

DÉPARTEMENT DE LA SOMME

COMMUNE DE FORT-MAHON-PLAGE



MODIFICATION DU P.L.U.

1. Notice de présentation

SOMMAIRE

I. PRESENTATION ET OBJECTIFS	2
LOCALISATION DES SECTEURS PRESENTANT DES EVOLUTIONS	3
II. ETAT INITIAL	4
1. ETAT INITIAL DU SITE	4
2. PRESENTATION DES CARACTERISTIQUES DE LA COMMUNE	4
III. LES EVOLUTIONS	5
1. SECTEUR DE LA BASE NAUTIQUE	5
2. PRESERVATION DE L'ACTIVITE HOTELIERE	5
3. ENTREE DE VILLE SUD	6
4. SECTEUR "BELLE DUNE"	6
5. A L'EST DE LA RUE DE L'AUTHIE	6
6. AUTRES REDUCTIONS DE SURFACES URBANISABLES	7
IV. LA COMPATIBILITE AVEC LES PRESCRIPTIONS D'INTERET GENERAL.....	9
V. IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT	9
VI. TABLEAU DES SURFACES	10

I. PRESENTATION ET OBJECTIFS

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fort-Mahon-Plage a été approuvé le 29 décembre 2016.

Depuis cette date les services de l'État ont présenté plusieurs observations et requêtes relatives à des évolutions du document.

Ces évolutions sont destinées d'une part à adapter le PLU aux projets effectivement souhaités et d'autre part à mieux compléter l'ajustement du document à la loi Littoral.

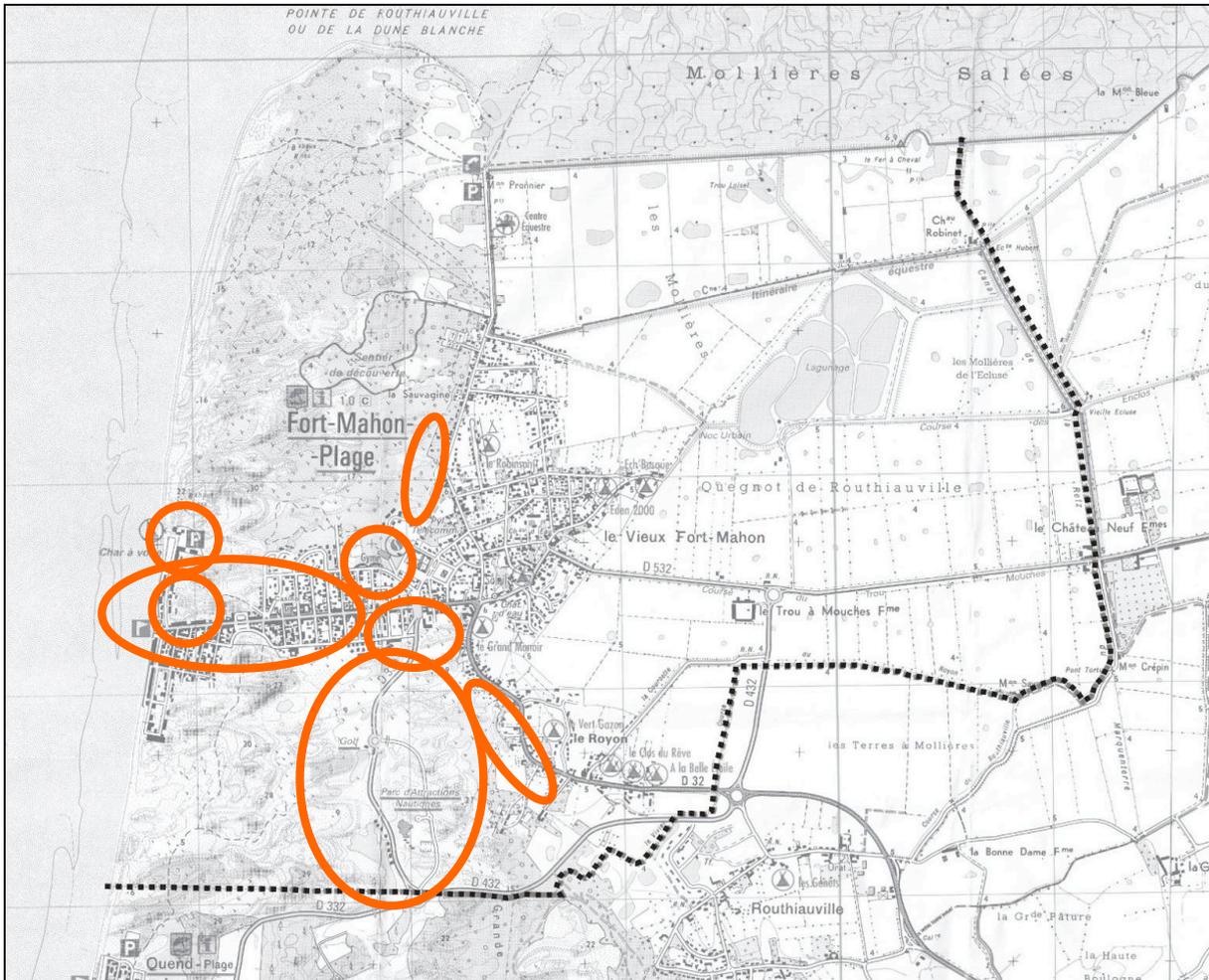
Elle cherche également à mieux respecter le PADD et notamment l'objectif de renforcer l'attractivité économique et touristique.

