de logements soient précisées dans cette modification n°1 du PLU.

OC1	Réception par courrier adressé à	Observation de
25 mai 2023	Mairie de Fort-Mahon-Plage	**M. Norbert PITHON, 146 route de Berck – Fort-Mahon-Plage**
Courrier et ses plans en annexe du procès-verbal de synthèse: Je souhaiterais pouvoir disposer d'un passage afin de faciliter l'entretien du canal qui est situé au bout de mon terrain, parcelle n°48, ainsi que de permettre l'évacuation des gros déchets verts provenant de la taille des arbres, des haies et des pelouses.		

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de
la commune de Fort-Mahon-Plage

ANNEXE 18

Procès-verbal de synthèse

Enquête Publique

Communauté de Communes Ponthieu-Marquenterre
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Fort-Mahon-Plage

Période d'enquête du 22 mai 2023 au 23 juin 2023
soit une période de trente-trois jours consécutifs

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Etabli par le commissaire enquêteur

Références :

- Désignation de l'enquête publique n° E23000016/80 en date du 29 mars 2023 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'AMIENS
- Arrêté n° URBA-2023-000 du 21 avril 2023 de Monsieur le président de la Communauté de Communes Ponthieu-Marquenterre, prescrivant l'enquête publique sur la modification n°1 du PLU de la commune de Fort-Mahon-Plage

Table des matières

1 Déroulement de l'enquête ..... - 3 -

2 Climat de l'enquête ..... - 3 -

3 Bilan des observations du public ..... - 3 -

3.1 Décompte des observations recueillies ..... - 3 -

3.2 En dehors des permanences ..... - 4 -

4 Thèmes abordés par les observations du public ..... - 4 -

4.1 Observations orales ..... - 4 -

4.1.1 Association APRIQ ..... - 4 -

4.1.2 La Ferme à la plage ..... - 4 -

4.1.3 M. & Mme HERBERT 100 route de Bolck ..... - 5 -

4.2 Observations sur le registre ..... - 5 -

4.3 Observations reçues par courriers ou par courriels ..... - 7 -

5 Avis de l'Autorité environnementale et Mémoire en réponse ..... - 8 -

6 Avis des personnes publiques associées ..... - 14 -

6.1 Baie de Somme 3 Vallées (BS3V) ..... - 14 -

6.2 Conseil régional Hauts de France ..... - 15 -

6.3 Préfecture de la Somme – DDTM ..... - 15 -

6.4 Préfecture de la Somme – Secrétariat général ..... - 16 -

6.5 CDPENAF ..... - 16 -

7 Questionnements complémentaires du commissaire enquêteur ..... - 16 -

8 Observations du porteur de projet ..... - 17 -

1 Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 22 mai 2023 au vendredi 23 juin 2023 soit durant trente-trois jours consécutifs.

J'ai pris possession du registre d'enquête mis à la disposition du public en mairie de Fort-Mahon-Plage à la fin de l'enquête, le 23 juin 2023 à 12h.

En application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement, vous trouverez sous ce pli le présent procès-verbal contenant les observations consignées au cours de l'enquête.

(*) Article R123-18 du code de l'environnement :
« Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles ».

Passé ce délai, en l'absence de réponse de votre part, il me sera possible de rédiger mon rapport, mes conclusions et avis.

Les courriers et courriels transmis par le public durant le mois de l'enquête publique sont joints en annexes. En revanche, ne sont pas joints les avis des personnes publiques associées, dont celui de la MRAe et le mémoire en réponse, tous éléments faisant partie intégrante du dossier et déjà en possession de la communauté de communes.

2 Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions. Les permanences se sont déroulées dans la salle du conseil municipal de la commune de Fort-Mahon-Plage. A chacune d'entre-elles, le commissaire enquêteur a été bien accueilli par l'agent d'accueil de la mairie et par M. Oughens, responsable des services techniques.

3 Bilan des observations du public

3.1 Décompte des observations recueillies

Durant l'enquête, la participation du public s'est traduite par un ensemble de 10 contributions reçues sous les différentes formes récapitulées dans le tableau ci-dessous.

N°	Date	Lieu (Mairie)	Personnes rencontrées	Observations				
				Écrites	Notes ou courriers ou courriels	Mémoires	Orales	Total
1	[illegible]	Fort-Mahon-Plage	4 (1x2)	0	0	0	2	2
2	[illegible]		5	2	1	0	0	3
3	[illegible]		6	1	0	0	5	2
4	Fort-[illegible]		[illegible]	1	1	0		2
Total				4	4	0	5	10

3.2 En dehors des permanences

Registre
Une observation a été portée sur le registre.

Courrier(s) reçu(s)
Deux courriers ont été reçus en mairie de Fort-Mahon-Plage, siège de l'enquête.

Courriel(s)
Un courriel a été envoyé par un particulier, mais non reçu à la suite d'un dysfonctionnement de la messagerie électronique. Une copie de ce courriel m'est parvenue par courrier postal, comptabilisé ci-dessus.

Courrier(s) d'élu(s)
Aucun courrier d'élus n'a été reçu
Pétition(s)
Aucune pétition n'a été déposée

4 Thèmes abordés par les observations du public

4.1 Observations orales

4.1.1 Association APREQ

Le 22 mai 2023, visite de M. et Mme Pierre MARTIN-BLANC, Association Pour le Respect d'un Environnement Qualitatif (APREQ). Ils se sont renseignés sur les objets de l'enquête, ont consulté quelques documents du dossier et ont noté les adresses internet de la communauté de communes et de la mairie de Fort-Mahon ainsi que l'adresse mail de l'enquête pour vraisemblablement écrire en joignant d'éventuelles pièces jointes.
Leurs questionnements portaient sur les hauteurs autorisées pour les constructions en zones U, sont-elles modifiées ? Quelle sera la hauteur des constructions dans la zone 1AU ?

Réponse de la CCPM :

4.1.2 La Ferme à la plage

Le 22 mai 2023, visite de Mme Audrey DETRIN, accompagnée de son père, « La Ferme à la plage », 501 route de Quend à Fort-Mahon-Plage.

Jeune exploitante agricole, cette personne s'inquiète de l'envergure du projet et de son impact sur son exploitation, d'une part pour ses terres avoisinant la parcelle de l'ancien camping du Manoir (classées en zone N), d'autre part pour les extensions éventuelles de ses activités touristiques. Elle a pu prendre connaissance de l'esquisse d'aménagement de la parcelle d'accueil des camping-cars et des projets de construction.

Mme DETRIN est passée de nouveau lors de la permanence du 23 juin 2023 pour réaffirmer ses observations.

Réponse de la CCPM :

4.1.3 M. & Mme HERBERT 109 route de Berck

M. et Mme HERBERT sont venus à la permanence pour se renseigner sur le projet. Leur propriété jouxte l'entrée de la future aire d'accueil. Ils s'inquiètent du devenir des affres actuellement présents sur la parcelle de l'ancien camping du Manoir surprendront leur terrasse et même pour l'un d'entre eux touchant leur toiture. Ils souhaitent leur dégage et la mise en place d'une haie séparative.

Réponse de la CCPM :

4.2 Observations sur le registre

Quatre observations ont été portées au registre d'enquête, dont l'une d'entre elles écrite hors permanence. Elles sont toutes rédigées par des riverains immédiats de l'ancien camping du Manoir, résidents de l'allée des Chardonnerets.

Permanence	Lieu	Observation de
Hors permanence	Mairie de Fort-Mahon-Plage	13 allée des Chardonnerets – Fort-Mahon-Plage
Après l'étude de l'enquête publique, nous désirons savoir si le passage prévu pour les camping-cars se fera par l'allée des Chardonnerets ?		
Réponse Porteur de Projet CCPM		

Permanence	Lieu	Observation de
10 juin 2023	Mairie de Fort-Mahon-Plage	M. MARILLE, 14 allée des Chardonnerets – Fort-Mahon-Plage
Il est demandé de conserver expressément l'évacuation des eaux pluviales du pavillon sis 14 allée des Chardonnerets vers le fossé existant situé sur la propriété faisant l'objet de l'aménagement. Il est noté que la partie nord-ouest du terrain ne sera traversée que par un sentier piétonnier.		
Réponse Porteur de Projet CCPM		

Permanence	Lieu	Observation de
10 juin 2023	Mairie de Fort-Mahon-Plage	Mme Marion DEVOS, 11 allée des Chardonnettes – Fort-Mahon-Plage

Nous aimerions décaler l'aire de camping-cars prévue afin de préserver notre intimité et ne pas avoir de vis-à-vis juste derrière le terrain.

Réponse Porteur du Projet CCPM	

Permanence	Lieu	Observation de
23 juin 2023	Mairie de Fort-Mahon-Plage	M. Emmanuel PAPIN / Mme Annelie SOQUET – 124 route de Berck – Fort-Mahon-Plage

Sollicite :

- Un droit de passage vers le terrain de stationnement des camping-cars dans l'éventualité d'une division parcellaire de notre terrain pour une vente. A destination de construction ;
- De prioriser le stationnement des camping-cars vers le fond de l'aire de stationnement ;
- La mise en place d'un pare-vue au niveau de notre habitation + haie et végétalisation afin d'éviter le vis-à-vis direct ;
- De préserver notre haie existante au niveau des places 1 à 8 réservées aux camping-cars (état des lieux à faire avec la collectivité) ;
- Souhaitons le moins de nuisances possibles une fois le projet réalisé.

A l'appui de sa demande, M. PAPIN a fourni un plan partiel de l'aménagement du terrain de stationnement des camping-cars avec les emplacements numérotés (annexe 1).

Réponse Porteur du Projet CCPM	

4.3 Observations reçues par courriers ou par courriels

Trois observations écrites ont été reçues par courrier ou par courriel durant la période d'enquête. Elles émanent de l'association APREQ ou de riverains immédiats de l'ancien camping du Manoir.

Ces trois correspondances sont jointes en annexes de ce présent procès-verbal de synthèse.

Permanence	Lieu	Observation de
10 juin 2023	Mairie de Fort-Mahon-Plage	Mme Véronique DEVOS, 12 allée des Chardonnerets – Fort-Mahon-Plage

Observation remise lors de la 2ème permanence directement au commissaire-enquêteur par un courrier (annexe 2) avec une mention écrite sur le registre.

Je m'interroge sur le futur aménagement en parking « camping-cars » et de la circulation de ces véhicules dans l'allée des Chardonnerets. En effet, je suis directement riveraine du projet et ma maison est orientée plein sud, limitrophe à cette parcelle. Je souhaiterais donc bénéficier d'un certain retrait des emplacements de ce parking « camping-cars » le long de ma parcelle.
D'autre part, les eaux pluviales se déversant directement dans le fossé jouxtant ma parcelle, je me demande, comme les autres riverains, de la pérennité de ce mode de fonctionnement.
Enfin, je vous signale que demeurant depuis plus de 40 ans à cette adresse, il m'est arrivé de voir le camping du Manoir inondé, notamment lors de fortes pluies, comme il a été mentionné dans le PPRN.

