



SYNDICAT MIXTE BAIE DE SOMME – GRAND LITTORAL PICARD

1 rue de l'Hôtel Dieu

80100 ABBEVILLE

☎ 03 22 20 60 30 📠 03 22 31 19 33

contact@baiedesomme.org

**ZAC DE LA FRANGE NORD
DE QUEND-PLAGE-LES-PINS**

**PIÈCES RELATIVES À LA DEMANDE
DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

*

* *

PIÈCE N°4 :

NOTICE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE	5
1.1. Objet de l'enquête.....	5
1.2. Contenu de la notice explicative.....	6
2. PRÉSENTATION DU PROJET.....	7
2.1 Localisation de l'opération projetée	7
2.2. Le contexte.....	9
2.3. Objet et enjeux du projet	9
2.4. Un projet mis à la concertation du public.....	12
2.4.1. <i>La concertation préalable</i>	12
2.4.2. <i>La mise à disposition du public de l'étude d'impact</i>	13
2.5. Principes d'aménagement et programme prévisionnel	14
2.5.1. <i>Programme prévisionnel des constructions</i>	14
2.5.2. <i>Programme prévisionnel des espaces publics paysagers</i>	14
3. PÉRIMÈTRE ET OBJET DE LA DEMANDE DE DUP	16
3.1. Périmètre de la DUP	16
3.2. Occupation des terrains compris dans le périmètre de la DUP	18
3.3. Objet de la demande de DUP	22
4. MOTIFS ET CONSIDERATIONS JUSTIFIANT LE CARACTERE D'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION.....	23
5. RAISONS POUR LESQUELLES, PARMIS LES PARTIS ENVISAGES, LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE A ETE RETENU, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE SON INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT	25
5.1. Présentation des deux partis d'aménagement étudiés	25
5.2. Le choix d'aménagement retenu	29
5.3. Les raisons du choix de ce projet.....	29
5.3.1. <i>La nécessaire requalification d'un espace urbain dégradé</i>	29
5.3.2. <i>Une programmation urbaine ajustée aux dynamiques en cours</i>	31
5.3.3. <i>Un projet de mise en valeur des paysages et respectueux de l'environnement</i>	32
5.4. Présentation du parti d'aménagement.....	33
5.4.1. <i>Généralités</i>	33
5.4.2. <i>Le parti paysager</i>	34
5.4.3. <i>Le parti urbain</i>	36
5.5. Les mesures préconisées pour supprimer, limiter ou compenser les impacts du projet....	36
5.5.1. <i>Mesures d'évitement pour le projet</i>	36
5.5.2. <i>Mesures de réduction pour le projet</i>	37
5.5.3. <i>Les mesures de compensation pour le projet</i>	37
5.5.4. <i>Les mesures d'accompagnement pour le projet</i>	41

6. UN PROJET PRÉVU PAR LE PLU COMMUNAL	42
6.1. Le rapport de présentation.....	43
6.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....	44
6.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	44
6.4. Le règlement.....	46
6.5. Document graphique.....	56
7. MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU.....	57

1. PRÉAMBULE

1.1. Objet de l'enquête

La présente enquête publique porte sur le projet d'aménagement de la frange nord de Quend-Plage-les-Pins à Quend (80), pour la mise en œuvre duquel une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) a été créée le 21 mars 2019 par délibération du Conseil Municipal de Quend.

Pour permettre la réalisation opérationnelle du projet, des acquisitions foncières sont nécessaires. Depuis de nombreuses années, la Commune de Quend et le Syndicat Mixte Baie de Somme – Grand Littoral Picard (SMBSGLP) ont réalisé des procédures d'acquisition à l'amiable sur la base des estimations du service des Domaines. A ce jour, l'intégralité de la Résidence « La Renaissance », la quasi-totalité des lots de la copropriété « Les Cygnes » et plusieurs parcelles incluses dans le périmètre de la ZAC et de la demande de DUP ont été acquis à l'amiable. Toutefois, des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération restent à acquérir, le cas échéant par voie d'expropriation, car toutes les négociations foncières n'ont pas pu aboutir à ce jour à l'amiable.

En application de l'article L.110-1 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique, cette procédure nécessite une déclaration d'utilité publique (DUP), dont la compétence relève du Préfet de la Somme, et qui doit être précédée d'une enquête publique organisée selon les dispositions des articles R112-8 et suivants du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique. Le SMBSGLP sera l'autorité bénéficiaire de la DUP. La demande de DUP portant sur une opération susceptible d'affecter l'environnement, l'enquête qui lui est préalable est régie par les dispositions du Code de l'Environnement.

L'enquête publique vise à apporter au public des éléments d'information utiles à l'appréciation de l'utilité publique du projet, notamment sur le contexte urbain actuel, les qualités intrinsèques du site, les caractéristiques de l'opération et leurs conséquences. Elle permettra de recueillir les appréciations, suggestions et contre-propositions postérieurement à l'étude d'impact afin que l'autorité compétente dispose de tous les éléments nécessaires à son information. La population est ainsi associée à la décision administrative.

Le dossier préalable à la DUP soumis à enquête a été constitué dans les formes prescrites par les articles R112-4 et R112-5 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique et R123-8 du Code de l'Environnement. Il contient notamment une notice explicative. Tel est l'objet du présent document.

Dans le cadre de la demande de DUP du projet de ZAC, un sous-dossier a été constitué en vue d'une mise en compatibilité du scénario d'aménagement retenu dans le dossier de création de ZAC par rapport au PLU de Quend approuvé le 23 mars 2017 et ce conformément à l'article L153-54 du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article R. 131-1 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique, cette enquête publique est menée en même temps qu'une enquête parcellaire. Ces différentes enquêtes sont organisées sous la forme d'une enquête publique conjointe. Dans le cadre de cette enquête publique, un dossier a été constitué. Il comporte une note de présentation non technique du projet et l'ensemble des pièces exigées par les différentes législations applicables.

1.2. Contenu de la notice explicative

Selon l'article R112-6 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique, la notice explicative doit préciser *« l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement »*.

La notice explicative a pour objet de présenter le projet d'aménagement du secteur de la frange nord de Quend-Plage-les-Pins, objet de la Zone d'Aménagement Concerté. Elle permet aussi de préciser l'utilité publique du projet, sa pertinence et sa faisabilité.

Elle s'attachera par conséquent à exposer les enjeux et les objectifs visés par le projet, les solutions apportées aux problématiques actuelles identifiées et les qualités d'insertion du projet dans son environnement physique et social. Cette présentation sera complétée par l'argumentation du périmètre de la DUP et du programme du projet.

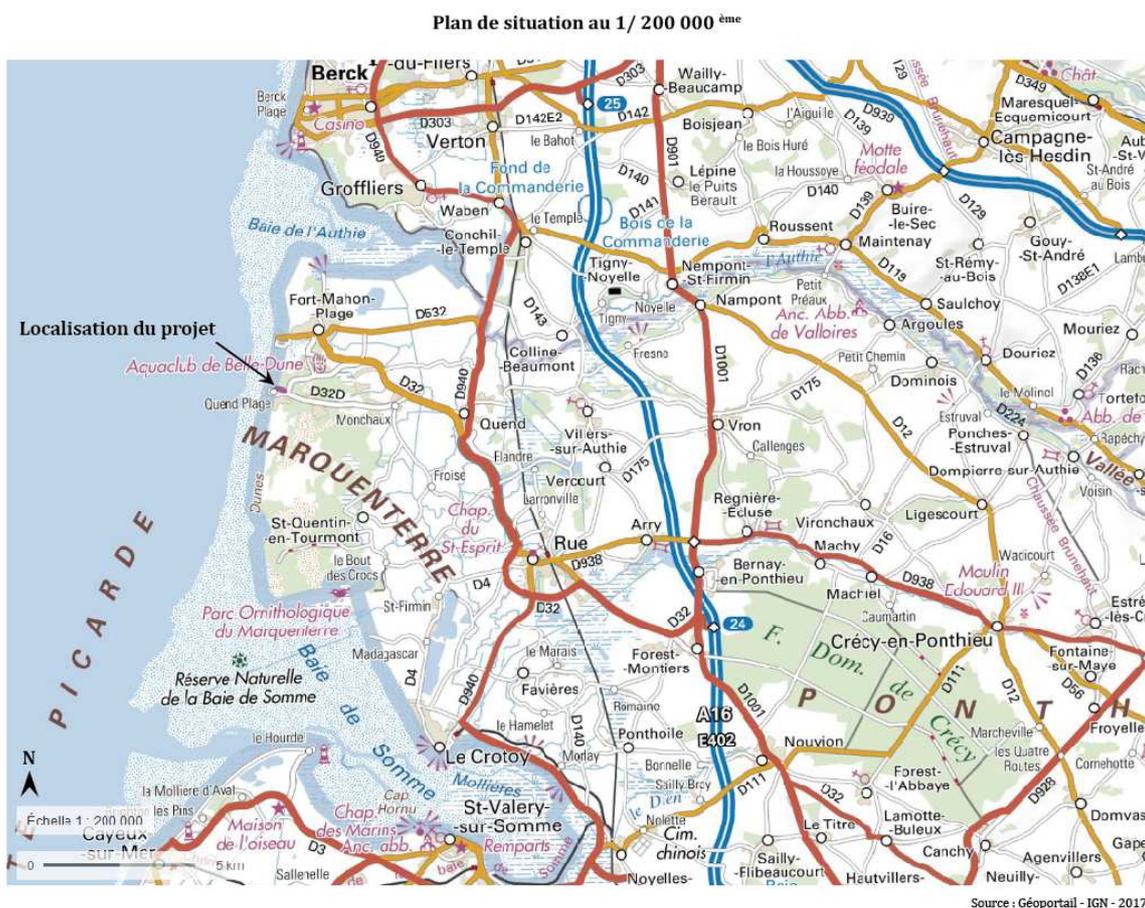
La compatibilité du projet avec les différentes dispositions et règles d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme, adossée à la DUP.