Par ailleurs, suite à l'approbation du PPR submersion marine et érosion littorale quelques mois avant l'approbation du PLU, il est apparu intéressant de faire apparaître, à titre indicatif, les espaces limitant la constructibilité au sein des zones urbanisables.

La présente modification est régie par les articles L 153-36 et L 153-41 du Code de l'Urbanisme.

Les évolutions ne remettent pas en cause les orientations du PADD et ne prévoit aucune urbanisation supplémentaire, ni en surface, ni en densité.

Localisation des secteurs présentant des évolutions



II. ETAT INITIAL

1. Etat initial du site

La commune de Fort-Mahon-Plage se situe au Nord-Ouest du département de la Somme. C'est une commune littorale de la mer du Nord. Elle est limitrophe de Quend-Plage au Sud et à l'Est. Au Nord, de l'autre côté de la baie de l'Authie, se trouve la commune de Groffliers. La commune est située à une distance de 15 Km de Rue, 42 Km d'Abbeville, 87 Km d'Amiens, 164 Km de Lille, et 216 Km de Paris.

Le ban communal couvre une superficie de 13 Km².

Au dernier recensement de 2011, la commune comptait 1311 habitants et présentait une densité de 100 habitats au km². Il faut immédiatement indiquer que seuls sont recensés sur la commune les personnes y ayant leur résidence principale. En tant que station balnéaire, Fort-Mahon-Plage accueille une population importante durant les périodes estivales. Ce phénomène crée des changements importants pour la commune entre la période estivale et la période « creuse ».

2. Présentation des caractéristiques de la commune

Hormis le milieu dunaire, le site de Fort-Mahon-Plage ne présente aucun accident de relief. Fort-Mahon présente de multiples éléments naturels remarquables. Ces derniers font l'objet de nombreuses réglementations destinées à en assurer la préservation (dunes, mollière, espèces animales et végétales remarquables). La commune fait partie du Marquenterre, sur lequel plusieurs centaines d'espèces végétales s'épanouissent naturellement. Ce patrimoine est protégé, tant au niveau national qu'au niveau communautaire par diverses réglementations : ZNIEFF, ZICO, Natura 2000.

La commune de Fort-Mahon-Plage est organisée autour de plusieurs pôles d'urbanisation donnant chacun un caractère différent à la commune.

Néanmoins, deux pôles principaux peuvent être distingués: le premier, le secteur balnéaire, est composé du front de mer et de son prolongement le long de l'Avenue de la Plage; le second est formé par le vieux bourg de Fort-Mahon et par ses extensions.