Réponse Porteur du Projet CCPM	

Date	Réception par courrier adressé à	Observation de
28 mai 2023	Mairie de Fort-Mahon-Plage	**Association APREQ**

Copie d'un courriel reçu par courrier (annexe 3) :

1) Les loggias sont interdites en zone UB, UC, UD, pourquoi sont-elles admises en zone UA ? Nous demandons que la zone UA soit traitée à l'identique des autres zones.
2) Pourquoi les belles-voisines ne sont-elles pas interdites, puisqu'elles permettraient d'augmenter des superficies de combles et favoriser éventuellement des logements supplémentaires.
3) Dans le recensement des dents creuses, 5 sont possiblement constructibles, représentant une dizaine de logements (communauté de communes / DREAL). Nous contestons le terme « dizaine », dizaine comportant les chiffres de 10 à 19. Par ailleurs, sur l'étude de densification : 50 terrains sont possiblement densifiables, il apparaît que le tissu peut accueillir encore 5 constructions « minimum ». Nous contestons le terme de « minimum » qui peut permettre n'importe quelle quantité puisqu'il n'apparaît pas de maximum.

	Quelle est d'ailleurs la définition du mot construction (maison ou immeuble) ?? ce qui n'entraînera pas un même nombre de logements. **En conclusion, l'APREQ demande, afin que l'environnement déjà bien urbanisé de Fort-Mahon ne soit pas plus impacté, mais respecté, que le terme de construction soit bien défini et que les quantités de logements soient précisées dans cette modification n°1 du PLU.**
Réponse Porteur du Projet CCPM	

Date	Réception par courrier adressé à	Observation de
25 mai 2023	Mairie de Fort-Mahon-Plage	**M. Norbert PITHON, 146 route de Berck – Fort-Mahon-Plage**
Courrier et ses plans en annexe 4 : Je souhaiterais pouvoir disposer d'un passage afin de faciliter l'entretien du canal qui est situé au bout de mon terrain, parcelle n°48, ainsi que de permettre l'évacuation des gros déchets verts provenant de la taille des arbres, des haies et des pelouses.		
Réponse Porteur du Projet CCPM		

5 Avis de l'Autorité environnementale et Mémoire en réponse

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a adopté l'avis délibéré n°2022-6534 lors de sa séance du 9 novembre 2022 sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Fort-Mahon-Plage.

Dans sa synthèse elle mentionne que « l'évaluation environnementale est très insuffisante et nécessite d'être complétée, au vu des enjeux, afin de préciser les besoins en logements, l'état initial du site notamment vis à vis du paysage, de la biodiversité, d'analyser les impacts du projet et de définir des mesures précises de prise en compte de l'environnement et de la santé. Seules quelques mesures prévues à l'évaluation environnementale sont reprises dans le PLU ; les autres mesures comme la préservation de la zone humide n'ont donc qu'un caractère informatif et non réglementaire.

En l'état du dossier, la modification du PLU ne permet pas de prendre en compte les enjeux environnementaux et notamment ceux de préservation de la biodiversité et du paysage bocager, de gestion des eaux pluviales. La compatibilité avec le SDAGE par la préservation des zones humides et l'absence d'incidences sur les sites Natura 2000 restent à démontrer après compléments d'études.

Le déplacement de l'aire de stationnement de camping-cars actuellement située sur le domaine du conservatoire du littoral permettra par contre de préserver et protéger la dune située à proximité immédiate.

La construction de logements sur ce secteur, qui est un des objectifs de la modification du PLU, a pour conséquence d'exposer de nouvelles populations au risque d'inondation par submersion marine, sans qu'il ait été envisagé d'autres solutions moins vulnérables, ni à défaut de mise à jour de l'analyse du risque au regard des dernières données notamment du GIEC. »

La MRAe précise son avis en détaillant son analyse sur la qualité de l'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement par le projet. Elle cible les enjeux relatifs au paysage, aux milieux naturels, à l'eau et aux risques naturels, qui sont des enjeux essentiels du territoire. Elle précise ensuite, par thématique, les recommandations suivantes :

- **1 - Sur le résumé non technique** : recommandation de le compléter à l'issue de la mise à jour de l'évaluation environnementale ;

- **2 - Sur l'articulation du projet de modification du PLU avec les autres plans-programmes** : recommandation, après complément de l'étude de caractérisation des zones humides, de justifier la compatibilité du projet avec l'orientation relative à la préservation des zones humides du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Artois-Picardie, en intégrant des mesures de préservation de la zone humide dans le règlement du PLU ;

- **3 - Sur les scénarios et la justification des choix retenus** : recommandation d'intégrer à la justification du projet les éléments quantitatifs justifiant le besoin de logements par destinataire et par typologie, visés par le projet communal. Recommandation de compléter la justification du projet retenu par l'analyse de plusieurs scénarios notamment en prenant en compte le risque de submersion marine et de leurs impacts potentiels sur le territoire, pour ensuite démontrer que le scénario retenu est celui qui présente le meilleur compromis entre projet de développement du territoire et prise en compte des risques et des enjeux environnementaux. La MRAe note que le déplacement de l'aire de stationnement de camping-cars semble avoir des effets positifs sur l'environnement, même si le dossier ne le démontre pas ;

- **4 - Sur les critères, indicateurs et modalités retenus pour le suivi des conséquences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et la santé** : recommandation de revoir la détermination des indicateurs afin qu'ils permettent de suivre les conséquences de la mise en œuvre du PLU modifié sur l'environnement et la santé, recommandation d'associer systématiquement à chaque indicateur de suivi, une valeur initiale et un objectif de résultat ;

- **5 - Sur l'état initial de l'environnement, incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et mesures destinées à éviter, réduire et compenser (ERC) ces incidences** :
  - **5-1 - Eu égard au paysage** : recommandation de compléter l'évaluation environnementale notamment avec la réalisation d'une iconographie adaptée permettant d'apprécier les perspectives d'insertion du projet et la bonne appréhension et compréhension du programme d'aménagement, puis d'intégrer les mesures définies dans le règlement du PLU ou dans l'OAP. Recommandation, afin de préserver les qualités paysagères bocagères du site de l'OAP n°1, de prévoir des prescriptions de préservation des structures paysagères existantes ainsi que de renforcement de la haie existante sur la bordure ouest ;

  - **5-2 - Eu égard aux milieux naturels et biodiversité, dont Natura 2000** :
    - Recommandation de compléter le diagnostic faune-flore par des inventaires sur site à des dates permettant l'observation de la biodiversité présente du milieu. De plus, l'évaluation

environnementale est à compléter par une analyse notamment cartographique de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques du site ;

- Recommandation après compléments des inventaires faune-flore et état détaillé des fonctionnalités du site d'analyser les impacts de la modification du PLU, afin de définir les impacts sur la biodiversité, et à défaut les réduire et les compenser, de reprendre ces mesures dans le règlement du PLU ou dans l'OAP ;
- Recommandation, après complément de l'état initial de la biodiversité, de compléter l'étude des incidences Natura 2000 en portant le rayon d'évaluation des incidences à vingt kilomètres autour du projet, en analysant les interactions possibles entre les milieux destinés à être urbanisés et l'aire d'évaluation de chaque espèce ayant justifié la désignation des sites communautaires Natura 2000 ;

- **5-3 - Eu égard à l'eau et aux milieux aquatiques :**
  - Recommandation de joindre l'étude de caractérisation de la zone humide au dossier et de s'assurer de la pertinence de celle-ci au regard notamment des périodes adaptées pour l'étude floristique, d'assurer au travers du règlement du PLU et de l'OAP la préservation de la zone humide, le cas échéant après compléments d'étude.
  - Recommandation d'apporter des précisions sur les caractéristiques de la pluie de référence visée pour le dimensionnement des ouvrages d'assainissement pluvial, de préciser les tolérances de rejet dans le réseau pluvial communal voire dans les fossés avoisinant et de préciser le niveau des plus hautes eaux retenu permettant l'implantation altimétrique des ouvrages de gestion des eaux pluviales, et recommandation de compléter l'OAP par la cartographie complète des courses identifiées et par une mesure concernant l'interdiction de modification (couverture, déplacement,...) des fossés ;

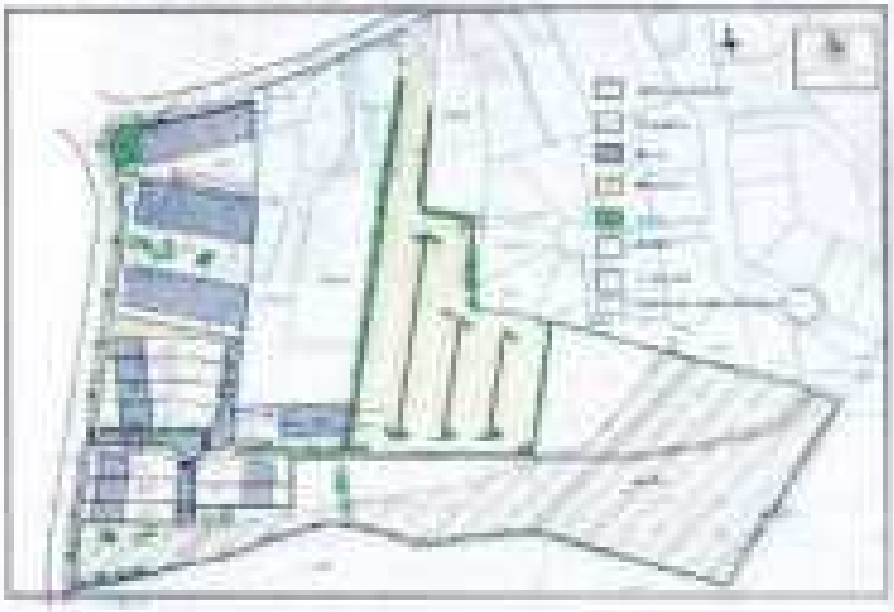
- **5-4 - Eu égard aux risques naturels :** l'autorité environnementale note que la modification du PLU peut avoir pour conséquence d'exposer de nouvelles populations à un risque d'inondation par submersion marine et recommande de rechercher d'autres localisations pour la construction de nouveaux logements afin d'éviter d'augmenter la vulnérabilité du site et, à défaut, de définir les mesures constructives permettant de limiter au maximum les risques sur la base des dernières connaissances du risque de submersion à l'horizon 2100. Elle recommande également de compléter l'OAP, en conformité avec le règlement du PPR, par la capacité maximale d'accueil de camping-car.

Mémoire en réponse du 20 février 2023 de la CCPM à l'avis MRAe n°2022-6534

La CCPM apporte les précisions nécessaires, agrémentées le cas échéant de plans ou de photos et iconographies, sur les points 2, 3, 5-1, 5-2, 5-3 et 5-4 tels que listés ci-dessus.