Des dossiers spécifiques, également soumis à enquête publique, détaillent les dispositions réglementaires à prendre pour la réalisation du projet.

2. PRÉSENTATION DU PROJET

2.1 Localisation de l'opération projetée

Le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) se situe à Quend-Plage-les-Pins sur la commune de Quend.

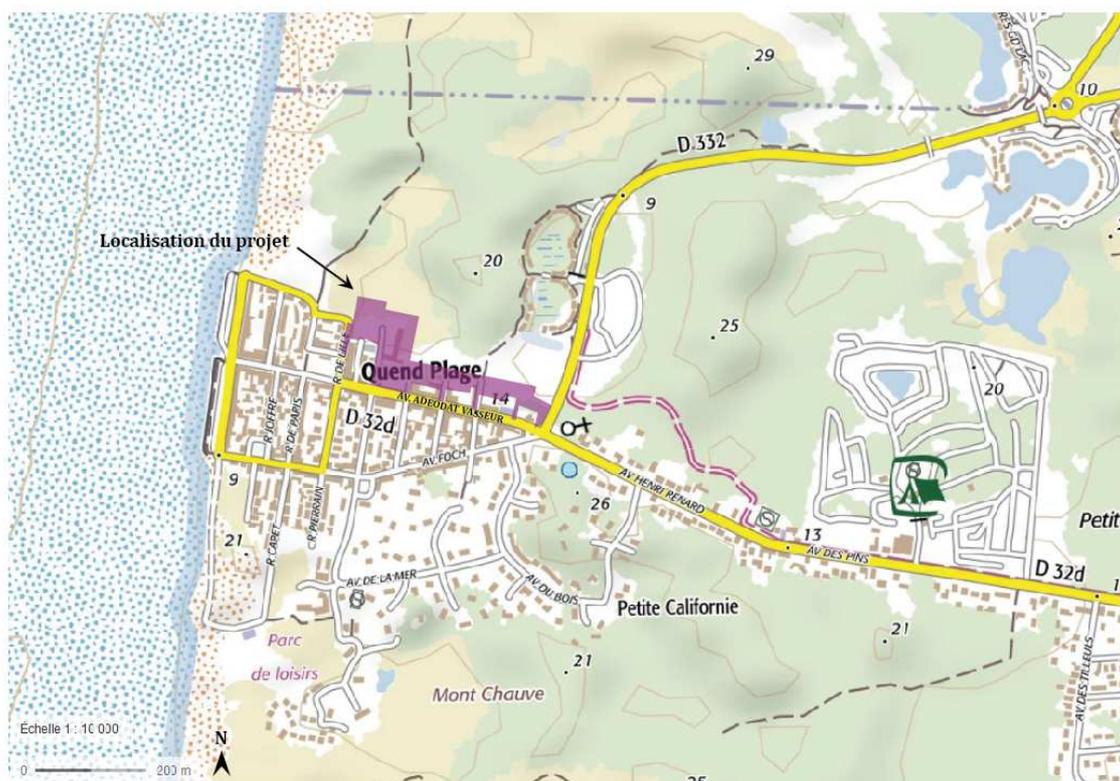


Le périmètre du projet de ZAC couvre une superficie d'environ 2,4 hectares. Il est localisé au nord-est de la station balnéaire, en continuité de l'urbanisation historique le long de l'axe principal (l'avenue Adéodat VASSEUR).

Le périmètre de ZAC a pour limites :

- à l'ouest, l'ilot mitoyen de la place Charles de Gaule, délimité par la rue Saint Martin,
- au sud par le tissu urbain existant le long de l'axe principal (l'avenue VASSEUR),
- à l'est la D332 et une partie de la ZAC du Royon,
- au nord par le complexe touristique de Belle Dune et l'espace dunaire, propriété du Conservatoire du littoral.

Plan de situation au 1/ 10 000^{ème}



Le projet se situe ainsi sur la « frange nord » de Quend-Plage-les-Pins.

Périmètre du projet de ZAC et de la demande de DUP :



Source - ECOSYSTEMES d'après Géoportail

2.2. Le contexte

Le Syndicat Mixte Baie de Somme – Grand Littoral Picard (SMBSGLP) est l'autorité ayant pris l'initiative de la création de la ZAC par délibération datée du 08 décembre 2014.

Le bilan de la concertation et le dossier de création de ZAC ont été approuvés par délibération du Comité Syndical en date du 13 mars 2019. La ZAC a été créée par délibération du Conseil Municipal de Quend du 21 mars 2019.

Dans le cadre de la poursuite du projet, l'opération d'aménagement fera l'objet d'un dossier de type déclaratif au titre de la « Loi sur l'eau ».

Conformément aux dispositions de l'article L311-5 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement et l'équipement de la ZAC sont conduits directement par la personne publique qui a pris l'initiative de sa création. Le SMBSGLP a été désigné comme porteur de la ZAC par délibération du Conseil Municipal de Quend du 29 juillet 2014.

2.3. Objet et enjeux du projet

La Commune de Quend et le SMBSGLP ont engagé en 2012 des études préalables visant à définir le projet de reconquête urbaine et paysagère du secteur dit de la "Frangé Nord de Quend". Le projet a pour objet de permettre **la création de nouveaux logements et programmes d'hébergement touristiques répondant aux enjeux touristiques et résidentiels de la commune de Quend, ainsi que l'aménagement d'espaces publics paysagers qualitatifs, assurant une transition avec le milieu dunaire.**

Par délibération du 08 décembre 2014, le Comité Syndical du SMBSGLP a fixé les objectifs du projet de ZAC :

OBJECTIFS POURSUIVIS :

- Développer l'habitat de la commune sur la frange nord de Quend-Plage en gérant les espaces en recomposition urbaine (notamment l'Îlot La Renaissance – Les Cygnes), son espace libre tout en préservant son environnement et en favorisant la mixité sociale ;
- Développer des équipements publics, un hôtel ou une résidence de tourisme ;
- Concevoir un espace public en lien avec le milieu dunaire et le cœur de la station balnéaire et les différents équipements publics existants et à venir ;
- Préserver le patrimoine naturel et architectural de la commune dans la continuité du nouveau quartier.

Une réflexion préalable à l'aménagement de cet îlot, entamée en 2012, a permis de décliner un **schéma de structuration urbaine** permettant de prendre en compte :

- les impacts des aménagements de cet îlot sur le fonctionnement urbain ;
- l'ensemble des enjeux d'articulation de l'îlot avec les tissus urbains et naturels environnant ;
- les effets structurants des aménagements sur la morphologie urbaine et les perspectives de valorisation du secteur élargi (logements, commerces, stationnement, espace public...);
- les mutations et les perspectives d'aménagement et de requalification des espaces à proximité.

Et ainsi de proposer un programme de recomposition urbaine de l'îlot.

Le projet s'appuie sur un certain nombre de **facteurs** :

- la prise en compte d'un cadre foncier plus large afin de veiller à la continuité urbaine ;
- l'aménagement d'un nouveau quartier prenant en compte les contraintes de programmation urbaine liées au respect du PLU ;
- la reconstitution de l'îlot « *La Renaissance* » et « *Les Cygnes* » autour d'un véritable espace public ;
- la mise en valeur des points de vue et du paysage dunaire ;
- la création d'une connexion urbaine, depuis la RD 332 vers le nouvel îlot « *Renaissance-les Cygnes* » ;
- l'accompagnement urbain de l'entrée du centre-ville et des abords de la RD 332 ;
- l'accès facilité de la circulation dans le secteur et le stationnement résidentiel ;
- le renforcement des continuités de supports de mobilité douces (cycles, piétons).

ENJEUX :

Pour mener à bien ce projet, la stratégie urbaine à mettre en œuvre repose sur plusieurs enjeux :

- la mise en œuvre d'une programmation adaptée au site et répondant aux besoins de la commune ;
- le développement d'un îlot urbain, trait d'union entre le centre-ville de Quend Plage, Belle Dune et l'espace naturel ;
- le traitement paysager qualitatif des franges dans un objectif de mise en valeur des paysages, conformément aux ambitions du Grand Site de France Baie de Somme ;
- et la réorganisation des flux et dessertes : routières et modes doux
- la maîtrise du foncier, préalable essentiel à la mise en œuvre de tout aménagement de ce secteur.

ENJEUX PAYSAGERS ET URBANISTIQUES

Un certain nombre d'éléments caractéristiques voire identitaires du lieu sont en jeu et sont pris en compte dans la définition du projet :

Préservation :

- Préservation de l'identité dunaire, caractéristique et atout du paysage de la frange Nord (topographie, végétation, ...),
- Préservation de la silhouette de la commune depuis les dunes environnantes,
- Préservation des couloirs visuels entre la frange Nord et les dunes boisées (et couloirs écologiques à valoriser),
- Préservation des percées visuelles sur les dunes dans l'axe des rues et depuis l'espace urbain (coupures urbaines, ...),
- Utilisation d'essences locales pour les plantations de la frange Nord.