III. LES EVOLUTIONS

a. *Évolution des documents réglementaires*

1. Secteur de la base nautique

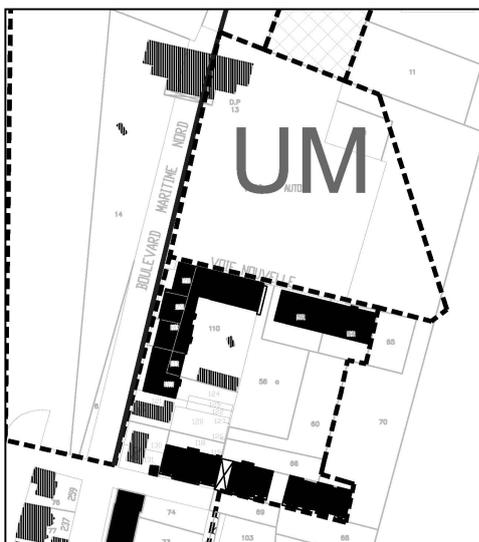
Le périmètre de la zone UM est ramené au périmètre autorisé par la déclaration de projet approuvée le 24 octobre 2016.

Les parties Est du parking, progressivement gagnées par la dune sont reclassées Nr.

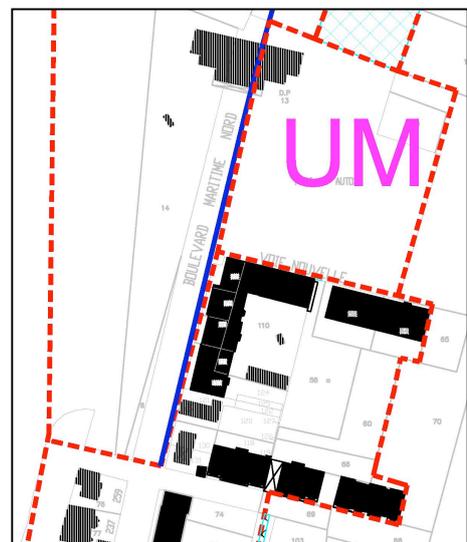
Le règlement de la zone UM est modifié et les occupations du sol autorisées sont réduites. Ainsi, l'habitat, les constructions à usage de dépendances et abris, les constructions à usage d'hôtellerie, sont maintenant interdites.

De même, les commerces, bureaux et constructions à usage de stationnement de véhicules ne sont autorisées que si elles ne constituent pas la destination principale du bâtiment.

La surface de la zone UM diminue de 2200m² au profit du secteur Nr.



Zonage avant modification



Zonage après modification

2. Préservation de l'activité hôtelière

Le PADD fixe comme objectif le renforcement de l'attractivité économique et touristique. Celle-ci passe par la diversité des modes d'hébergement et la priorité donnée aux hébergements marchands.

Si l'activité d'hébergement de plein-air est bien prise en compte spécifiquement, il n'en va pas de même pour l'activité hôtelière.

En accord avec les objectifs initiaux du PADD, le règlement de la zone UA – zone centrale liée à l'activité balnéaire – est modifié afin d'interdire le changement de destination des constructions à usage hôtelier.

3. Entrée de ville Sud

Des espaces naturels – non remarquables – étaient classés au PLU en zone urbaine UB de part et d'autre de la Promenade du Marquenterre.

La partie Ouest est reclassée en zone N.

La partie Est est intégrée à un secteur de zone UB – UBa - réservé à un équipement collectif d'intérêt général, probablement un centre de secours.

La zone UB est ainsi réduite de 0,5 hectare au profit de la zone N. Le secteur UBa représente 5600m².



Zonage avant modification



Zonage après modification

4. Secteur "Belle Dune"

Le règlement de la zone UZA qui recouvrent les différents espaces bâti de l'opération "Belle Dune" est modifié afin de n'y autoriser que les constructions nécessaires à la gestion du golf et de l'aquacub.

De ce fait ne sont plus autorisées les constructions à usage d'habitation, à usage hôtelier, à usage de bureaux ou de services ou encore de commerce ou d'artisanat.