Ainsi y sont précisés :

- Point 2 - L'exclusion du projet d'aménagement de la partie repérée comme zone à dominante humide, elle fera l'objet d'aménagement paysager. Un avis favorable de la CDPENAF sur le dossier de modification du PLU et un avis favorable de la MRAe sur le permis d'aménager ont été émis.



Note du commissaire enquêteur *: la mention dans le mémoire en réponse d'un avis favorable de la MRAe sur le permis d'aménager, apporte une confusion des rôles entre les services. Après questionnement par mail du service Urbanisme de la CCPM, il s'avère que cette information fait référence à la réponse du service énergie, climat, logement, pôle aménagement du territoire de la DREAL qui, dans le cadre de l'examen au cas par cas en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement, décide de ne pas soumettre le projet à étude d'impact, sous réserve de compléter les inventaires écologiques.*
Ainsi, on ne peut écrire « avis favorable de la MRAe » en faisant référence à la correspondance de la DREAL. Les avis de la MRAe sont eux édités en application des articles R.104-21 à R.104-25 du code de l'urbanisme. Elle émet des avis sur les plans, programmes et projets soumis à évaluation environnementale et décide, pour des plans, programmes et projets de moindre ampleur, si ceux-ci doivent être soumis à une telle évaluation. Elle veille à la juste compensation du dommage environnemental et ne s'exprime jamais en termes « favorable » ou « défavorable ».

- Point 3 - A l'appui d'un plan esquisse du projet, les éléments quantitatifs justifiant le besoin de logements par destinataire et par typologie :

Présentation du projet

[illegible]

L'aire de camping-cars se situe aujourd'hui sur des terrains appartenant au Conservatoire du littoral, situés en espaces proches du rivage. Son déplacement est devenu nécessaire.
Un recensement des dents creuses est joint permettant l'appréhension des enjeux fonciers. Au vu du PPRi applicable, aucun terrain ne permet d'accueillir une opération groupée de logements d'hébergement saisonniers et d'accueil des camping-cars hormis le terrain faisant l'objet du projet.

Note du commissaire enquêteur : *le recensement des dents creuses est intégré à l'étude de densification présentée dans le rapport et joint en totalité en annexe de ce dernier.*

- 5-1 - Sur le complément de l'évaluation environnementale notamment avec la réalisation d'une iconographie adaptée permettant d'apprécier les perspectives d'insertion du projet et la bonne appréhension et compréhension du programme d'aménagement, puis d'intégrer les mesures définies dans le règlement du PLU ou dans l'OAP /

  Réponse de la CCPM : « Le PLU intègre les gabarits relatifs aux prescriptions de la loi littoral et aux enjeux urbains. » Deux images sont jointes de la route de Quend et du carrefour voisin figurant sur chacune d'elle et par un trait rouge l'impact en hauteur des constructions à venir.
  « La haie en limite ouest sera préservée autant que le projet peut l'intégrer. Les structures paysagères sont liées au camping et non au projet d'aménagement. »

Note du commissaire enquêteur : *l'iconographie des deux perspectives fournies reste sommaire dans la mesure où elle ne permet pas de juger de « l'effet de masse » des bâtiments envisagés. Par ailleurs, les gabarits relatifs aux prescriptions de la loi Littoral peuvent être précisés. Cette iconographie pourrait être également complétée par une représentation du projet avec les portions de haie préservée.*

- 5-2 – Sur les compléments du diagnostic faune/flore et de l'étude environnementale, de l'état détaillé des fonctionnalités du site, de l'analyse des impacts de la modification du PLU et de l'intégration de mesures ERC dans le règlement du PLU ou dans l'OAP ;

  Réponse de la CCPM : « une étude faune/flore est jointe, elle sera complétée dans le cadre du permis d'aménager tel que demandé par la MRAe. »

Note du commissaire enquêteur : *L'étude complémentaire faune/flore a été fournie et jointe au dossier le 31 mai 2023. Elle conclut que « le site de l'ancien camping du Monnier à Fort-Mahon ne présente pas d'enjeux écologiques importants pour tous les critères floristique et faunistique avec les compléments apportés par les nouvelles observations de terrain en 2023 ». Elle préconise quelques mesures particulières relatives à la destruction des bâtiments et à l'abattage des arbres et haies à partir de septembre. Également, elle préconise la pose de nichoirs pour passereaux.*

=> La CCPM est invitée à se prononcer sur la prise en compte de ces préconisations et à leur intégration éventuelle en mesures ERC dans le PLU.

- 5-3 – Sur la caractérisation de la zone humide, et les précisions sur la plan de référence et la gestion des eaux pluviales :

  Réponse de la collectivité : « l'OAP sera modifiée pour intégrer la préservation de la zone humide identifiée. Le projet fait l'objet d'un dossier loi sur l'eau qui sera joint au permis d'aménager. Les mesures à préserver sont intégrées à l'OAP ». Elle joint les 1er résultats du dossier loi sur l'eau pour les espaces publics.

- 5-4 – Sur l'exposition de nouvelles populations à un risque inondation par submersion marine et le complément de l'OAP par la capacité maximale d'accueil de camping-cars :

  Réponse de la collectivité : « la commune ne dispose pas de foncier dans des zones sans risque de submersion du fait de la loi Littoral qui complète le PPRI. Les prescriptions du PPRI imposent des mesures constructives pour limiter les risques. » « L'aire de stationnement prévoit environ 94 places de stationnement ».

Note du commissaire enquêteur :

Le projet présenté prend en compte la zone humide identifiée par caractérisation pédologique et floristique. Le statut des « mesures » peut-il être précisé, de quel nature sont-elles bénéficier et par qui ?

La commune de Fort-Mahon-Plage dispose t'elle d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) ? Quelles sont les organisations et les dispositions définies en cas de submersion marine ou autre type d'aléa ?

6 Avis des personnes publiques associées

En application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, et par correspondances du 29 août 2022, les personnes publiques associées suivantes ont été consultées :

- Syndicat Mixte Baie de Somme 3 vallées – ***réponse du 11/10/2022***
- Chambre d'Agriculture – pas de réponse
- Chambre de Commerce et d'Industrie - pas de réponse
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat - pas de réponse
- Conseil Départemental de la Somme - pas de réponse
- Conseil Régional Hauts de France – ***réponse du 18/10/2022***
- Préfecture de la Somme et sous-préfecture d'Abbeville - ***réponse du 24/11/2022***
- Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) – ***réponse du 16/11/2022***
- Mairie de Fort-Mahon - pas de réponse
- CDPENAF (dérogation ouverture à l'urbanisation) – ***réponse du 13/12/2022***

Réponses des organismes :

6.1 Baie de Somme 3 Vallées (BS3V)

Le syndicat mixte Baie de Somme 3 Vallées a pu se prononcer à deux reprises sur le projet de modification n°1 du PLU de Fort-Mahon-Plage :

- **Au titre de la consultation des personnes publiques associées** (PPA) en application de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, saisine en date du 29 août 2022, réponse du syndicat en date du 11 octobre 2022, avis formulé au titre du Parc Naturel Régional (PNR) et au titre d'élaborateur du SCoT. La pièce jointe à la correspondance explicite l'avis en une dizaine pages ;
- **Au titre de la demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation** liée à la procédure de modification du PLU, en tant qu'instructeur de l'élaboration du SCoT, saisine de la préfecture en date du 21 novembre 2022 et réponse du syndicat le 10 janvier 2023. L'avis reprend et complète celui précédemment émis le 11 octobre 2022.

Au titre de la consultation des PPA, il liste les recommandations suivantes :

- Obtenir plus d'informations et de précisions sur la programmation de l'OAP n°1 sur le plan de l'habitat (typologie des logements, répartition entre logements sociaux et hébergements saisonniers, stationnement des logements, ...) ;
- Obtenir des informations complémentaires sur les aspects assainissement et en matière de gestion des eaux pluviales ;
- Conserver les qualités paysagères, et plus précisément bocagères, 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'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.

Et au titre de la demande de dérogation à l'urbanisation, complète son analyse en mentionnant 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. Cependant, le syndicat note que de substantielles marges de progression peuvent être atteintes au travers d'une application plus poussée de la séquence « ERC ». Il s'interroge, entre autres, sur l'abandon de l'accès au site par l'entrée existante au nord-ouest, et souhaite plus de précisions sur le stationnement envisagé.

Baie de Somme 3 Vallées formule un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses diverses observations et recommandations exposées. Il suggère également des échanges techniques complémentaires avec la CCPM afin de faciliter les travaux à mener.

⇨ **Réponses de la CCPM :**

6.2 Conseil régional Hauts de France

Dans sa correspondance du 18 octobre 2022, la Région rappelle l'adoption et l'approbation du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET).

Au titre de l'article L.4251-3 du CGCT et selon la hiérarchie des normes, le SRADDET s'impose au Schéma de cohérence territoriale et à défaut au PLU. La région a décidé de concentrer son accompagnement sur les Schémas de cohérence territoriaux et c'est donc à travers le SCoT de votre territoire que le SRADDET s'appliquera.

⇨ **Réponses de la CCPM :**

6.3 Préfecture de la Somme – DDTM

Le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune recueille l'accord du préfet sous réserve que l'étude soit complétée en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, l'aménagement paysager en bordure sud de l'OAP, le tracé des cheminements et l'intégration des arbres présents sur le site et que le projet respecte le règlement des zones S2 et S4 du PPR Marquenterre Baie de Somme.

Les observations détaillées annexées au courrier abordent les thématiques de

- **l'eau :** identification d'une zone humide, demande de précisions sur l'aménagement paysager, le règlement graphique et sa protection au titre du code de l'urbanisme – la gestion des eaux pluviales, précision sur la pluie de référence, implantations des ouvrages pluviaux, non basage des fossés ;
- **la biodiversité :** mesures ER proposées mais non détaillées, incohérence dans les infographies, encadrement des cheminements piétonniers ;

- **le paysage** : manquer de précisions et d'illustrations concernant les aménagements et futurs des logements (intégration au bâti existant) ;
- **les risques** : le nombre de places de stationnement de camping-cars cotés ne doit pas être supérieur au nombre de places existantes du camping à la date d'approbation du PPR, respect du règlement des zones S2 et S4 du PPR Marquenterre Baie de Somme.

⇒ **Réponses de la CCPM** :

6.4 Préfecture de la Somme – Secrétariat général

Elle informe que le projet n'est pas situé en espace proche du rivage au titre de la loi Littoral et qu'ainsi, la saisine de la commission départementale de la nature, des sites et des paysages de la Somme n'est pas prévue par la réglementation.

6.5 CDPENAF

Consultée dans le cadre de la demande de dérogation au titre de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, la commission a émis un avis favorable à cette demande lors de sa séance du 13 décembre 2022.

7 Questionnements complémentaires du commissaire enquêteur

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU, du site de l'ancien camping du Mesnil, ne précise pas si un nouveau classement de zonage de la parcelle sera appliqué. Quels sont les objectifs de la CCPM sur un futur classement (zone UA ou UB ou UC,…) et ainsi quel règlement de zonage ?