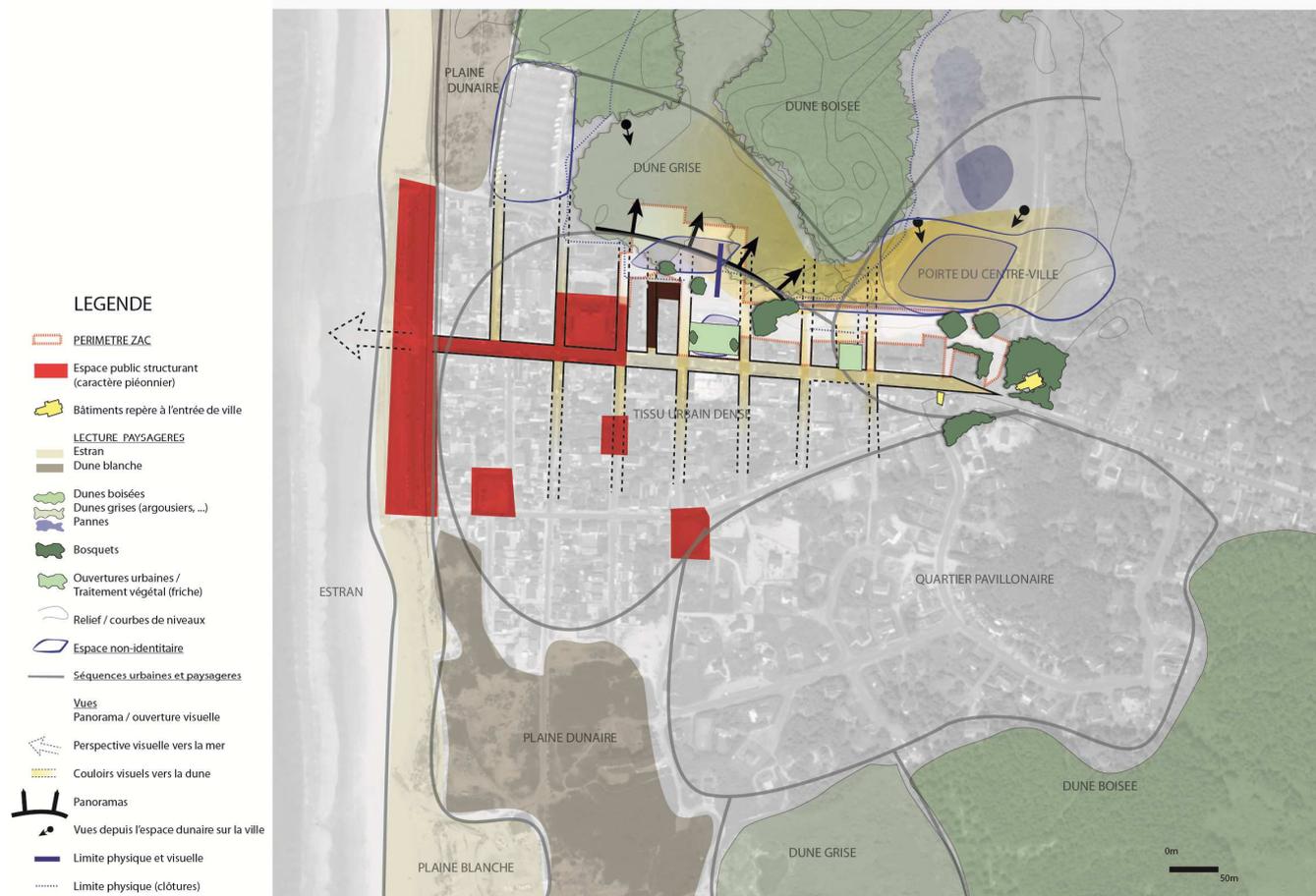
Valorisation :

- Valorisation et continuité de la diversité des ambiances paysagères que l'on retrouve dans la dune du Royon,
- Valorisation de l'espace urbain depuis les espaces environnants (Espaces boisés, entrée de centre-ville, ...),
- Valorisation des séquences paysagères et de l'espace public en milieu urbain,
- Valorisation du dialogue entre le tissu bâti et le paysage.

Aménagement :

- Liaison entre le front de mer et le secteur de la frange nord par la création de continuités piétonnes et cyclables avec les infrastructures existantes,
- Mise en relation du carrefour de la chapelle avec le secteur de projet,
- Connexion entre le secteur de projet et les espaces publics environnants,
- Traitement de l'interface entre le quartier « Pierre et vacances » et la ville (Entrée de centre-ville),
- Cohérence du traitement urbain au sein du périmètre d'étude et ses environs (mobilier, limites, clôtures, matériaux),
- Traitement de la perception des fonds de parcelles et les arrières de jardins.

CARTE DE SYNTHESE DES ENJEUX PAYSAGERS ET URBAIN



2.4. Un projet mis à la concertation du public

La concertation publique préalable à la création de la ZAC située sur la frange nord de Quend-Plage-les-Pins s'est déroulée par la mise en œuvre de deux procédures :

- la concertation publique légale prévue à l'article L300-2 du Code de l'Environnement,
- et la mise à disposition de l'étude d'impact du projet prévue à l'article L122-1-1 du Code de l'Environnement.

2.4.1. La concertation préalable

Les modalités de la concertation préalable ont été définies par délibération du Comité Syndical du SMBSGLP le 8 décembre 2014 et ce conformément à l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme.

Deux phases de concertation ont été lancées par délibération du Comité Syndical du SMBSGLP les 8 décembre 2014 et 23 février 2018 afin d'associer les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées pendant toute la durée de l'élaboration du projet, et ce dans le respect de l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme.

A l'issue de la concertation, le Comité syndical du SMBSGLP en arrêté le bilan par délibération en date du 13 mars 2019.

2.4.2. La mise à disposition du public de l'étude d'impact

Le projet de la ZAC situé sur la frange nord de Quend relevant de la rubrique 33° (aujourd'hui 39°) du tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'Environnement, un dossier de demande d'examen au cas par cas a été déposé le 25 novembre 2014 à l'Autorité Environnementale.

Par décision en date du 14 janvier 2015, l'Autorité Environnementale a conclu que le projet de reconquête de l'îlot « La Renaissance – Les Cygnes / frange nord de Quend-Plage-les-Pins » est soumis à étude d'impact.

Le 9 juin 2016, l'Autorité Environnementale a émis un avis sur l'étude d'impact assorti de recommandations. En conséquence, le projet a été modifié afin d'en tenir compte. L'étude d'impact ainsi modifiée et actualisée a été transmise à l'autorité compétente le 14 juin 2018. Par décision en date du 7 août 2018, la Mission Régionale Environnement Hauts-de-France a maintenu l'avis de l'Autorité Environnementale en date du 9 juin 2016, les modifications apportées ne modifiant pas l'économie générale du projet. Un mémoire en réponse a été produit par le SMBSGLP et transmis en septembre 2018 à l'Autorité Environnementale.

En application des dispositions du Code de l'Environnement et notamment de ses articles L122-1-1, R122-9 et R122-11 en vigueur avant la réforme sur l'évaluation environnementale, les documents suivants ont été mis à la disposition du public du 07 janvier 2019 au 08 février 2019 :

- l'étude d'impact du projet de ZAC,
- les avis émis par l'Autorité Environnementale,
- et le mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale.

A l'expiration du délai de la mise à disposition, un bilan de la mise à disposition du public a été rédigé. Ce dernier a été établi concomitamment avec le bilan de la concertation, lequel ayant été approuvé par délibération du Comité Syndical du SMBSGLP en date du 13 mars 2019.

2.5. Principes d'aménagement et programme prévisionnel

2.5.1. Programme prévisionnel des constructions

Le programme prévisionnel des constructions de la ZAC Frange Nord de Quend-Plage-les-Pins prévoit :

- La construction d'environ 80 à 90 logements diversifiés et la démolition de 48 logements (Résidence des « Cygnes – Renaissance »).
- Une offre complémentaire à vocation d'hébergement hôtelier et touristique.

Le programme prévisionnel des constructions est de 13 500 m² de surface de plancher environ, dont

- environ 12 000 m² dédiées aux **logements et à l'hébergement**,
- et 1 500 m² SDP destinés aux **commerces et aux services**.

Néanmoins, cette programmation en matière de construction pourra être revue (le cas échéant à la baisse) dans le cadre des études de la maîtrise d'œuvre urbaine et paysagère notamment dans l'objectif de garantir une parfaite intégration urbaine et paysagère des constructions dans son environnement et de proposer des typologies d'architecture et de produit immobilier adaptés.

Cette programmation prévisionnelle reste conditionnée à la présence d'investisseurs, en particulier concernant l'hôtellerie ou les hébergements.