Il est également précisé que, si les constructions à usage touristique et de loisirs sont autorisées, elles ne doivent pas rentrer dans les catégories interdites.

5. A l'Est de la rue de l'Authie

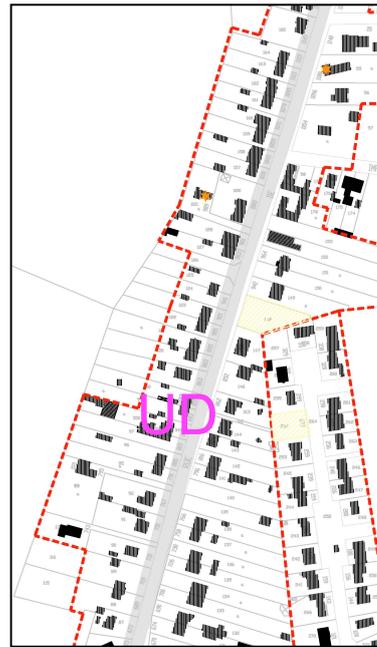
Des fonds de parcelles non construits jouxtent des espaces remarquables de la loi Littoral.

Ils sont reclassés en Nr.

La surface de la zone UD diminue de 4700m² au profit du secteur Nr.



Zonage avant modification



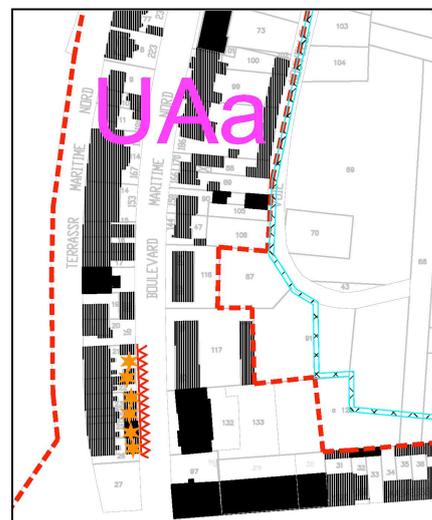
Zonage après modification

6. Autres réductions de surfaces urbanisables

- Une surface d'environ 2000m², classée UAa, à l'arrière du tissu urbanisé bordant le boulevard Maritime Nord à l'Est et limitrophe de la dune et donc de l'espace remarquable;

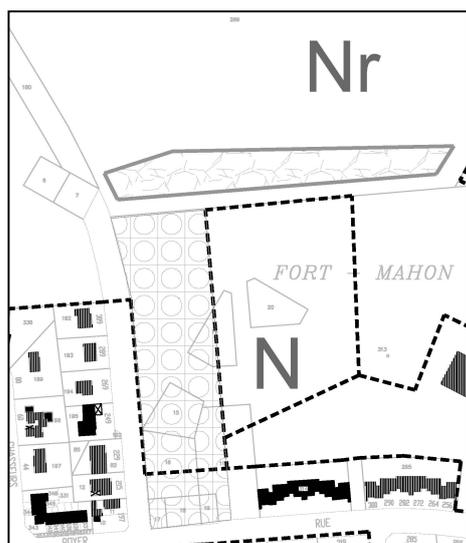


Zonage avant modification

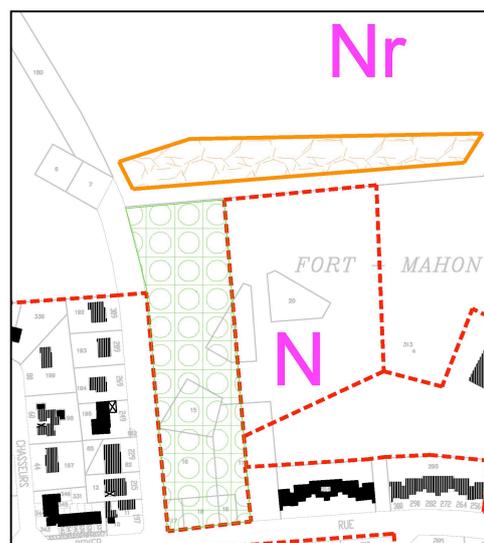


Zonage après modification

- un terrain d'une surface de 1400m² donnant sur le rue Marcel Royer, déjà protégé par un espace boisé classé, classé UC;