Le dossier n'apporte pratiquement pas d'élément sur les impacts vis-à-vis de la santé des populations (bruit, allergies aux pollens, …). En particulier, les préconisations de plantations dans les aménagements paysagers retiennent des essences à fort potentiel allergisant citées par le réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA).
https://www.pollens.fr/le-reseau/les-pollens

Quels seront les aménagements et les équipements de l'aire d'accueil des camping-cars, quelles précautions seront prises pour assurer la tranquillité du voisinage lors des périodes d'occupation du site ?

8 Observations du porteur de projet

Il est demandé au porteur de projet de transmettre au commissaire enquêteur ses arguments en répondant point par point à chacun de ces thèmes et ce, dans un délai de 15 jours : soit au plus tard le 14 juillet 2023.
Au-delà de cette date, ils ne pourront pas être pris en compte pour la rédaction des conclusions et de l'avis.

Le porteur du projet peut, à son initiative et s'il l'estime nécessaire, produire dans son mémoire, des observations complémentaires, sans rapport avec les points évoqués dans ce procès-verbal de synthèse, mais pouvant éclairer le commissaire-enquêteur dans la formulation de son avis.

Enfin, il m'appartient de vous signaler que les observations, suggestions, constatations ou demandes exprimées dans le présent procès-verbal ne peuvent en aucun cas laisser présager de la nature de l'avis qui sera donné en conclusion du rapport.

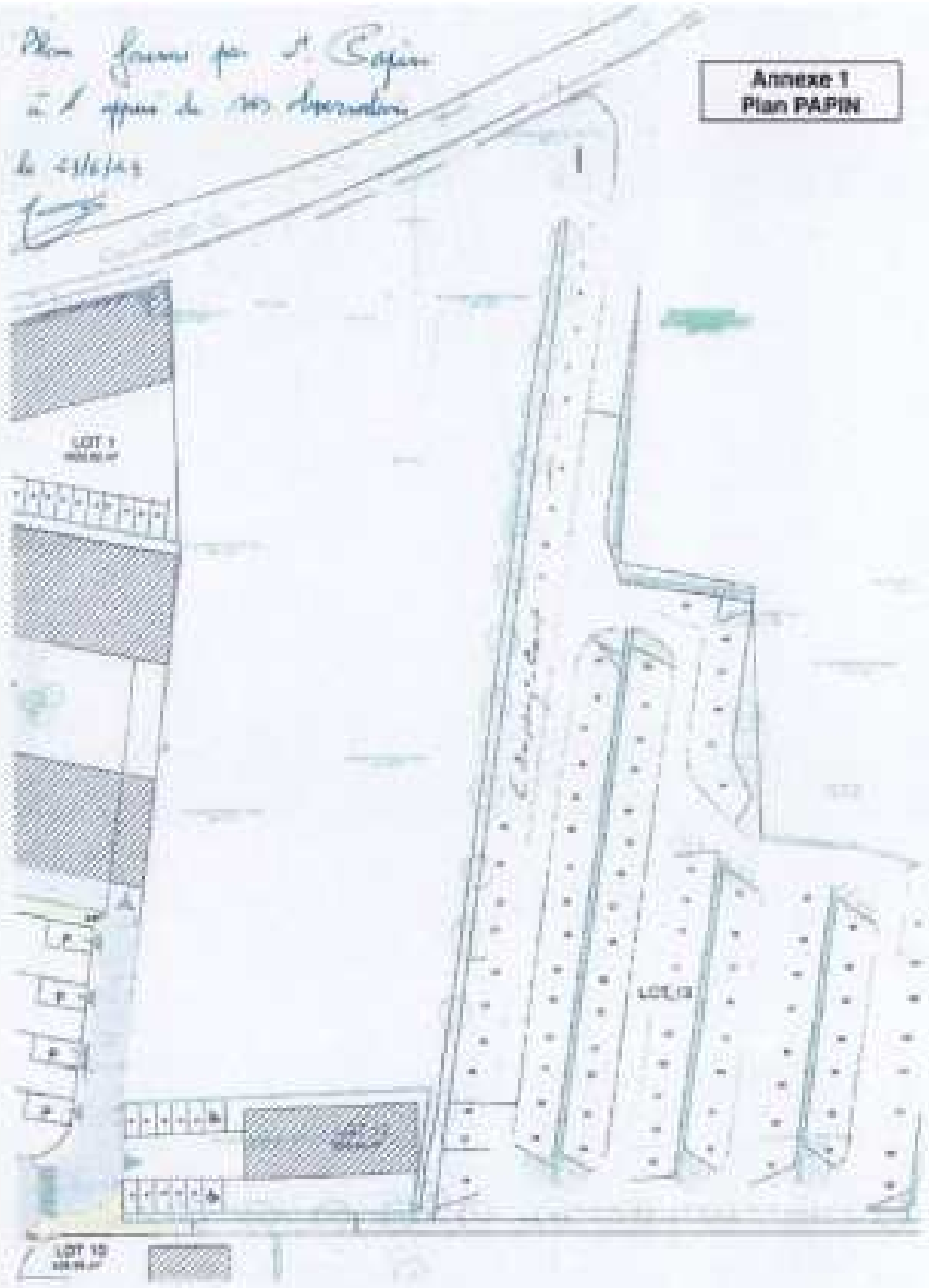
Remis à Ailly-le-haut-Clocher et commenté par le commissaire enquêteur
Le 29 juin 2023

Pour la Communauté de Communes Ponthieu-Marquenterre

Le commissaire enquêteur
José LEJEUNE

Plan fourni par M. Papin
à l'appui de ses observations
le 23/6/14

Annexe 1
Plan PAPIN



Permanence du Samedi 10 Juin 2023

10.06.23 Mme Devos Véronique
Courrier laissé en mairie / enquêteur
11 allée des chardonnerets 80120 Fort-Mahon

ON 1

FORT-MAHON le 07.06.23

Annexe 2
Lettre V. Devos

Mme Véronique DEVOS
12, allée des chardonnerets
80120 FORT-MAHON
à
Maire de FORT-MAHON
Place A.LECAT
80120 FORT-MAHON

Objet : Enquête publique

Suite à la consultation de l'Enquête publique concernant la parcelle du Camping du Manoir, je m'interroge sur le futur aménagement en parking « camping car » et de la circulation de ces véhicules dans l'allée des Chardonnerets.
En effet, je suis directement riveraine du projet où ma maison est orientée plein Sud, limitrophe à cette parcelle. Je souhaiterais donc bénéficier d'un certain retrait des emplacements de ce parking « camping car » le long de ma parcelle.

D'autre part, les eaux pluviales se déversant directement dans le fossé jouxtant ma parcelle je me demande, comme les autres riverains, de la pérennité de ce mode de fonctionnement.

Enfin, je vous signale que demeurant depuis plus de 40 ans à cette adresse, il m'est arrivé de voir le Camping du Manoir inondé, notamment lors de fortes pluies, comme il a été mentionné dans le FPRN.

Comptant sur votre compréhension, et en attente d'une réponse, je vous prie d'accepter, Mr le Maire mes sincères salutations.

V.DEVOS

Fwd: Fwd: enquête publique PLU modification n° 1 Fort-Mahon

à : enquetepublique

Annexe 3
Courriel APREQ

DC2

Le site indiqué ne fonctionne pas car les messages nous reviennent comme impossible à être distribués.

M. Ongrana de la mairie de Fort-Mahon nous conseille de vous adresser ce mail par courrier. Espérons qu'il vous sera bien transmis.

Cordialement

Pierre Martin-Blanc

Président de l'A.P.R.E.Q.

Merci de faire le nécessaire pour que cette adresse du site soit opérationnelle au plus vite.

envoyé : 26 mai 2023 à 20:09
de : apreq apreq <[illegible]>
à : [illegible]
objet : Fwd: enquête publique PLU modification n° 1 Fort-Mahon

envoyé : 26 mai 2023 à 19:44
de : apreq apreq <[illegible]>
à : **enquetepublique** <[illegible]>
objet : enquête publique PLU modification n° 1 Fort-Mahon

Nous avons eu un souci informatique et nous espérons que ce mail vous est bien parvenu.

Monsieur,

L'étude de cette modification nous entraîne quelques questions :

1) Les toggles sont interdites en zones UB UC UD, pourquoi sont-elles admises en zone UA ? Nous demandons que la zone UA soit traitée à l'identique des autres zones.

2) Pourquoi les belles-voisines ne sont-elles pas interdites, puisque elles permettraient d'augmenter des superficies de combles et favoriser éventuellement des logements supplémentaires.

3) Dans le recensement des dents creuses, 5 sont possiblement constructibles, représentant une dizaine de logements (communauté de Communes / DREAL).

Nous contestons le terme de "dizaine", dizaine comportant les chiffres de 10 à 19.

Par ailleurs, sur l'étude de densification : "50 terrains sont possiblement densifiables, il apparaît que le tissu peut accueillir encore 5 constructions minimum". Nous contestons le terme de "minimum" qui peut permettre n'importe quelle quantité puisqu'il n'apparaît pas de maximum.

Quelle est d'ailleurs la définition du mot construction (maison ou immeuble) ?? ce qui n'entraînera pas un même nombre de logements.

EN CONCLUSION : L'APREQ demande, afin que l'environnement déjà bien

urbanisé de Fort-Mahon ne soit pas plus impacté, mais respecté, que le terme de construction soit bien défini et que les quantités de logements soient précisées dans cette modification N° 1 du PLU

Cordialement

Pierre Martin-Blanc

Président de l'A.P.R.E.Q

[illegible] LA POSTE

[illegible] FRANCE

Monsieur José LETEUNE

Commissaire enquêteur PLU

Mairie de Fort-Mahon

Place Alberti Lecat

80120 FORT-MAHON Plage

Annexe 4
Lettre N. Pithon

001

M.PITHON Norbert :
148, route de Berck - 80120 FORT MAHON

8, rue des Vignes – 65370 LEMPDES

Propriétaire de la parcelle : N° 048

tél : 0667994541

Fort Mahon, le 25/05/2023

A

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de FORT Mahon

80120 FORT MAHON Plage

objet : Enquête publique portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de FORT MAHON Plage.