2.5.2. Programme prévisionnel des espaces publics paysagers

A ce stade le programme des espaces publics et paysagers représente environ 20 000 m², accompagnés de travaux de renaturation ou de travaux de remise en état du milieu naturel (environ 4 800 m²). La programmation prévisionnelle prévoit :

- La réalisation de **voiries publiques résidentielles** permettant la desserte des lots (création : 1 700 m² environ, réfection : 1 900 m² environ), accompagné des espaces paysagers à vocation notamment de rétention des eaux pluviales et vecteur de biodiversité en milieu urbain (environ 2 200 m²).
- La création d'une **place publique** d'environ 4 000 m² et son prolongement paysager vers le milieu naturel dunaire avec création d'un belvédère (environ 5 000 m²) et amorce des chemin piéton de découverte du massif dunaire en lien avec les chemins existants ou projetés.
- La création d'un **aménagement / parvis** en entrée de ville (2 800 m²)
- réalisation d'une **promenade piétonne et cycle**, en transition entre le milieu urbain et le milieu dunaire (environ 1 400 m²)
- **aménagement paysagers qualitatifs** de transition entre les aménagements urbains et le milieu naturel
- travaux de **renaturation d'espaces** préalablement urbanisés, sur des terrains à rétrocéder au Conservatoire du Littoral (environ 4 800 m²)

Le Schéma Directeur de la ZAC définit l'organisation urbaine du site avec la répartition des îlots construits et la mise place d'une trame d'espaces publics de circulation (motorisée, douce et piétonne et d'agrément). Comme indiqué l'enjeu de la réussite du projet réside dans l'intégration paysagère et la réussite d'une transition qualitative et favorisant la biodiversité entre le milieu urbain (dont la ZAC) et le milieu naturel dunaire.

Le plan masse favorise par ailleurs l'ouverture de perspectives visuelles depuis la ville vers le massif dunaire, sur lesquelles le projet paysager devra s'appuyer. Il devra également intégrer la perception du quartier et des nouveaux aménagements depuis le massif dunaire.

Les espaces publics du site sont deux trois types : les espaces de circulation, la place publique et les espaces paysagers. Econome en terrain, l'urbanisation proposée dans le cadre du projet permet de maintenir une grande part d'espace libre en cœur de site, en préservant un cadre de vie agréable pour les habitants actuels et futurs du secteur.



3. PÉRIMÈTRE ET OBJET DE LA DEMANDE DE DUP

3.1. Périmètre de la DUP

Le périmètre de la demande de DUP correspond à celui de la ZAC créée par le Conseil Municipal de Quend le 21 mars 2019 et donc à l'emprise du projet urbain et paysager développé sur le site. Il délimite un espace d'environ 2,4 hectares.

Le périmètre de la demande de DUP a ainsi pour limites :

- à l'ouest, l'ilot mitoyen de la place Charles de Gaule, délimité par la rue Saint Martin,
- au sud par le tissu urbain existant le long de l'axe principal (l'avenue VASSEUR),
- à l'est la D332 et une partie de la ZAC du Royon,
- au nord par le complexe touristique de Belle Dune et l'espace dunaire, propriété du Conservatoire du Littoral.

Liste des 17 parcelles incluses dans le périmètre de la DUP :

Parcelles		Nature	Contenance	Propriétaire
Section	N°	(source : cadastre / France Domaine)	(m ²)	
XB	50	friche (un bout de voirie)	553	Privé
XB	51	friche	4 170	Privé
AB	31	friche	4 100	SMBSGLP
AB	28	friche (un bout de voirie)	278	Privé
XC	184	Ateliers, garages	778	Privé
XC	185	Bâti : Copropriété « Les Cygnes »	660	SMBSGLP/ Commune de Quend / Privé
XC	186	Bâti + TAB	627	Privé
XC	188	Bâti + TAB	1 924	SMBSGLP
XC	187	Bâti + TAB	34	SMBSGLP
XC	01	Friche	656	Privé
XC	04	Friche	348	SMBSGLP
XC	05	Friche	255	SMBSGLP
XC	182	Copropriété « rue de Ringois » (garages)	576	Privé
XC	38	TAB	367	Privé
XC	41	TAB	sur 353 m ² : ~ 95 m ²	Privé
XC	157	Friche	6 375	Privé
XC	50	TAB	214	Privé
TOTAL			22 010 m²	

À cela s'ajoute :

- la rue Saint Martin (sans AB 28) : **environ 475 m²**,
- la rue de Berck, la Voie Nouvelle et la rue Ringois : **environ 1 490 m²**,
- et la rue Jeanne d'Arc : **environ 371 m²**.

DÉPARTEMENT DE LA SOMME
 COMMUNE DE QUEND
 Sections AB01 - XB01 - XC01 - CA01 -
 XA01 - BN01 - XD01

PÉRIMÈTRE DE LA DUP
 PROJET DE ZAC SUR LA FRANGE NORD
 DE QUEND-PLAGE-LES-PINS

Légende :

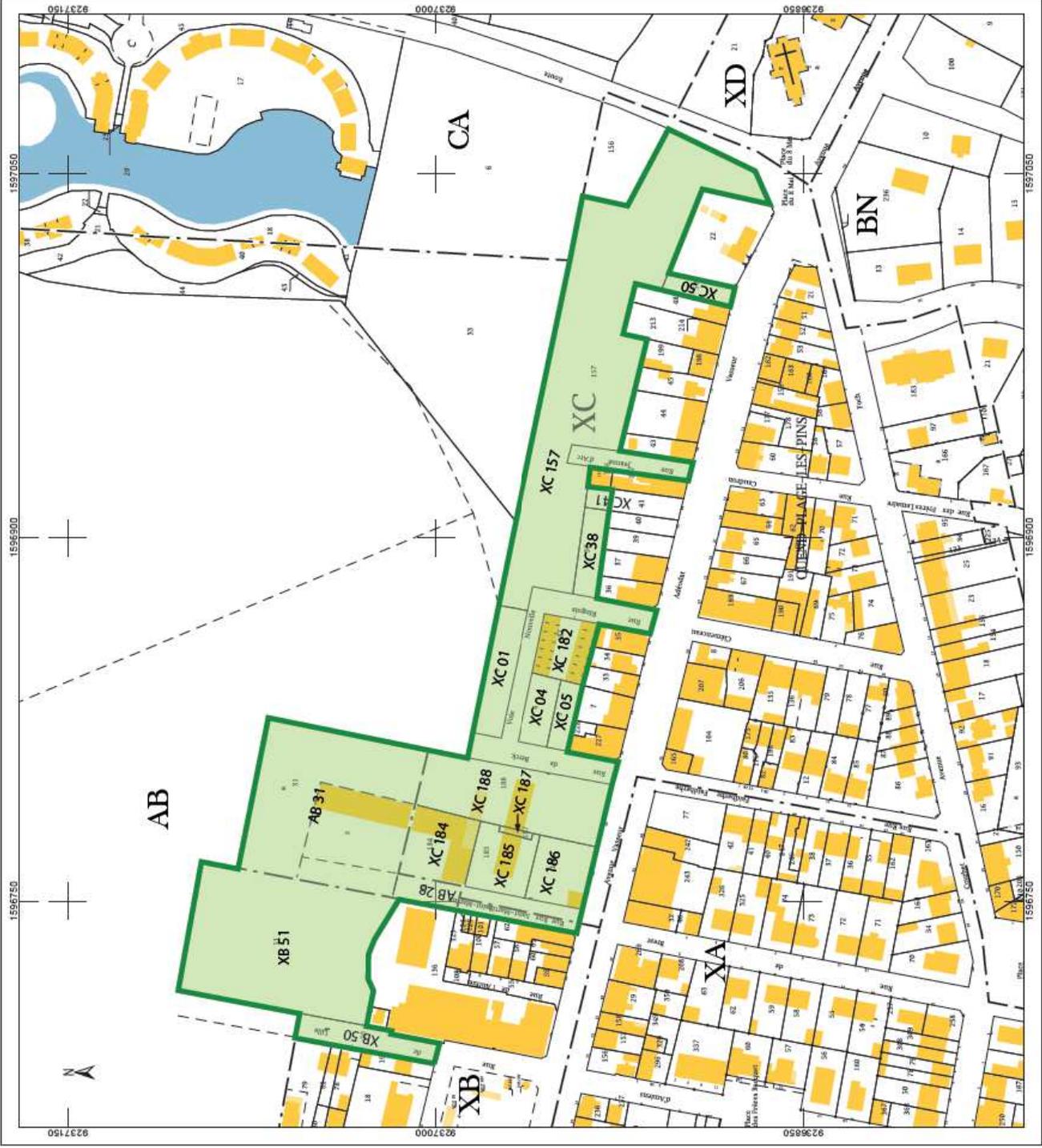
- Périmètre de la demande de DUP
- Limites fiscales suivant application graphique du plan cadastrale

ÉCHELLE	PLANCHE	SYSTÈMES DE COORDONNÉES
1/1500	PLANCHE N°1/3	X, Y : RGF93CC50

INDICE	DATE	MODIFICATIONS
A	10/02/2010	Sortie du plan

Plan parcellaire réalisé par le GEMISOP
 7, rue de l'Inde 8200
 Tél. : 03.22.20.63.30 - Fax : 03.22.31.19.33.