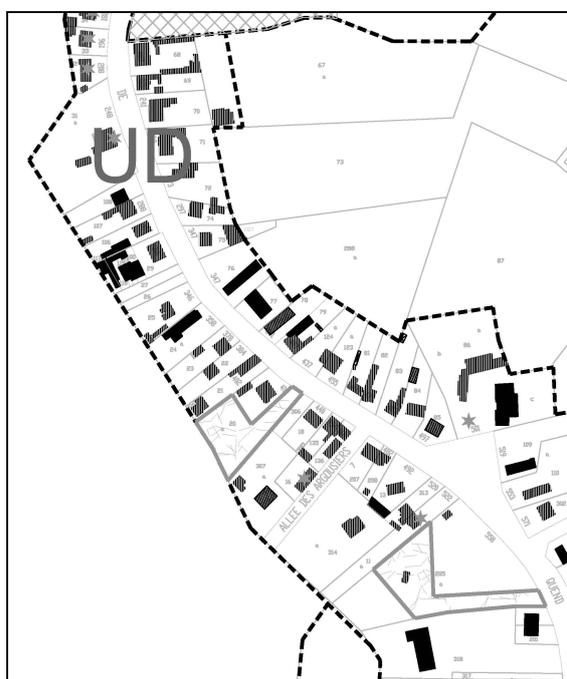


Zonage avant modification

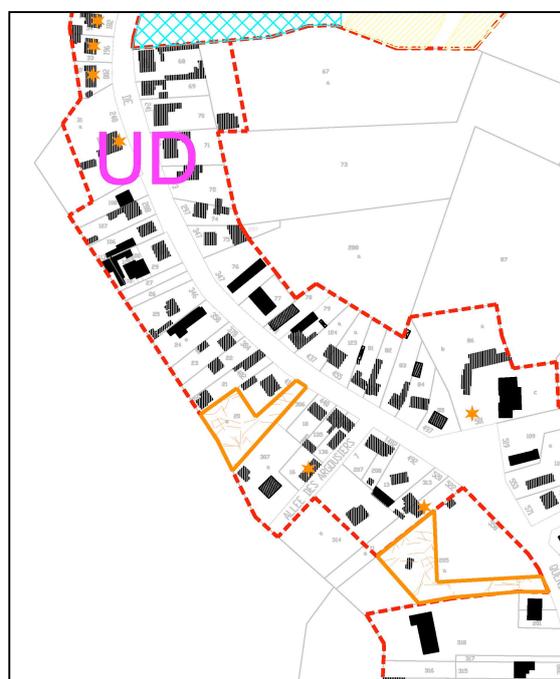


Zonage après modification

- des terrains classés UD, un ensemble de 2000m², situés entre l'urbanisation desservie par la route de Quend et la zone naturelle.



Zonage avant modification



Zonage après modification

Les deux premiers sont classés Nr en continuité des espaces remarquables limitrophes.

Les autres terrains sont classés N.

Au total, les évolutions de zonages entraînent :

- la réduction de la zone UA de 0,2 hectare,
- la réduction de la zone UC de 0,1 hectare,
- la réduction de la zone UB de 0,5 hectare,
- la réduction de la zone UD de 1,4 hectare,
- la réduction de la zone UM de 0,2 hectare,
- la croissance de la zone N de 2,4 hectares dont 1,2 pour le secteur Nr.

b. Information du public

L'application des servitudes d'utilité publique s'impose au PLU, quel que soit son zonage.

Toutefois, au regard de l'impact des règles du PPR submersion marine et érosion littorale sur les zones urbanisées – urbanisables du PLU, il a été souhaité que les terrains rendus inconstructibles par la servitude apparaissent sur le plan de zonage réglementaire ainsi que sur l'OAP.

Un aplat et une légende précisant cet état et son caractère informatif est ajouté sur les différents plans réglementaires ainsi que sur le schéma de l'OAP.