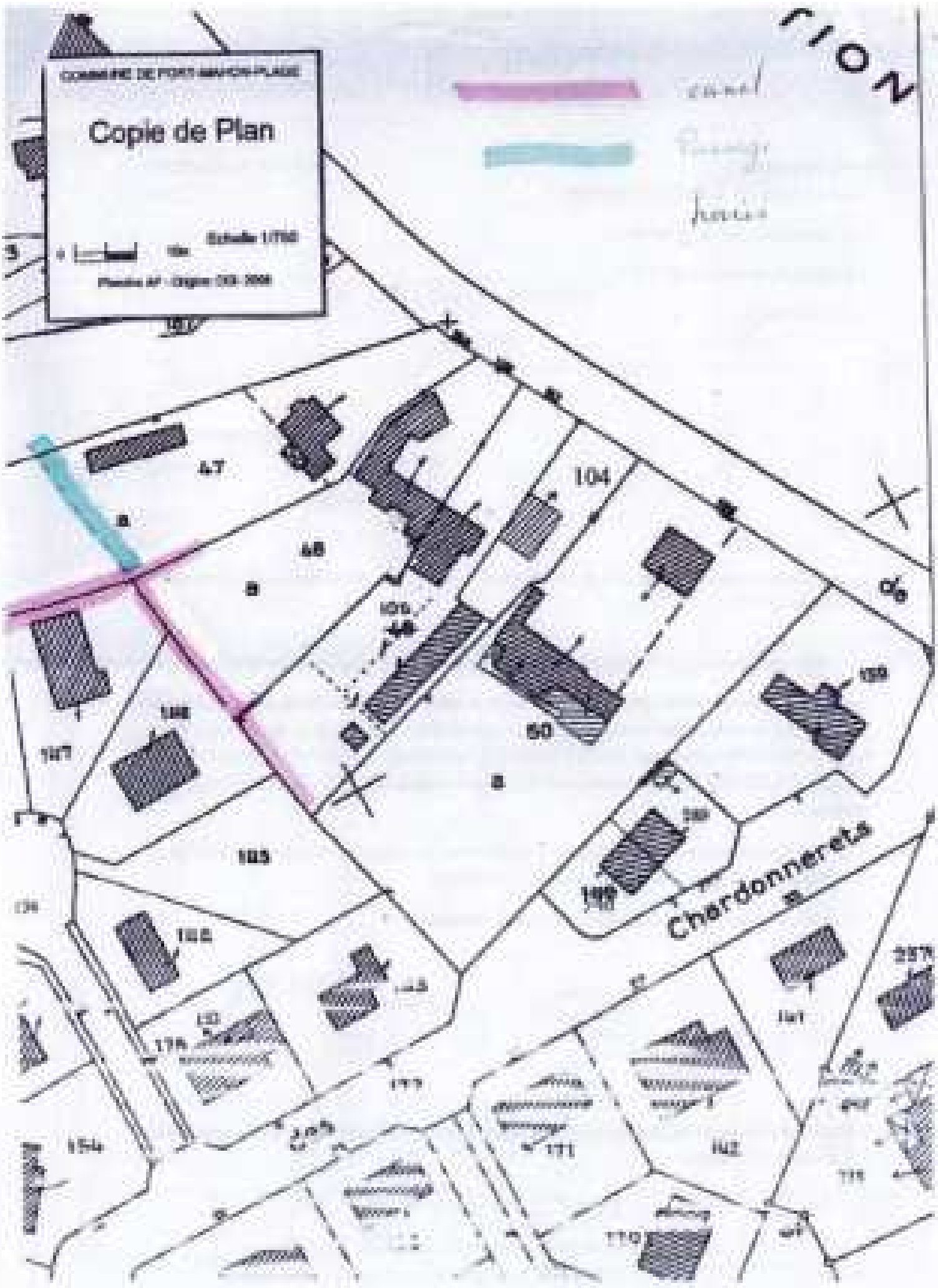
Dans le cadre de l'enquête publique portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fort Mahon Plage, je souhaiterais pouvoir disposer d'un passage afin de faciliter l'entretien du canal qui est situé au bout de mon terrain, parcelle n°48, ainsi que de permettre l'évacuation des gros déchets verts provenant de la taille des arbres, des haies et des pelouses.

Souhaitant que ma demande soit prise en considération, je vous prie d'agréer Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes respectueuses salutations.

P.J. : 2 copies du plan cadastral avec mes schémas descriptifs

N.PITHON

P.S. Je vous précise que je règle tous les ans une taxe pour l'entretien de ce canal, entretien qui n'a jamais été effectué.


COMMUNE DE PORT-MAHON-PLAGE
Copie de Plan
Echelle 1/750
Plancha AP - Origine DGI - 2008
canal
Passage
haies
104
47
48
50
Chardonnerets
154
171
142
170

Commune de FORT MAHON PLAGE

Propriété de M. et Mme PITHON Norbert

PCMI 1 : Plan de situation

Echelle 1/1000e

Février 2024

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de
la commune de Fort-Mahon-Plage

ANNEXE 19

Mémoire en réponse de la CCPM
au procès-verbal de synthèse

José LEJEUNE
Commissaire enquêteur

Enquête Publique

Communauté de Communes Ponthieu-Marquenterre
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Fort-Mahon-Plage

Période d'enquête du 22 mai 2023 au 23 juin 2023
soit une période de trente-trois jours consécutifs

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Etabli par le commissaire enquêteur

Références :

- Désignation de l'enquête publique n° E23000036/80 en date du 29 mars 2023 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'AMIENS
- Arrêté n° URBA-2023-0002 du 21 avril 2023 de Monsieur le président de la Communauté de Communes Ponthieu-Marquenterre, prescrivant l'enquête publique sur la modification n°1 du PLU de la commune de Fort-Mahon-Plage

Table des matières

1 Déroulement de l'enquête ..... - 3 -

2 Climat de l'enquête ..... - 3 -

3 Bilan des observations du public ..... - 3 -

3.1 Décompte des observations recueillies ..... - 3 -

3.2 En dehors des permanences ..... - 4 -

4 Thèmes abordés par les observations du public ..... - 4 -

4.1 Observations orales ..... - 4 -

4.1.1 Association APREQ ..... - 4 -

4.1.2 La Ferme à la plage ..... - 4 -

4.1.3 M. & Mme HERBERT 100 route de Berck ..... - 5 -

4.2 Observations sur le registre ..... - 5 -

4.3 Observations reçues par courriers ou par courriels ..... - 7 -

5 Avis de l'Autorité environnementale et Mémoire en réponse ..... - 8 -

6 Avis des personnes publiques associées ..... - 14 -

6.1 Baie de Somme 3 Vallées (BS3V) ..... - 14 -

6.2 Conseil régional Hauts de France ..... - 16 -

6.3 Préfecture de la Somme – DDTM ..... - 16 -

6.4 Préfecture de la Somme – Secrétariat général ..... - 17 -

6.5 CDPENAF ..... - 17 -

7 Questionnements complémentaires du commissaire enquêteur ..... - 17 -

8 Observations du porteur de projet ..... - 18 -

1 Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 22 mai 2023 au vendredi 23 juin 2023 soit durant trente-trois jours consécutifs.

J'ai pris possession du registre d'enquête mis à la disposition du public en mairie de Fort-Mahon-Plage à la fin de l'enquête, le 23 juin 2023 à 12h.

En application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement, vous trouverez sous ce pli le présent procès-verbal contenant les observations consignées au cours de l'enquête.

(*) Article R123-18 du code de l'environnement :
« *Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles* ».

Passé ce délai, en l'absence de réponse de votre part, il me sera possible de rédiger mon rapport, mes conclusions et avis.

Les courriers et courriels transmis par le public durant le mois de l'enquête publique sont joints en annexes. En revanche, ne sont pas joints les avis des personnes publiques associées, dont celui de la MRAe et le mémoire en réponse, tous éléments faisant partie intégrante du dossier et déjà en possession de la communauté de communes.

2 Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions. Les permanences se sont déroulées dans la salle du conseil municipal de la commune de Fort-Mahon-Plage. A chacune d'entre-elles, le commissaire enquêteur a été bien accueilli par l'agent d'accueil de la mairie et par M. Onghena, responsable des services techniques.

3 Bilan des observations du public

3.1 Décompte des observations recueillies

Durant l'enquête, la participation du public s'est traduite par un ensemble de 10 contributions reçues sous les différentes formes récapitulées dans le tableau ci-dessous.

N°	Date	Lieu (Mairie)	Personnes rencontrées	Observations				
				Ecrites	Notes ou courriers ou courriels	Mémoires	Orales	Total
1	22/05/2023	Fort-Mahon-Plage	4 (2x2)	0	0	0	2	2
2	10/06/2023		3	2	1	0	0	3
3	23/06/2023		4	1	0	0	1	2
4	hors permanence			1	2	0		3
Total				4	3	0	3	**10**

3.2 En dehors des permanences

Registre
Une observation a été portée sur le registre.

Courrier(s) reçu(s)
Deux courriers ont été reçus en mairie de Fort-Mahon-Plage, siège de l'enquête.

Courriel(s)
Un courriel a été envoyé par un particulier, mais non reçu à la suite d'un dysfonctionnement de la messagerie électronique. Une copie de ce courriel m'est parvenue par courrier postal, comptabilisé ci-dessus.

Courrier(s) d'élu(s)
Aucun courrier d'élus n'a été reçu
Pétition(s)
Aucune pétition n'a été déposée

4 Thèmes abordés par les observations du public

4.1 Observations orales

4.1.1 Association APREQ

Le 22 mai 2023, visite de M. et Mme Pierre MARTIN-BLANC, Association Pour le Respect d'un Environnement Qualitatif (APREQ). Ils se sont renseignés sur les objets de l'enquête, ont consulté quelques documents du dossier et ont noté les adresses internet de la communauté de communes et de la mairie de Fort-Mahon ainsi que l'adresse mail de l'enquête pour vraisemblablement écrire en joignant d'éventuelles pièces jointes.
Leurs questionnements portaient sur les hauteurs autorisées pour les constructions en zones U, sont-elles modifiées ? Quelle sera la hauteur des constructions dans la zone 1AU ?

Réponse de la CCPM :

La hauteur des constructions en zone U n'a pas été modifiée dans le cadre de la modification
La hauteur des constructions en zone 1AU10 : La hauteur d'une construction ne doit pas excéder R+2+Combles ou R+2+Attique limité à 13 mètres au faitage ou à l'acrotère.

4.1.2 La Ferme à la plage

Le 22 mai 2023, visite de Mme Audrey DETRIN, accompagnée de son père, « La Ferme à la plage », 501 route de Quend à Fort-Mahon-Plage.

Jeune exploitante agricole, cette personne s'inquiète de l'envergure du projet et de son impact sur son exploitation, d'une part pour ses terres avoisinant la parcelle de l'ancien camping du Manoir (classées en zone N), d'autre part pour les extensions éventuelles de ses activités touristiques. Elle a pu prendre connaissance de l'esquisse d'aménagement de la parcelle d'accueil des camping-cars et des projets de construction.

Mme DETRIN est passée de nouveau lors de la permanence du 23 juin 2023 pour réaffirmer ses observations.

Réponse de la CCPM :

L'emprise du projet se situe exclusivement sur les terrains dont la commune de Fort Mahon est propriétaire et ne s'étend pas au-delà.

4.1.3 M. & Mme HERBERT 100 route de Berck

M. et Mme HERBERT sont venus à la permanence pour se renseigner sur le projet. Leur propriété jouxte l'entrée de la future aire d'accueil. Ils s'inquiètent du devenir des arbres actuellement présents sur la parcelle de l'ancien camping du Manoir surplombant leur terrain et même pour l'un d'entre eux touchant leur toiture. Ils souhaitent leur élagage et la mise en place d'une haie séparative.