Source de l'outil de plan : cadastre.jouir.fr
 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics
 Date d'édition : 16/07/2018 (Niveau local de Plan)
 Échelle d'adoption : 1/1000

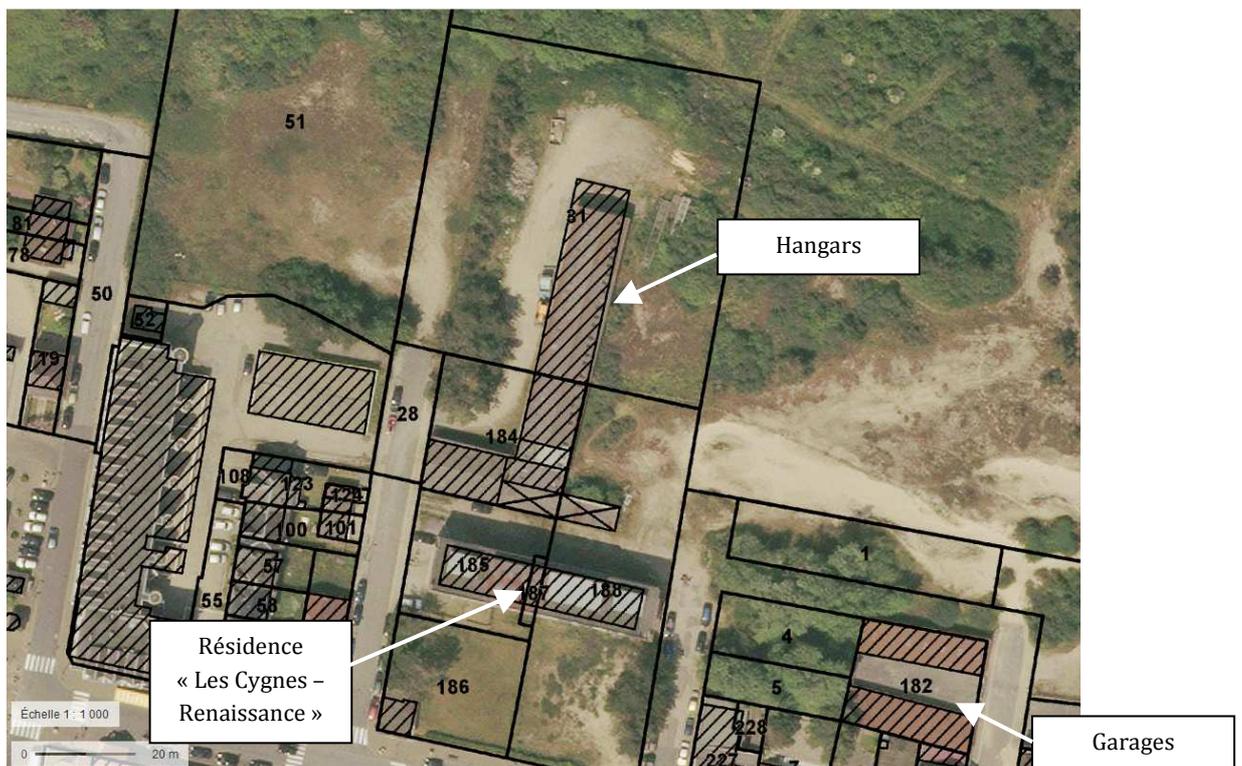


3.2. Occupation des terrains compris dans le périmètre de la DUP



Source : Géoportail (IGN, 2013)

Zoom de l'ouest vers l'est :





Source : Géoportail, IGN, 2013

Les terrains compris dans le périmètre de la demande de DUP se composent essentiellement de friche et parfois de sol nu (exemples : XB 50, XB 51, AB 31, AB 28, XC 01, XC 04, XC 05, XC 157).

Le périmètre de la demande de DUP ne comporte pas d'exploitation agricole et d'exploitation forestière.

On dénombre :

- 10 parcelles non-bâties (terrains nus) : XB 50, XB 51, AB 28, XC 01, XC 04, XC 05, XC 38, XC 41, XC 157, XC 50.
- 7 parcelles sont bâties :
 - hangars : AB 31, XC 184, XC 188 ;
 - Copropriété « Les Cygnes – Renaissance » : XC 185, XC 187 et XC 188 ;
 - Copropriété « rue de Ringois » (garages) : XC 182
 - XC 186

Illustrations photographiques :



Parcelle XC 186 (2019)



Parcelle AB 31 (hangars) (2019)



Parcelles XC 04 et XC 05 (2019)



Parcelle XC 38 (2019)



Parcelle XC 01 (2019)



Parcelle XC 182 (garages) (2019)



Parcelle XC 182 (garages) (2019)



Parcelle XC 157 (2019)



Parcelle XC 157 (2019)



Parcelle XC 157 (2011)



Parcelle XC 50 (2019)

3.3. Objet de la demande de DUP

La demande de déclaration d'utilité publique du projet urbain et paysager prévu à Quend-Plage-les-Pins par la création d'une ZAC a pour objet de répondre à une politique volontariste de créer une nouvelle image urbaine de ce village et de nouvelles fonctions touristiques sur ce site. Ce projet a vocation à créer de nouveaux logements et programmes d'hébergement répondant aux enjeux touristiques et résidentiels de la commune de Quend, ainsi que l'aménagement d'espaces publics paysagers qualitatifs, assurant une transition avec le milieu dunaire et sa mise en valeur.

Pour permettre la réalisation opérationnelle du projet, des acquisitions foncières sont nécessaires. Depuis de nombreuses années, la Commune de Quend et le Syndicat Mixte Baie de Somme – Grand Littoral Picard (SMBSGLP) ont réalisé des procédures d'acquisition à l'amiable afin d'avoir la maîtrise foncière de l'ensemble des terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC. Les acquisitions amiables ont été privilégiées sur la base des estimations du service des Domaines. A ce jour, l'intégralité de la Résidence « La Renaissance », la quasi-totalité des lots de la copropriété « Les Cygnes » et plusieurs parcelles incluses dans le périmètre de la ZAC et de la demande de DUP ont été acquis à l'amiable. Toutefois, des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération restent à acquérir, le cas échéant par voie d'expropriation, car toutes les négociations foncières n'ont pas pu aboutir à ce jour à l'amiable.

La déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux et d'ouvrages et de l'acquisition d'immeubles (R112-4 et R112-5 du Code de l'Expropriation pour Cause d'utilité Publique).

4. MOTIFS ET CONSIDERATIONS JUSTIFIANT LE CARACTERE D'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION

Ce projet présente une utilité publique car il vise à valoriser l'image générale de la commune de Quend par une opération de requalification urbaine qui permettra la création d'une nouvelle offre résidentielle et touristique répondant à ses besoins conformément à son PLU. Il participera également à la redynamisation du tissu commercial du centre-ville et à son animation tout au long de l'année. Enfin, il permet la mise en valeur et la préservation du milieu naturel dunaire en limite de l'urbanisation.

A ce jour, la réalisation de cette opération est évaluée à environ **6,5 millions d'euros** dont **1,5 millions d'euros** au titre des acquisitions restant à mettre en œuvre, et **4,4 millions d'euros H.T.** au titre des études et travaux d'aménagement.

Des négociations à l'amiable avec les propriétaires de l'emprise foncière concernée par le projet de ZAC ont été initiées de longue date et de manière régulière par le SMBSGLP. A ce jour des acquisitions amiables pour un montant total d'environ 1 million d'euros ont été réalisées.

Les atteintes à la propriété privée ou à des intérêts publics généraux (de préservation de l'environnement...), le coût financier ne sont pas considérés comme excessifs eu égard à l'intérêt que le projet présente.



En outre, le projet est considéré comme opportun et l'expropriation nécessaire car les négociations amiables n'ont pas toutes pu aboutir à ce jour. L'opération se justifie, notamment par l'absence de solution alternative évitant le recours à l'expropriation et permettant de réaliser le projet dans des conditions équivalentes (autre terrain disponible, amélioration de l'existant...).

MOTIFS ET CONSIDÉRATIONS JUSTIFIANT LE CARACTÈRE D'UTILITÉ PUBLIQUE :

- **l'importance stratégique du site**, qui bénéficie d'atouts importants :
 - dans une zone urbanisable au regard du document d'urbanisme en vigueur ;
 - à l'entrée du centre-ville, à proximité des services, des équipements et du front de mer ;
 - un site de projet identifié comme prioritaire dans le programme d'actions Grand Site de France Baie de Somme renouvelé en 2018 ;
- **la nécessité de répondre aux besoins spécifiques de la commune et du territoire en matière de logements et d'offre touristique** : résidences principales, hébergements, diversification de l'offre touristique (locatif et accession) ;
- **la volonté de travailler sur une densification urbaine raisonnée**, répondant aux logiques développées dans le PLU de la Commune, **dans le respect de l'identité du site et de son environnement** ;
- **la besoin de requalifier un espace fortement dégradé**, pour une image plus attractive et dynamique de la commune ;
- **la mise en valeur et la préservation du milieu naturel dunaire** en limite du secteur urbanisé ;
- **la volonté de mailler le front de mer, le centre commerçant et l'entrée de ville**, en achevant la trame viaire et en réalisant la connexion aux infrastructures de mobilité douce existantes ;
- **la création d'un lieu de vie central et fédérateur**, représentatif de la nouvelle image de la commune.

5. RAISONS POUR LESQUELLES, PARMIS LES PARTIS ENVISAGES, LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE A ETE RETENU, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE SON INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

5.1. Présentation des deux partis d'aménagement étudiés

Au stade du dossier de création de la ZAC, le projet repose principalement sur un schéma directeur d'aménagement. Les ambitions du projet seront traduites dans un cahier de prescriptions architecturales et paysagères que devront respecter tous les constructeurs. Le projet d'aménagement, et en particulier le projet paysager des espaces publics, seront détaillés dans les phases ultérieures de mise en œuvre de l'opération.