IV. LA COMPATIBILITE AVEC LES PRESCRIPTIONS D'INTERET GENERAL

Le Plan Local d'Urbanisme modifié respecte l'ensemble des prescriptions d'intérêt général en vigueur sur la commune Fort-Mahon-Plage et est compatible avec celles-ci puisqu'un de ses objets est d'améliorer celles-ci.

V. IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

Le Plan Local d'Urbanisme de Fort-Mahon-Plage approuvé le 29 décembre 2016 à fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Celle-ci a conclu à l'absence d'incidence négative sur l'environnement et que le plan n'était de nature ni à détruire des espèces patrimoniales ni à porter atteinte aux habitats des sites Natura 2000.

La présente modification ayant comme seule conséquence réglementaire la diminution de la zone U au profit des zones N ainsi que la limitation de certains types de construction dans diverses zones urbaines, son impact ne peut être que moindre par rapport à la situation réglementaire avant modification.

On peut donc conclure à l'impact favorable pour l'environnement de cette modification.

VI. TABLEAU DES SURFACES

1- Zones urbaines

Dénomination de la zone	Superficie totale avant modification (en ha)	Superficie totale après modification (en ha)
UA	29	28,8
<i>dont UAa</i>	14	13,8
<i>dont UAb</i>	11,5	11,5
<i>dont UAc</i>	0,75	0,75
<i>dont UAd</i>	3,6	3,6
UB	15	14,5
<i>dont UBa</i>	-	0,6
UC	47,2	47,1
UD	75,8	74,4
<i>dont UDa</i>	41,4	41,4
UL	2	2
UM	1,1	0,9
UT	16,6	16,6
UZA	15,2	15,2
TOTAL	183,4	181,2

2- Zones à urbaniser

Dénomination de la zone	Superficie totale avant modification (en ha)	Superficie totale après modification (en ha)
1AU	2,75	2,75

3- Zones agricoles

Dénomination de la zone	Superficie totale avant modification (en ha)	Superficie totale après modification (en ha)
A	201	201

4- Zones naturelles et forestières

Dénomination de la zone	Superficie totale avant modification (en ha)	Superficie totale après modification (en ha)
N	916,9	919,3
<i>dont Nl</i>	2,9	2,9
<i>dont Nr</i>	594	595,2
TOTAL	916,9	919,3

5- Espaces Boisés Classés

Superficie totale au P.L.U. (en ha)
5,05

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

La commune de Fort-Mahon-Plage met en œuvre une modification de son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 décembre 2016.

Ces évolutions sont destinées d'une part à adapter le PLU aux projets effectivement souhaités et d'autre part à mieux compléter l'ajustement du document à la loi Littoral.

Elle cherche également à mieux respecter le PADD et notamment l'objectif de renforcer l'attractivité économique et touristique.

Par ailleurs, suite à l'approbation du PPR submersion marine et érosion littorale quelques mois avant l'approbation du PLU, il est apparu intéressant de faire apparaître, à titre indicatif, les espaces limitant la constructibilité au sein des zones urbanisables.

Les évolutions prévues concernent le zonage, le règlement ainsi que l'OAP.

Elles consistent exclusivement à la réduction des surfaces urbanisables au profit des espaces protégés et à la diminution des nombre d'usage du sol possible dans certaines zones à vocation touristique.

A titre informatif, les espaces du tissu urbanisé, rendus inconstructibles par le PPR sont signalés sur le zonage et sur l'OAP.

Impact sur l'environnement

Le Plan Local d'Urbanisme de Fort-Mahon-Plage approuvé le 29 décembre 2016 à fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Celle-ci a conclu à l'absence d'incidence négative sur l'environnement et que le plan n'était de nature ni à détruire des espèces patrimoniales ni à porter atteinte aux habitats des sites Natura 2000.

La présente modification ayant comme seule conséquence réglementaire la diminution de la zone U au profit des zones N ainsi que la limitation de certains types de construction dans diverses zones urbaines, son impact ne peut être que moindre par rapport à la situation réglementaire avant modification.

On peut donc conclure à l'impact favorable pour l'environnement de cette modification.