Réponse de la CCPM :

Sur chaque limite latérale, un traitement paysager (haie notamment) est prévu de façon à assurer une meilleure insertion du projet et éviter ainsi les vis-à-vis au maximum.

4.2 Observations sur le registre

Quatre observations ont été portées au registre d'enquête, dont l'une d'entre elles écrite hors permanence. Elles sont toutes rédigées par des riverains immédiats de l'ancien camping du Manoir, résidents de l'allée des Chardonnerets.

<table>
<tr><th>Permanence</th><th>Lieu</th><th>Observation de</th></tr>
<tr><td>Hors permanence</td><td>Mairie de Fort-Mahon-Plage</td><td>15 allée des Chardonnerets – Fort-Mahon-Plage</td></tr>
<tr><td colspan="3">Après l'étude de l'enquête publique, nous désirons savoir si le passage prévu pour les camping-cars se fera par l'allée des Chardonnerets ?</td></tr>
<tr><td>Réponse Porteur du Projet CCPM</td><td colspan="2">L'accès des véhicules à l'aire des camping-cars se fera uniquement par la route de Berck</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>Permanence</th><th>Lieu</th><th>Observation de</th></tr>
<tr><td>10 juin 2023</td><td>Mairie de Fort-Mahon-Plage</td><td>M. MABILLE, 14 allée des Chardonnerets – Fort-Mahon-Plage</td></tr>
<tr><td colspan="3">Il est demandé de conserver expressément l'évacuation des eaux pluviales du pavillon sis 14 allée des Chardonnerets vers le fossé existant situé sur la propriété faisant l'objet de l'aménagement. Il est noté que la partie zone humide du terrain ne sera traversée que par un sentier piétonnier.</td></tr>
<tr><td>Réponse Porteur du Projet CCPM</td><td colspan="2">Réglementairement les eaux pluviales doivent être gérées sur la propriété
Il conviendra de se rapprocher du gestionnaire des courses (la commune pour le cas présent).</td></tr>
</table>

Permanence	Lieu	Observation de
10 juin 2023	Mairie de Fort-Mahon-Plage	Mme Manon DEVOS, 11 allée des Chardonnerets – Fort-Mahon-Plage
Nous aimerions décaler l'aire de camping-cars prévue afin de préserver notre intimité et ne pas avoir de vis-à-vis juste derrière le terrain.		
Réponse Porteur du Projet CCPM	Les contraintes environnementales du site dont notamment celles de la préservation de la zone humide ne permettent pas de décaler le projet. Le projet prévoit néanmoins un traitement paysager sur les limites latérales de façon à limiter les vis-à-vis.	

Permanence	Lieu	Observation de
23 juin 2023	Mairie de Fort-Mahon-Plage	M. Emmanuel PAPIN / Mme Armelle BOQUET – 134 route de Berck – Fort-Mahon-Plage
Sollicite : • Un droit de passage vers le terrain de stationnement des camping-cars dans l'éventualité d'une division parcellaire de notre terrain pour une vente. A destination de construction ; • De prioriser le stationnement des camping-cars vers le fond de l'aire de stationnement ; • La mise en place d'un pare-vue au niveau de notre habitation + haie et végétalisation afin d'éviter le vis-à-vis direct ; • De préserver notre haie existante au niveau des places 1 à 8 réservées aux camping-cars (état des lieux à faire avec la collectivité) ; • Souhaitons le moins de nuisances possibles une fois le projet réalisé. A l'appui de sa demande, M. PAPIN a fourni un plan partiel de l'aménagement du terrain de stationnement des camping-cars avec les emplacements numérotés (annexe 1).		
Réponse Porteur du Projet CCPM	Les contraintes environnementales du site dont notamment celles de la préservation de la zone humide ne permettent pas de décaler le projet. Le projet prévoit néanmoins un traitement paysager sur les limites latérales de façon à limiter les vis-à-vis. L'aire de stationnement n'a pas vocation à recevoir des véhicules autres que les camping-cars. Une barrière est prévue à l'entrée route de Berck de façon à permettre la maitrise des flux et le paiement du stationnement.	

4.3 Observations reçues par courriers ou par courriels

Trois observations écrites ont été reçues par courrier ou par courriel durant la période d'enquête. Elles émanent de l'association APREQ ou de riverains immédiats de l'ancien camping du Manoir.

Ces trois correspondances sont jointes en annexes de ce présent procès-verbal de synthèse.

<table>
<tr><th>Permanence</th><th>Lieu</th><th>Observation de</th></tr>
<tr><td>10 juin 2023</td><td>Mairie de Fort-Mahon-Plage</td><td>Mme Véronique DEVOS, 12 allée des Chardonnerets – Fort-Mahon-Plage</td></tr>
<tr><td colspan="3">Observation remise lors de la 2ème permanence directement au commissaire enquêteur par un courrier (annexe 2) avec une mention écrite sur le registre.

Je m'interroge sur le futur aménagement en parking « camping-cars » et de la circulation de ces véhicules dans l'allée des Chardonnerets. En effet, je suis directement riveraine du projet et ma maison est orientée plein sud, limitrophe à cette parcelle. Je souhaiterais donc bénéficier d'un certain retrait des emplacements de ce parking « camping-cars » le long de ma parcelle.
D'autre part, les eaux pluviales se déversant directement dans le fossé jouxtant ma parcelle, je me demande, comme les autres riverains, de la pérennité de ce mode de fonctionnement.
Enfin, je vous signale que demeurant depuis plus de 40 ans à cette adresse, il m'est arrivé de voir le camping du Manoir inondé, notamment lors de fortes pluies, comme il a été mentionné dans le PPRN.</td></tr>
<tr><td>Réponse Porteur du Projet CCPM</td><td colspan="2">Le projet ne prévoit pas de sortie véhicule dans l'allée des Chardonnerets tout au plus une sente piétonne.
Le projet prévoit néanmoins un traitement paysager sur les limites latérales de façon à limiter les vis-à-vis.
Le permis d'aménager résultant de cette modification fait l'objet d'un dossier sur l'eau conformément à la réglementation faisant état de la gestion des eaux pluviales.
La partie la plus au sud, sujette aux inondations n'est pas aménagée pour les campings car permettant ainsi le maintien de la zone humide et limitant ainsi le risque d'inondation.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>Date</th><th>Réception par courrier adressé à</th><th>Observation de</th></tr>
<tr><td>28 mai 2023</td><td>Mairie de Fort-Mahon-Plage</td><td>Association APREQ</td></tr>
<tr><td colspan="3">Copie d'un courriel reçu par courrier (annexe 3) :

1) Les loggias sont interdites en zone UB, UC, UD, pourquoi sont-elles admises en zone UA ? Nous demandons que la zone UA soit traitée à l'identique des autres zones.
2) Pourquoi les belles-voisines ne sont-elles pas interdites, puisqu'elles permettraient d'augmenter des superficies de combles et favoriser éventuellement des logements supplémentaires.
3) Dans le recensement des dents creuses, 5 sont possiblement constructibles, représentant une dizaine de logements (communauté de communes / DREAL). Nous contestons le terme « dizaine », dizaine comportant les chiffres de 10 à 19.</td></tr>
</table>

Par ailleurs, sur l'étude de densification : 50 terrains sont possiblement densifiables, il apparait que le tissu peut accueillir encore 5 constructions « minimum ». Nous contestons le terme de « minimum » qui peut permettre n'importe quelle quantité puisqu'il n'apparait pas de maximum. Quelle est d'ailleurs la définition du mot construction (maison ou immeuble) ?? ce qui n'entrainera pas un même nombre de logements. **En conclusion, l'APREQ demande, afin que l'environnement déjà bien urbanisé de Fort-Mahon ne soit pas plus impacté, mais respecté, que le terme de construction soit bien défini et que les quantités de logements soient précisées dans cette modification n°1 du PLU.**	
Réponse Porteur du Projet CCPM	1) 2) La présente modification n'est pas une révision de l'ensemble du PLU. Elle ne porte que sur les points énumérés dans le dossier 3) L'étude de densification n'a pas pour objet de définir réglementairement la densité ou le type de constructions à venir. Elle a juste pour objet de montrer que le projet ne peut accueillir ce type de projet dans un autre endroit de la commune. Le terme minimum ou dizaine n'est que le reflet des possibilités qu'offre le territoire en termes de densification et non le reflet de projet à venir

Date	Réception par courrier adressé à	Observation de
25 mai 2023	Mairie de Fort-Mahon-Plage	**M. Norbert PITHON, 146 route de Berck – Fort-Mahon-Plage**
Courrier et ses plans en annexe 4 : Je souhaiterais pouvoir disposer d'un passage afin de faciliter l'entretien du canal qui est situé au bout de mon terrain, parcelle n°48, ainsi que de permettre l'évacuation des gros déchets verts provenant de la taille des arbres, des haies et des pelouses.		
Réponse Porteur du Projet CCPM	Le projet n'a pas pour objectif de remettre en cause les autres dispositions du PLU.	

5 Avis de l'Autorité environnementale et Mémoire en réponse

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a adopté l'avis délibéré n°2022-6534 lors de sa séance du 9 novembre 2022 sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Fort-Mahon-Plage.

Dans sa synthèse elle mentionne que « *l'évaluation environnementale est très insuffisante et nécessite d'être complétée, au vu des enjeux, afin de préciser les besoins en logements, l'état initial du site notamment vis à vis du paysage, de la biodiversité, d'analyser les impacts du projet et de définir des mesures précises de prise en compte de l'environnement et de la santé. Seules quelques mesures prévues à l'évaluation environnementale sont reprises dans le PLU ; les autres mesures comme la préservation de la zone humide n'ont donc qu'un caractère informatif et non règlementaire.*

En l'état du dossier, la modification du PLU ne permet pas de prendre en compte les enjeux environnementaux et notamment ceux de préservation de la biodiversité et du paysage bocager, de gestion des eaux pluviales. La compatibilité avec le SDAGE par la préservation des zones humides et l'absence d'incidences sur les sites Natura 2000 restent à démontrer après compléments d'études.

Le déplacement de l'aire de stationnement de camping-cars actuellement située sur le domaine du conservatoire du littoral permettra par contre de préserver et protéger la dune située à proximité immédiate.