Pour l'établissement du schéma directeur, deux scénarios ont été étudiés :

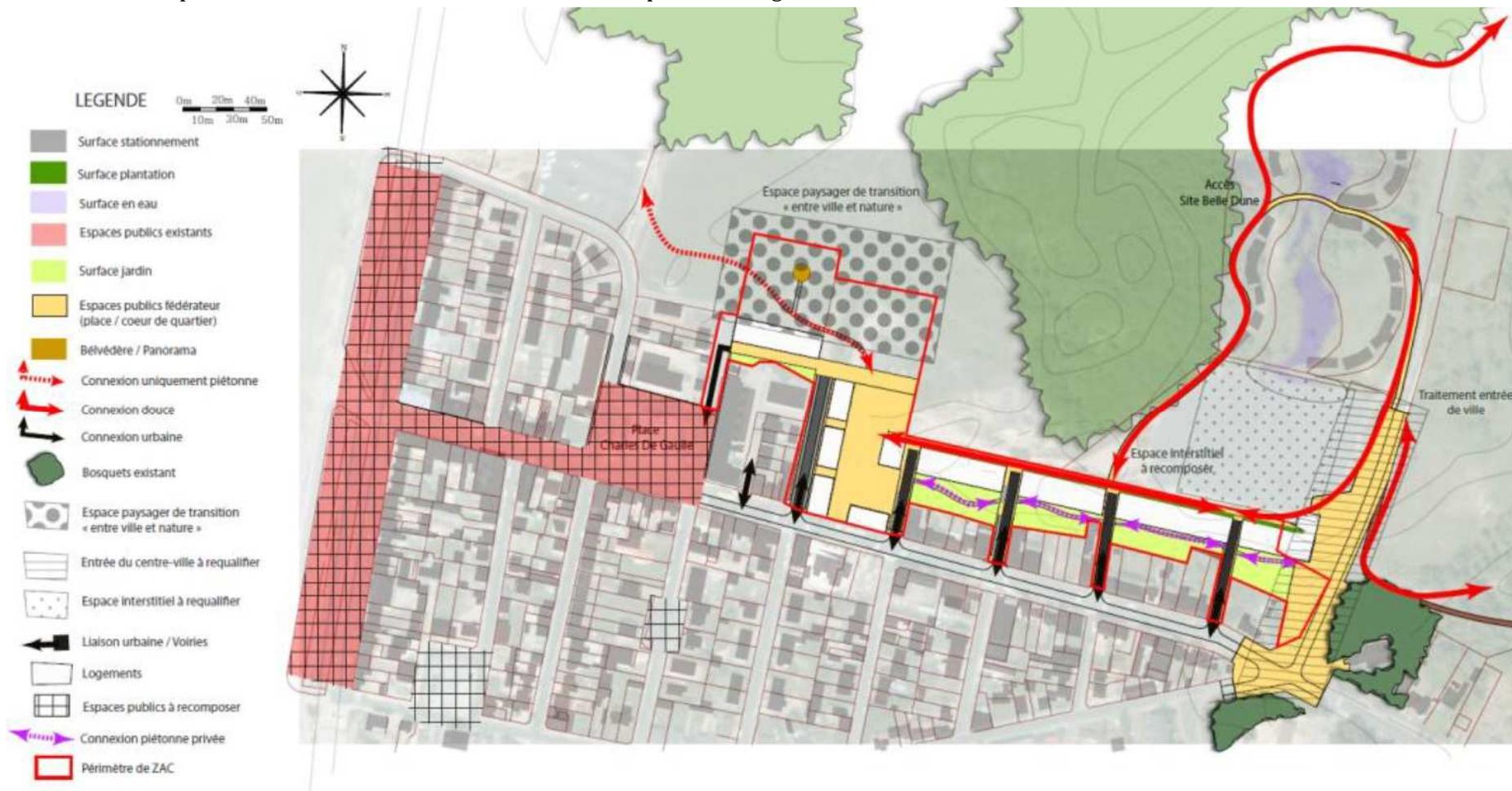
SCÉNARIO N°1

Le premier scénario consiste à organiser les constructions le long d'une voirie longitudinale en cœur d'îlot, et à la création de continuités des circulations douces (piétonnes et cycles) avec les infrastructures existantes.



SCÉNARIO N°2

Le second scénario constitue une variante à l'hypothèse n°1. Cependant elle ne permet pas de répondre aux objectifs de structuration d'une trame viaire nécessaire pour maîtriser la circulation et les flux sans report de charge sur l'avenue Vasseur.



Avantages et inconvénients des deux scénarios :

	SCÉNARIO 1	SCÉNARIO 2
AVANTAGES	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Le projet permet de limiter l'impact des constructions nouvelles en matière de circulation automobile et de stationnement sur le reste de la commune. ➤ Il permet de favoriser les mobilités douces en assurant la connexion du centre-ville avec les infrastructures pédestres et piétonnes existantes. ➤ Il réserve la possibilité d'une piétonisation de l'ensemble de l'avenue Adéodat Vasseur, tout en maintenant une desserte confortable du secteur nord de la commune. ➤ Il permet la création d'un quartier harmonieux ainsi que la mise en valeur du massif dunaire. ➤ Le projet permet un accès adapté aux véhicules de secours et de livraison. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Le projet permet de favoriser les mobilités douces en assurant la connexion du centre-ville avec les infrastructures pédestres et piétonnes existantes. ➤ Il permet la création d'un quartier harmonieux, articulé sur un espace paysager urbain généreux, ainsi que la mise en valeur du massif dunaire. ➤ Le coût des travaux d'aménagement des espaces publics est moins important que le scénario 1.
INCONVÉNIENTS	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Le coût des travaux d'aménagement des espaces publics est plus important que le scénario 2. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Le projet fait reporter sur le reste de la commune, et en particulier sur l'avenue Adéodat Vasseur, l'impact des constructions nouvelles en matière de stationnement et de circulation automobile. ➤ Ce scénario rend plus difficile une piétonisation de l'ensemble de l'avenue Adéodat Vasseur, car il ne permet pas une desserte confortable du secteur nord de la commune. ➤ En outre, l'accès des véhicules de secours et de livraison n'est pas adapté (pas de possibilité de bouclage, ni de retournement).

⇒ [Le scénario 1 a été retenu.](#)

5.2. Le choix d'aménagement retenu

Compte tenu des objectifs généraux du projet, en manière de gestion des flux et de limitation de l'impact automobile dans le reste de la commune, **le scénario 1 a été retenu.**

Le choix s'est ainsi porté sur la création d'une voirie longitudinale en cœur d'îlot avec le maintien des dessertes piétonnes en lien avec le milieu dunaire et les constructions. En effet, ce scénario permet la desserte des nouvelles constructions par les véhicules motorisés tout en favorisant les circulations douces entre l'entrée de ville (et les pistes cyclables existantes), le massif dunaire, le cœur de ville et le front de mer.

Le principe du projet est de renforcer la Frange nord par de nouveaux logements en apportant une voie verte entre les habitations existantes et la dune. Le projet tient compte des besoins identifiés en matière de création de stationnement, de desserte du site et des espaces voisins et d'aménagement d'espaces publics de qualité. Le secteur d'urbanisation nouvelle de la ZAC Frange Nord de Quend-Plage-les-Pins répondra aux besoins de stationnement qu'il génère, en s'appuyant sur du stationnement privatif pour les constructions nouvelles, ainsi que par la proposition en proportion de places nouvelles sur les espaces publics créés.

5.3. Les raisons du choix de ce projet

5.3.1. La nécessaire requalification d'un espace urbain dégradé

La commune de Quend se situe dans un secteur de plus en plus convoité en termes de destination touristique, qui offre un potentiel de développement mais fait également peser des menaces sur les habitats et les paysages naturels. Organisée autour de plusieurs noyaux d'habitats, la commune se situe au cœur d'un espace paysager et naturel de grande qualité. Sa situation (bord de mer, espace dunaire préservé, proximité de grandes infrastructures touristiques) lui confère un caractère stratégique et attractif dans le développement touristique de la Picardie Maritime.



Pour autant, le cœur de la station est aujourd'hui marqué par un urbanisme qui manque d'unité et de cohérence. La "résidence des Cygnes - Renaissance" et ses espaces adjacents présentent depuis plusieurs années un espace urbain fortement dégradé. Cette image obère le développement de l'ensemble de la station. Contrairement à ses voisines, la station de Quend-Plage-les-Pins n'a que peu profité de l'essor touristique que connaissent la Baie de Somme et le

massif du Marquenterre depuis plusieurs années. A l'inverse elle voit progressivement sa situation se dégrader : une perte d'attractivité hors saison touristique et une forte pression en saison qui apporte ses dysfonctionnements en matière de gestion des flux et de menace sur les milieux naturels.

La requalification de cet espace urbain, par la transformation complète de l'îlot formé par la "résidence des Cygnes - Renaissance" (aujourd'hui en grande partie désaffectée) est essentielle pour la valorisation de l'ensemble de la commune.