La construction de logements sur ce secteur, qui est un des objectifs de la modification du PLU, a pour conséquence d'exposer de nouvelles populations au risque d'inondation par submersion marine, sans que d'autres solutions n'aient été recherchées, ni à défaut de mise à jour de l'analyse du risque au regard des dernières données, notamment du GIEC. »

La MRAe précise son avis en détaillant son analyse sur la qualité de l'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement par le projet. Elle cible les enjeux relatifs au paysage, aux milieux naturels, à l'eau et aux risques naturels, qui sont des enjeux essentiels du territoire. Elle précise ensuite, par thématique, les recommandations suivantes :

- **1 - Sur le résumé non technique :** recommandation de le compléter à l'issue de la mise à jour de l'évaluation environnementale ;

- **2 - Sur l'articulation du projet de modification du PLU avec les autres plans-programmes :** recommandation, après complément de l'étude de caractérisation des zones humides, de justifier la compatibilité du projet avec l'orientation relative à la préservation des zones humides du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Artois-Picardie, en intégrant des mesures de préservation de la zone humide dans le règlement du PLU ;

- **3 - Sur les scénarios et la justification des choix retenus :** recommandation d'intégrer à la justification du projet les éléments quantitatifs justifiant le besoin de logements par destinataire et par typologie, visés par le projet communal. Recommandation de compléter la justification du projet retenu par l'analyse de plusieurs scénarios notamment en prenant en compte le risque de submersion marine et de leurs impacts potentiels sur le territoire, pour ensuite démontrer que le scénario retenu est celui qui présente le meilleur compromis entre projet de développement du territoire et prise en compte des risques et des enjeux environnementaux. La MRAe note que le déplacement de l'aire de stationnement de camping-cars semble avoir des effets positifs sur l'environnement, même si le dossier ne le démontre pas ;

- **4 - Sur les critères, indicateurs et modalités retenues pour le suivi des conséquences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et la santé :** recommandation de revoir la détermination des indicateurs afin qu'ils permettent de suivre les conséquences de la mise en œuvre du PLU modifié sur l'environnement et la santé, recommandation d'associer systématiquement à chaque indicateur de suivi, une valeur initiale et un objectif de résultat ;

- **5 - Sur l'état initial de l'environnement, incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et mesures destinées à éviter, réduire et compenser (ERC) ces incidences :**
    - **5-1 - Eu égard au paysage :** recommandation de compléter l'évaluation environnementale notamment avec la réalisation d'une iconographie adaptée permettant d'apprécier les perspectives d'insertion du projet et la bonne appréhension et compréhension du programme d'aménagement, puis d'intégrer les mesures définies dans le règlement du PLU ou dans l'OAP.

Recommandation, afin de préserver les qualités paysagères bocagères du site de l'OAP n°1, de prévoir des prescriptions de préservation des structures paysagères existantes ainsi que de renforcement de la haie existante sur la limite ouest ;

- **5-2 - Eu égard aux milieux naturels et biodiversité, dont Natura 2000 :**
  - Recommandation de compléter le diagnostic faune-flore par des inventaires sur site à des dates permettant l'observation de la biodiversité pressentie du milieu. De plus, l'évaluation environnementale est à compléter par une analyse notamment cartographique de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques du site ;
  - Recommandation après complément des inventaires faune-flore et état détaillé des fonctionnalités du site d'analyser les impacts de la modification du PLU, afin de définir les impacts sur la biodiversité, et à défaut les réduire et les compenser, de reprendre ces mesures dans le règlement du PLU ou dans l'OAP ;
  - Recommandation, après complément de l'état initial de la biodiversité, de compéter l'étude des incidences Natura 2000 en portant le rayon d'évaluation des incidences à vingt kilomètres autour du projet, en analysant les interactions possibles entre les milieux destinés à être urbanisés et l'aire d'évaluation de chaque espèce ayant justifié la désignation des sites communautaires Natura 2000 ;

- **5-3 - Eu égard à l'eau et aux milieux aquatiques :**
  - Recommandation de joindre l'étude de caractérisation de la zone humide au dossier et de s'assurer de la pertinence de celle-ci au regard notamment des périodes adaptées pour l'étude floristique, d'assurer au travers du règlement du PLU et de l'OAP la préservation de la zone humide, le cas échéant après complément d'étude.
  - Recommandation d'apporter des précisions sur les caractéristiques de la pluie de référence visée pour le dimensionnement des ouvrages d'assainissement pluvial, de préciser les tolérances de rejet dans le réseau pluvial communal voire dans les fossés avoisinant et de préciser le niveau des plus hautes eaux retenu permettant l'implantation altimétrique des ouvrages de gestion des eaux pluviales, et recommandation de compléter l'OAP par la cartographie complète des courses identifiées et par une mesure concernant l'interdiction de modification (couverture, déplacement, …) des fossés ;

- **5-4 - Eu égard aux risques naturels :** l'autorité environnementale note que la modification du PLU peut avoir pour conséquence d'exposer de nouvelles populations à un risque d'inondation par submersion marine et recommande de rechercher d'autres localisations pour la construction de nouveaux logements afin d'éviter d'augmenter la vulnérabilité du site et, à défaut, de définir les mesures constructives permettant de limiter au maximum les risques sur la base des dernières connaissances du risque de submersion à l'horizon 2100. Elle recommande également de compléter l'OAP, en conformité avec le règlement du PPR, par la capacité maximale d'accueil de camping-car.

Mémoire en réponse du 20 février 2023 de la CCPM à l'avis MRAe n°2022-6534

La CCPM apporte les précisions nécessaires, agrémentées le cas échéant de plans ou de photos et iconographies, sur les points 2, 3, 5-1, 5-2, 5-3 et 5-4 tels que listés ci-dessus.

Ainsi y sont précisés :

- ⇨ Point 2 - L'exclusion du projet d'aménagement de la partie repérée comme zone à dominante humide, elle fera l'objet d'aménagement paysager. Un avis favorable de la CDPENAF sur le dossier de modification du PLU et un avis favorable de la MRAe sur le permis d'aménager ont été émis.

<u>Note du commissaire enquêteur</u> *: la mention dans le mémoire en réponse d'un avis favorable de la MRAe sur le permis d'aménager, apporte une confusion des rôles entre les services. Après questionnement par mail du service Urbanisme de la CCPM, il s'avère que cette information fait référence à la réponse du service énergie, climat, logement, pôle aménagement du territoire de la DREAL qui, dans le cadre de l'examen au cas par cas en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement, décide de ne pas soumettre le projet à étude d'impact, sous réserve de compléter les inventaires écologiques.*
Ainsi, on ne peut écrire « avis favorable de la MRAe » en faisant référence à la correspondance de la DREAL. Les avis de la MRAe sont eux édités en application des articles R.104-21 à R.104-23 du code de l'urbanisme. Elle émet des avis sur les plans, programmes et projets soumis à évaluation environnementale et décide, pour des plans, programmes et projets de moindre ampleur, si ceux-ci doivent être soumis à une telle évaluation. Elle veille à la juste compensation du dommage environnemental et ne s'exprime jamais en termes « favorable » ou « défavorable ».

- ⇨ Point 3 - A l'appui d'un plan esquisse du projet, les éléments quantitatifs justifiant le besoin de logements par destinataire et par typologie :

L'aire de camping-cars se situe aujourd'hui sur des terrains appartenant au Conservatoire du littoral, situés en espaces proches du rivage. Son déplacement est devenu nécessaire.
Un recensement des dents creuses est joint permettant l'appréhension des enjeux fonciers. Au vu du PPRi applicable, aucun terrain ne permet d'accueillir une opération groupée de logements d'hébergement saisonniers et d'accueil des camping-cars hormis le terrain faisant l'objet du projet.

<u>Note du commissaire enquêteur</u> *: le recensement des dents creuses est intégré à l'étude de densification présentée dans le rapport et joint en totalité en annexe de ce dernier.*

- ⇨ 5-1 - Sur le complément de l'évaluation environnementale notamment avec la réalisation d'une iconographie adaptée permettant d'apprécier les perspectives d'insertion du projet et la bonne appréhension et compréhension du programme d'aménagement, puis d'intégrer les mesures définies dans le règlement du PLU ou dans l'OAP :

  <u>Réponse de la CCPM</u> : « Le PLU intègre les gabarits relatifs aux prescriptions de la loi littoral et aux enjeux urbains. » Deux images sont jointes de la route de Quend et du carrefour voisin figurant sur chacune d'elle et par un trait rouge l'impact en hauteur des constructions à venir.
  « La haie en limite ouest sera préservée autant que le projet peut l'intégrer. Les structures paysagères sont liées au camping et non au projet d'aménagement. »

<u>Note du commissaire enquêteur</u> *: l'iconographie des deux perspectives fournies reste sommaire dans la mesure où elle ne permet pas de juger de « l'effet de masse » des bâtiments envisagés. Par ailleurs, les gabarits relatifs aux prescriptions de la loi Littoral peuvent être précisés. Cette iconographie pourrait être également complétée par une représentation du projet avec les portions de haie préservée.*

Le projet architectural n'est à ce jour pas défini, le projet permet la constructibilité de masse. Néanmoins, la haie route de Quend est préservée

- ⇨ 5-2 – Sur les compléments du diagnostic faune/flore et de l'étude environnementale, de l'état détaillé des fonctionnalités du site, de l'analyse des impacts de la modification du PLU et de l'intégration de mesures ERC dans le règlement du PLU ou dans l'OAP :

  Réponse de la CCPM : « une étude faune/flore est jointe, elle sera complétée dans le cadre du permis d'aménager tel que demandé par la MRAe. »

Note du commissaire enquêteur *: l'étude complémentaire faune/flore a été fournie et jointe au dossier le 31 mai 2023. Elle conclut que « le site de l'ancien camping du Manoir à Fort-Mahon ne présente pas d'enjeux écologiques importants pour tous les critères floristique et faunistique avec les compléments apportés par les nouvelles observations de terrain en 2023 ». Elle préconise quelques mesures particulières relatives à la destruction des bâtiments et à l'abattage des arbres et haies à partir de septembre. Egalement, elle préconise la pose de nichoirs pour passereaux.*

=> La CCPM est invitée à se prononcer sur la prise en compte de ces préconisations et à leur intégration éventuelle en mesures ERC dans le PLU.

Ces mesures seront assurées par le porteur de projet. Néanmoins, elles peuvent être intégrées au PLU.

- ⇨ 5-3 – Sur la caractérisation de la zone humide, et les précisions sur la pluie de référence et la gestion des eaux pluviales :

  Réponse de la collectivité : « l'OAP sera modifiée pour intégrer la préservation de la zone humide identifiée. Le projet fait l'objet d'un dossier loi sur l'eau qui sera joint au permis d'aménager. Les courses à préserver sont intégrées à l'OAP ». Elle joint les 1ers résultats du dossier loi sur l'eau pour les espaces publics.

- ⇨ 5-4 – Sur l'exposition de nouvelles populations à un risque inondation par submersion marine et le complément de l'OAP par la capacité maximale d'accueil de camping-cars :

  Réponse de la collectivité : « la commune ne dispose pas de foncier dans des zones sans risque de submersion du fait de la loi Littoral qui complète le PPRI. Les prescriptions du PPRI imposent des mesures constructives pour limiter les risques. » « L'aire de stationnement prévoit environ 94 places de stationnement ».

Note du commissaire enquêteur :

Le projet présenté prend en compte la zone humide identifiée par caractérisation pédologique et floristique. Le statut des « courses » peut-il être précisé, de quel entretien vont-elles bénéficier et par qui ?