Par ailleurs, le secteur dit de la "Frange Nord", situé à l'interface entre l'espace bâti du cœur de ville et le milieu dunaire, présente aujourd'hui un tissu urbain hétérogène et peu valorisant. Malgré des constructions d'une certaine qualité architecturale, les espaces publics existants sont limités à des voies inachevées et détériorées. Ce secteur disposant d'une situation stratégique entre le milieu urbain et le milieu naturel, a aujourd'hui un impact négatif tant sur l'attractivité de la commune que sur les paysages, les espaces naturels adjacents et les équilibres écologiques.



La mise en œuvre d'un projet d'ensemble vecteur de requalification urbaine, de structuration de l'espace public, support de mobilité douce et de qualité paysagère, et valorisant les espaces actuellement délaissés, est essentielle pour impulser à l'ensemble de la commune une nouvelle attractivité, tout en améliorant la gestion des flux et la préservation du massif dunaire.

En outre, une attention particulière sera portée concernant le parti pris architectural des constructions. Une mission d'urbaniste-paysagiste conseil sera mise en place. Le prestataire aura pour mission de définir le cadre général des constructions à venir dans la ZAC, ceci afin de s'assurer d'une bonne insertion architecturale et d'une cohérence du projet d'ensemble.

5.3.2. Une programmation urbaine ajustée aux dynamiques en cours

Le secteur de développement de la Frange nord devra répondre, en termes de programmation à enjeu de mixité des fonctions urbaines et aux besoins spécifiques de la commune en matière de logements : résidences principales (locatif et accession) et diversification des hébergements à vocation touristique.

En 2014, la population de Quend-Plage-Les-Pins comptait 1 393 habitants résidant à l'année.

La population communale après avoir baissé de manière régulière depuis les années 1960 connaît une hausse assez sensible depuis le début des années 2000. Le solde des entrées / sorties est positif sur la dernière période intercensitaire, alors que le solde naturel est légèrement négatif. C'est l'arrivée de nouveaux habitants qui a permis cette hausse de la population.

La répartition démographique par tranche d'âge montre que le phénomène de vieillissement de la population est très marqué. Par ailleurs, les nouveaux arrivants sont essentiellement des personnes âgées de plus de 60 ans.

Le nombre de résidences principales a progressé de façon régulière au cours des dernières décennies. Par contre, après avoir connu une baisse pendant les années 1990, le nombre de résidences secondaires a augmenté entre les 2 derniers recensements, pour atteindre 80,3% en 2014¹.

En termes d'hébergement touristique, la qualité de l'offre s'améliore, mais reste essentiellement marquée par la prépondérance de l'hôtellerie de plein air², propice à un tourisme concentré en période estivale :

Les meublés labellisés « gites de France » et « Clévacances » représentent une cinquantaine de lits. Seuls 50% de ces meublés disposent de 3 ou 4 épis. La qualité de ces hébergements, peu nombreux sur la commune, est donc plutôt moyenne.

La commune ne dispose pas d'hébergements collectifs³. Le plus proche – type auberge de jeunesse- se situe à Berk (62).

Quend compte seulement 3 hôtels pour un total de 39 chambres⁴. Cette offre touristique d'agrément est constituée de structures sans classement (pas d'hôtel étoilé).

A contrario, les campings représentant 3 033 emplacements. C'est l'offre la plus importante sur le littoral de la Somme.

¹ Chiffres INSEE détaillés parus le 12/10/2017

² Source : Schéma Départemental de Développement touristique dans la Somme 2013-2018 – Conseil Départemental

³ Source ; chiffres INSEE détaillés parus le 12/10/2017

⁴ Source ; chiffres INSEE détaillés parus le 12/10/2017

Il est désormais essentiel d'impulser une amélioration de l'offre touristique (qualité et diversification), ainsi que des conditions d'accueil des visiteurs dans la commune (stationnement et de déplacement, services).

Dans ce contexte, la Commune se doit de proposer une offre de logements et d'hébergements adaptée pour faire face à ses besoins très particuliers :

Une offre à vocation de résidence principale afin de proposer un parcours résidentiel sur le territoire :

- proposer des logements plus petits adaptés aux besoins de jeunes ménages ou d'une population vieillissante.
- proposer une offre de logements familiaux pour accueillir une nouvelle population en résidence principale.

Une offre à vocation touristique :

- proposer offre spécifique de résidences secondaires, afin notamment de maintenir les résidences principales disponibles pour les "résidents".
- proposer une offre d'hébergements touristiques alternative à l'hôtellerie de plein air : hôtellerie, hébergements pour travailleurs saisonniers...

5.3.3. Un projet de mise en valeur des paysages et respectueux de l'environnement

Le site concerné présente de forts enjeux environnementaux et paysagers, et doit faire l'objet d'un projet exemplaire à cet égard.

Le Syndicat Mixte Baie de Somme - Grand Littoral Picard met en œuvre à l'échelle du littoral de la Somme une politique d'aménagement et de mise en valeur du territoire conciliant développement et protection de l'environnement et des paysages.

Le Label "Grand Site de France" Baie de Somme obtenu en 2011, et renouvelé en 2018, reconnaît la qualité du projet de préservation, de gestion et de mise en valeur de la Baie de Somme porté par le Syndicat Mixte et ses partenaires.

Le projet d'aménagement de la ZAC Frange Nord de Quend intervient dans le cadre du programme d'actions visant la requalification des interfaces entre milieux urbains et milieux naturels pour une meilleure transition paysagère et écologique.

Dans ce contexte, le projet d'aménagement développé proposera une approche exemplaire en matière :

- d'intégration paysagère et de mise en valeur des espaces naturels favorisant la découverte et le respect de ces espaces par les visiteurs ;
- d'aménagements d'espaces publics qualitatifs, vecteurs de biodiversité en milieu urbain et d'une gestion écologique de l'eau pluviale ;

- de mobilité douce participant à la réduction de l'impact de la voiture en période touristique à l'échelle de la commune ;
- d'approche bioclimatique des constructions favorisant les apports solaires dans une logique de limitation de la consommation d'énergie.

En outre, le plan paysager proposé a trois buts principaux :

- Marquer la transition entre la ville et le massif dunaire en mettant à profit la reconquête de l'espace actuellement dégradé par une renaturation.
- Marquer la transition entre le massif dunaire et les bâtiments afin d'offrir un vrai panorama dans les dunes et le massif boisé.
- Assurer la liaison piétonne entre les cheminements piétons de Belle Dune et la future ZAC et reconstituer le milieu dunaire sur l'emprise de l'ancien parking.

Enfin, en fonction des opportunités du site et des faisabilités technico-financières, le projet s'attachera à favoriser le recours aux énergies renouvelables.

5.4. Présentation du parti d'aménagement

5.4.1. Généralités

Le projet s'appuie sur un certains nombres de facteurs :

- 1. La prise en compte d'un cadre foncier plus large afin de veiller à la continuité urbaine du projet** avec le centre-ville, le front de mer mais aussi l'espace dunaire et le complexe de Belle Dune.
- 2. L'accompagnement urbain de l'entrée du centre-ville et des abords de la RD 332 :** aménagement paysager des abords vers Belle Dune, en continuité d'une construction venant annoncer l'urbanisation de la Frange nord, et pouvant accueillir les logements et les programmes à vocation touristique attendus dans le cadre du projet.
- 3. La création d'une connexion urbaine :** Depuis la RD 332 vers le nouvel îlot Renaissance : Reconstitution des arrières d'îlots : (achèvement de l'urbanisation), traitement des fonds de jardins, « densification des dents creuses » par l'aménagement de bâtiments dédiés principalement aux logements respectant des densités actuelles, conformément à la loi littorale.
- 4. L'accès facilité de la circulation dans le secteur et stationnement résidentiel :**
 - Bouclage des impasses via la voie douce et la nouvelle connexion urbaine et reconstitution de stationnements résidentiels dans les cœurs d'îlots.
 - Mise en œuvre d'un plan de circulation intégrant une hiérarchie des axes et s'appuyant sur l'axe structurant constitué par l'avenue Vasseur.

- Création de liaisons piétonnes et viaires avec le centre-ville et ses services, le massif dunaire et Belle Dune.

5. La mise en valeur des points de vue et du paysage dunaire

- Traitement de la perception des fonds de parcelles et les arrières de jardins.
- Préservation des fenêtres urbaines (transparence) depuis l'îlot de la Renaissance.

6. **La reconstitution de l'îlot « La Renaissance » et « Les Cygnes »** autour d'un véritable espace public, trait d'union entre les dunes et le centre-ville, création de bâtiments accueillant diverses fonctions urbaines : habitat, hébergement touristique, commerces, stationnements...

7. **L'aménagement d'un nouveau quartier** prenant en compte les dispositions du PLU approuvé.

Le schéma d'aménagement urbain s'appuie sur :

1. La **prise en considération des structures urbaines existantes** en périphérie immédiate du secteur d'étude et des articulations assurant une continuité des tissus existants La qualité de la suture urbaine entre le front à rue de l'avenue Vasseur d'une part, et le massif dunaire d'autre part.
2. **La reprise de la forme constitutive des îlots**, en s'appuyant sur les impasses existantes et la topographie du site : fenêtres urbaines vers les dunes.
3. **L'intégration du site dans son environnement paysager et urbain**, depuis le massif dunaire, jusqu'à un axe desservant le centre-ville et le front de mer, constitué d'habitations ou d'activités commerciales et touristiques.