Certaines courses sont publiques, d'autres privées. Leur entretien incombe aux propriétaires respectifs.

La commune de Fort-Mahon-Plage dispose t'elle d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) ? Quelles sont les organisations et les dispositions définies en cas de submersion marine ou autre type d'aléa ?

Un plan communal de sauvegarde a été approuvé par délibération du conseil municipal de Fort-Mahon le 27 juin 2018 (cf doc joint).

6 Avis des personnes publiques associées

En application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, et par correspondances du 29 août 2022, les personnes publiques associées suivantes ont été consultées :

- Syndicat Mixte Baie de Somme 3 vallées – ***réponse du 11/10/2022***
- Chambre d'Agriculture – pas de réponse
- Chambre de Commerce et d'Industrie - pas de réponse
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat - pas de réponse
- Conseil Départemental de la Somme - pas de réponse
- Conseil Régional Hauts de France – ***réponse du 18/10/2022***
- Préfecture de la Somme et sous-préfecture d'Abbeville - **réponse *du 24/11/2022***
- Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) – ***réponse du 16/11/2022***
- Mairie de Fort-Mahon - pas de réponse
- CDPENAF (dérogation ouverture à l'urbanisation) – ***réponse du 13/12/2022***

Réponses des organismes :

6.1 Baie de Somme 3 Vallées (BS3V)

Le syndicat mixte Baie de Somme 3 Vallées a pu se prononcer à deux reprises sur le projet de modification n°1 du PLU de Fort-Mahon-Plage :

- ⇨ **Au titre de la consultation des personnes publiques associées** (PPA) en application de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, saisine en date du 29 août 2022, réponse du syndicat en date du 11 octobre 2022, avis formulé au titre du Parc Naturel Régional (PNR) et au titre d'élaborateur du SCoT. La pièce jointe à la correspondance explicite l'avis en une dizaine pages ;

- ⇨ **Au titre de la demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation** liée à la procédure de modification du PLU, en tant qu'instructeur de l'élaboration du SCoT, saisine de la préfecture en date du 21 novembre 2022 et réponse du syndicat le 10 janvier 2023. L'avis reprend et complète celui précédemment émis le 11 octobre 2022.

Au titre de la consultation des PPA, il liste les recommandations suivantes :

- Obtenir plus d'informations et de précisions sur la programmation de l'OAP n°1 sur le plan de l'habitat (typologie des logements, répartition entre logements sociaux et hébergements saisonniers, stationnement des logements, …) ;
- Obtenir des informations complémentaires sur les aspects assainissement et en matière de gestion des eaux pluviales ;
- Conserver les qualités paysagères, et plus précisément bocagères, 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'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.

Et au titre de la demande de dérogation à l'urbanisation, complète son analyse en mentionnant que l'ouverture à l'urbanisation lié à ce projet est soucieuse des conditions d'acceptation posées par l'article L.142-5 du code de l'urbanisme. Cependant, le syndicat note que de substantielles marges de progression peuvent être atteintes au travers d'une application plus poussée de la séquence « ERC ». Il s'interroge, entre autres, sur l'abandon de l'accès au site par l'entrée existante au nord-ouest, et souhaite plus de précisions sur le stationnement envisagé.

Baie de Somme 3 Vallées formule un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses diverses observations et recommandations exposées. Il suggère également des échanges techniques complémentaires avec la CCPM afin de faciliter les travaux à mener.

⇨ **Réponses de la CCPM :**

Concernant les logements, il est prévu une offre différenciée de logements (cf plans)
Le projet prévoit dans le bâtiment C du logement pour les travailleurs saisonniers
Les 10 parcelles individuelles seront destinées à de l'accession à la propriété. En effet, la pression foncière rend impossible l'accession à la propriété des « locaux » et des jeunes.
Dans les bâtiments A et B il est envisagé l'accueil de logements aidés ainsi que du logement pour des personnes âgées (accessibles) peu présents sur le territoire communal.

L'emprise actuelle du stationnement pour camping-cars (sur le domaine du conservatoire) sera rendue au conservatoire du littoral pour renaturation certainement...

Concernant l'eau pluviale, un dossier loi sur l'eau est en cours de réalisation, en préservant les fossés existants

Concernant l'assainissement, le projet se raccorde au réseau existant (la station est suffisante)

Concernant les accès : seul 1 accès sur la route de Quend a été maintenu pour ne pas favoriser de multiples sorties sur la route. Les constructions en bordure de route seront donc accessibles par l'intérieur du projet

La maitrise par la commune de cette emprise permet de recalibrer la route de Quend et proposer du stationnement public le long de la voie et la création d'un vrai trottoir aujourd'hui inexistant

En ce qui concerne les recommandations qui pourraient être reprises dans l'arrêté de dérogation il s'agit des suivantes :
* conservation des qualités paysagères et plus précisément bocagères du site dans la trame du futur aménagement envisagé ; les haies le long de la route de Quend ainsi qu'en périphérie du projet peuvent être conservées, un maillage paysager dans le projet est prévu.
* préservation de la biodiversité faunistique du site en amorçant une réflexion sur un éclairage responsable et le franchissement / perméabilité des clôtures en bordure sud et sud-est ;

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

* réalisation d'une étude de sols adaptée préalablement à l'implantation des constructions sur le site pour tenir compte des risques.
L'étude de sol préalable au PC est obligatoire. Le projet prend en compte la règlementation du PPRi pour assurer une constructibilité du secteur.

6.2 Conseil régional Hauts de France

Dans sa correspondance du 18 octobre 2022, la Région rappelle l'adoption et l'approbation du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET).

Au titre de l'article L.4251-3 du CGCT et selon la hiérarchie des normes, le SRADDET s'impose au Schéma de cohérence territoriale et à défaut au PLU. La région a décidé de concentrer son accompagnement sur les Schémas de cohérence territoriaux et c'est donc à travers le SCoT de votre territoire que le SRADDET s'appliquera.

⇨ **Réponses de la CCPM :**

6.3 Préfecture de la Somme – DDTM

Le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune recueille l'accord du préfet sous réserve que l'étude soit complétée en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, l'aménagement paysager en bordure sud de l'OAP, le tracé des cheminements et l'intégration des arbres présents sur le site et que le projet respecte le règlement des zones S2 et S4 du PPR Marquenterre Baie de Somme.

Les observations détaillées annexées au courrier abordent les thématiques de

- **l'eau :** identification d'une zone humide, demande de précisions sur l'aménagement paysager, le règlement graphique et sa protection au titre du code de l'urbanisme – la gestion des eaux pluviales, précision sur la pluie de référence, implantations des ouvrages pluviaux, non busage des fossés ;
- **la biodiversité :** mesures ER proposées mais non détaillées, incohérence dans les infographies, encadrement des cheminements piétonniers ;
- **le paysage :** manques de précisions et d'illustrations concernant les aménagements et futurs des logements (intégration au bâti existant) ;
- **les risques :** le nombre de places de stationnement de camping-cars créés ne doit pas être supérieur au nombre de places existantes du camping à la date d'approbation du PPR, respect du règlement des zones S2 et S4 du PPR Marquenterre Baie de Somme.

⇨ **Réponses de la CCPM :**

L'aménagement de la zone humide sera certainement confié au syndicat mixte Baie de Somme Grand Littoral Picard (décision non actée à ce jour)
Le PPri est une servitude qui s'impose à toutes les demandes d'autorisation

6.4 Préfecture de la Somme – Secrétariat général

Elle informe que le projet n'est pas situé en espace proche du rivage au titre de la loi Littoral et qu'ainsi, la saisine de la commission départementale de la nature, des sites et des paysages de la Somme n'est pas prévue par la réglementation.

6.5 CDPENAF

Consultée dans le cadre de la demande de dérogation au titre de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, la commission a émis un avis favorable à cette demande lors de sa séance du 13 décembre 2022.

7 Questionnements complémentaires du commissaire enquêteur

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU, du site de l'ancien camping du Manoir, ne précise pas si un nouveau classement de zonage de la parcelle sera appliqué. Quels sont les objectifs de la CCPM sur un futur classement (zone UA ou UB ou UC, …) et ainsi quel règlement de zonage ?

La modification du PLU ne remet pas en cause le type de zonage : il s'agit bien d'une zone 1AU avec son règlement propre complété par une OAP qui définit le projet de logement d'un côté et le projet d'aire de camping- car.

Quand le projet sera réalisé, lors d'une révision, il sera temps de le reclasser en zone U.

Le dossier n'apporte pratiquement pas d'élément sur les impacts vis-à-vis de la santé des populations (bruit, allergies aux pollens, …). En particulier, les préconisations de plantations dans les aménagements paysagers retiennent des essences à fort potentiel allergisant citées par le réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA).

https://www.pollens.fr/le-reseau/les-pollens

La palette végétale envisagée reprend les essences locales ou celles déjà existante dans la commune.

Quels seront les aménagements et les équipements de l'aire d'accueil des camping-cars, quelles précautions seront prises pour assurer la tranquillité du voisinage lors des périodes d'occupation du site ?

Les aménagements prévus :

Une voirie de desserte, des emplacements permettant l'infiltration des eaux, des bornes électriques, de l'éclairage public. Une barrière permettra de contrôler le flux et le paiement.

Cette aire de stationnement n'est pas un camping il s'agit bien là d'une aire publique de stationnement comme celle existante près de la place de Paris. Les activités sont donc soumises à la réglementation des bruits sur l'espace public.

Un traitement paysager est prévu en bordure du projet de façon à limiter les impacts : une bande boisée à l'Est, le long du quartier de l'impasse des chardonnerets et la bande boisée paysagère au Sud le long du fossé d'une profondeur de 3 à 6 mètres suivant les endroits.

II Observations du porteur de projet

Il est demandé au porteur de projet de transmettre au commissaire enquêteur ses arguments en répondant point par point à chacun de ces thèmes et ce, dans un délai de 15 jours : soit au plus tard le 14 juillet 2023.
Au-delà de cette date, ils ne pourront pas être pris en compte pour la rédaction des conclusions et de l'avis.

Le porteur du projet peut, à son initiative et s'il l'estime nécessaire, produire dans son mémoire, des observations complémentaires, sans rapport avec les points évoqués dans ce procès-verbal de synthèse, mais pouvant éclairer le commissaire-enquêteur dans la formulation de son avis.

Enfin, il m'appartient de vous signaler que les observations, suggestions, constatations ou demandes exprimées dans le présent procès-verbal ne peuvent en aucun cas laisser présager de la nature de l'avis qui sera donné en conclusion du rapport.

Remis à Ailly-le-haut-Clocher et commenté par le commissaire enquêteur
Le 29 juin 2023

Pour la Communauté de Communes Ponthieu-Marquenterre

Le commissaire enquêteur
José LEJEUNE

Le Président,
Claude [illegible]

Le 12 juillet 2023.
Réponses au PV de synthèse.