5.4.2. Le parti paysager

Le parti consiste en une restructuration urbaine et paysagère de la Frange nord de Quend-Plage-les-Pins par la création :

- d'un îlot urbain, réel trait d'union avec le massif dunaire,
- d'une voirie longitudinale en cœur d'îlot,
- de dessertes piétonnes en lien avec le milieu dunaire.

Les orientations d'aménagement pour y parvenir sont les suivantes :

1. **La prise en considération des entités paysagères existantes** en périphérie immédiate du secteur d'étude et des articulations assurant une continuité des tissus existants :
 - **Le marquage du nouveau quartier en 3 strates** entre le massif dunaire et le bourg de Quend-Plage-les-Pins

- **Strate 1** : La promenade urbaine et piétonne reliant l'entrée de ville et la place offrant ainsi un panorama sur le massif dunaire.
- **Strate 2** : La strate bâtie offrira des fenêtres visuelles entre les bâtiments sur le massif dunaire depuis le centre-ville.
- **Strate 3** : La voie et l'espace paysager gérant les eaux pluviales. Cet espace marque l'interface entre la trame bâtie et les fonds de jardin.

Le quartier est desservi par une voie en sens unique accompagnée de stationnements et d'un trottoir.

- **Le marquage de l'espace public *la Renaissance et Les Cygnes***

L'ensemble des espaces publics existants de Quend-Plage doivent être recomposés et/ou valorisés, dans le cadre d'un projet urbain global, intégrant notamment l'entrée de Quend-Plage, les places, les axes structurants, ... Aussi, l'ensemble des places doivent proposer un programme et une thématique particulière afin de favoriser l'attractivité de la ville.

Le quartier est marqué par une place orientée sud/sud-ouest et nord/nord-est. Cette orientation offre une fenêtre paysagère généreuse sur le massif dunaire depuis le centre-ville. Une transition piétonne est à prévoir entre la ville et le massif dunaire. Celle-ci s'accroche aux bâtiments et à la place. Cette place pourra accueillir des activités diversifiées et valorisantes, telles par exemple qu'un marché. Aussi, elle devra être sobre pour favoriser l'implantation d'activités ludiques et touristiques.

2. Une transition paysagère valorisante

Le projet tiendra compte des besoins exprimés par les acteurs du territoire en matière d'aménagements d'espaces publics, de desserte du site et des quartiers voisins.

Place – Massif dunaire

Marquer la transition entre la ville et le massif dunaire. En vue de valoriser ces espaces situés sur la limite nord et marquer la transition entre la ville et le massif dunaire, il est proposé dans le projet une reconquête de cet espace actuellement dégradé par des modelés souples de terrain en raccordement avec l'altimétrie de la dune voisine, en transition entre la place publique et le massif dunaire. Cette typologie paysagère permet de confirmer et valoriser la transition vers le massif dunaire.

Promenade piétonne – Massif dunaire

- La promenade marque la transition entre le massif dunaire les bâtiments. Elle offre un vrai panorama dans les dunes. Elle pourra être accompagnée d'une signalétique pédagogique et d'aménagements légers et réversibles.
- Cette promenade doit proposer des points de vue panoramiques sur le grand paysage dunaire et forestier.

Promenade piétonne – Belle Dune

- Assurer la liaison piétonne entre les cheminements piétons de Belle Dune et la future ZAC ,
- Recomposer un espace qualitatif de transition entre "les maisons de la plage", le centre-ville et le massif dunaire.

5.4.3. Le parti urbain

Le parti urbain consiste en une restructuration urbaine et paysagère de la Frange nord de Quend Plage par la création d'un îlot urbain, trait d'union avec le massif dunaire, accompagné d'une voirie longitudinale en cœur d'îlot et de dessertes piétonnes, en lien avec le milieu dunaire.

Les orientations d'aménagement pour y parvenir sont les suivantes :

1. **La prise en considération des structures urbaines existantes** en périphérie immédiate du secteur d'étude et **des articulations** assurant une continuité des tissus existants
2. La **qualité de la suture urbaine** entre le front à rue de l'avenue Vasseur d'une part et le massif dunaire d'autre part :
 - Recomposition du carrefour de la RD 332 par la création d'une accroche urbaine venant qualifier cette entrée du centre-ville ;
 - Création d'un nouvel espace public très qualitatif sur l'îlot La renaissance – les Cygnes, trait d'union entre l'avenue Vasseur et l'espace dunaire ;
3. **La reprise de la forme constitutive des îlots**, en s'appuyant sur les impasses existantes et la topographie du site : fenêtres urbaines vers les dunes.
4. **L'intégration du site dans son environnement paysager et urbain** : depuis le massif dunaire, jusqu'à l'avenue Vasseur.

5.5. Les mesures préconisées pour supprimer, limiter ou compenser les impacts du projet

5.5.1. Mesures d'évitement pour le projet

➤ Définition

L'évitement des impacts sur la biodiversité est la mesure prioritaire. Il s'agit du prérequis de la démarche. L'évitement géographique, qui passe par le choix d'une localisation alternative, et l'évitement technologique, qui consiste à retenir la solution la plus favorable pour l'environnement en s'appuyant sur les meilleures techniques disponibles, à un coût économiquement acceptable, constituent deux alternatives à l'abandon du projet.

➤ Pratique

L'évitement est difficile à appliquer dans le contexte du projet puisque l'objectif même est de reconquérir l'espace actuel afin de restaurer le bâti mal utilisé, vétuste et dégradé en une offre de logements adaptés obéissant aux nouvelles normes sur l'environnement.

Toutefois, en regard de son implantation en tant qu'enclave au sein de la dune du Conservatoire du littoral, le fond de parcelle XB 51 ne fait pas l'objet d'urbanisation de façon à préserver le milieu dunaire.

5.5.2. Mesures de réduction pour le projet

➤ Définition

Ces mesures visent à réduire l'impact du projet par différents critères : modifications de l'aménagement, adaptations de techniques utilisées, assistance technique durant la période des travaux...)

➤ Pratique

Avant travaux, des mesures de réduction devront être entreprise de la manière suivante :

Avant la phase des travaux

- Baliser les secteurs mis en exclusion avant le début des travaux ;
- Clôturer des zones d'exclusion avant le début des travaux (zone tampon en contact avec les terrains du Conservatoire pour les parcelles XB51, AB31, XC1) ;
- Réaliser les travaux de restauration de la zone tampon en dehors de la période de reproduction des oiseaux.

Pendant la phase travaux

- Clôturer les espaces à protéger et à restaurer ;
- Veiller à ce que la période des travaux ne fasse pas apparaître de plantes indésirables et invasives d'où la présence d'un écologue pour suivre les travaux ;
- Réduire les risques de pollution inhérents à l'utilisation de matériels motorisés. Ces contraintes techniques sont maintenant bien connues des entreprises qui réalisent ces travaux (sensibilisation à l'environnement) ;
- Gérer les eaux d'infiltration.

Pendant la phase d'exploitation

- Sensibiliser le public à l'objectif des aménagements et à leur responsabilité ;
- Adapter un éclairage à la variation de la fréquentation à partir d'une heure à définir par les personnes qui évaluent la fréquentation notamment durant la période touristique. Temporisation saisonnière et journalière. Les moyens techniques sont nombreux notamment à LED évitant l'attraction des papillons durant les périodes du crépuscule aux premières heures de la nuit.
- Proscrire le semis de plantes sur les zones tampons et de compensation.

5.5.3. Les mesures de compensation pour le projet

Les parcelles qui représentent l'essentiel des enjeux des habitats et de la flore couvrent environ 3000 m².

Pour répondre à l'objectif de non perte nette de biodiversité, les mesures compensatoires doivent, a minima, apporter une plus-value écologique équivalente aux pertes occasionnées par le projet (Regnery et al., 2013b). A ce titre, les opérations de réhabilitation ou de restauration des milieux, au plus près possible du lieu de l'impact (art R122-14 code de l'environnement),

sont souvent privilégiées, bien qu'elles présentent certaines difficultés techniques et incertitudes de résultats (Suding, 2011).

Il est proposé de porter des mesures de compensation sur les parcelles XB51 et AB31. La lisière et le massif dunaire sont particulièrement dégradés pour la parcelle AB31. Ces deux parcelles sont destinées à recevoir un aménagement laissant une place importante au maintien du couvert naturel ou à la reconquête des végétations primaires de la dune. La restauration de frange est prévue pour ces parcelles sur environ 4 830 m². Cet espace doit être suivi d'une restauration d'habitats en raison de leur dégradation actuel. Rappelons que ces deux parcelles sont des anciens remblais sur dune. Concernant encore la parcelle AB31, un hangar et des surfaces minéralisées occupent une large part de l'emprise. Cette parcelle sera dans le cadre du projet désartificialisée. L'espace de compensation recevra un aménagement paysager en rapport avec la restauration naturelle des habitats. Les aménagements suivront les recommandations du plan de gestion Dunes à Dunes appliquées sur les propriétés du Conservatoire du Littoral. Cette réduction permet à la fois de réduire la surface à urbaniser et d'améliorer par des aménagements en faveur de la biodiversité.

On veillera à aménager cette zone sur le modèle dunaire selon un gradient depuis l'espace urbain vers les fourrés dunaires. Cet aménagement assurera une vue large sur les dunes et la pinède tout en préservant l'espace dunaire protégé (terrains du Conservatoire du Littoral) par une zone tampon. Une liaison piétonne sur caillebotis pourrait naître à cet endroit assurant ainsi la connexion entre la dune et le centre-ville.

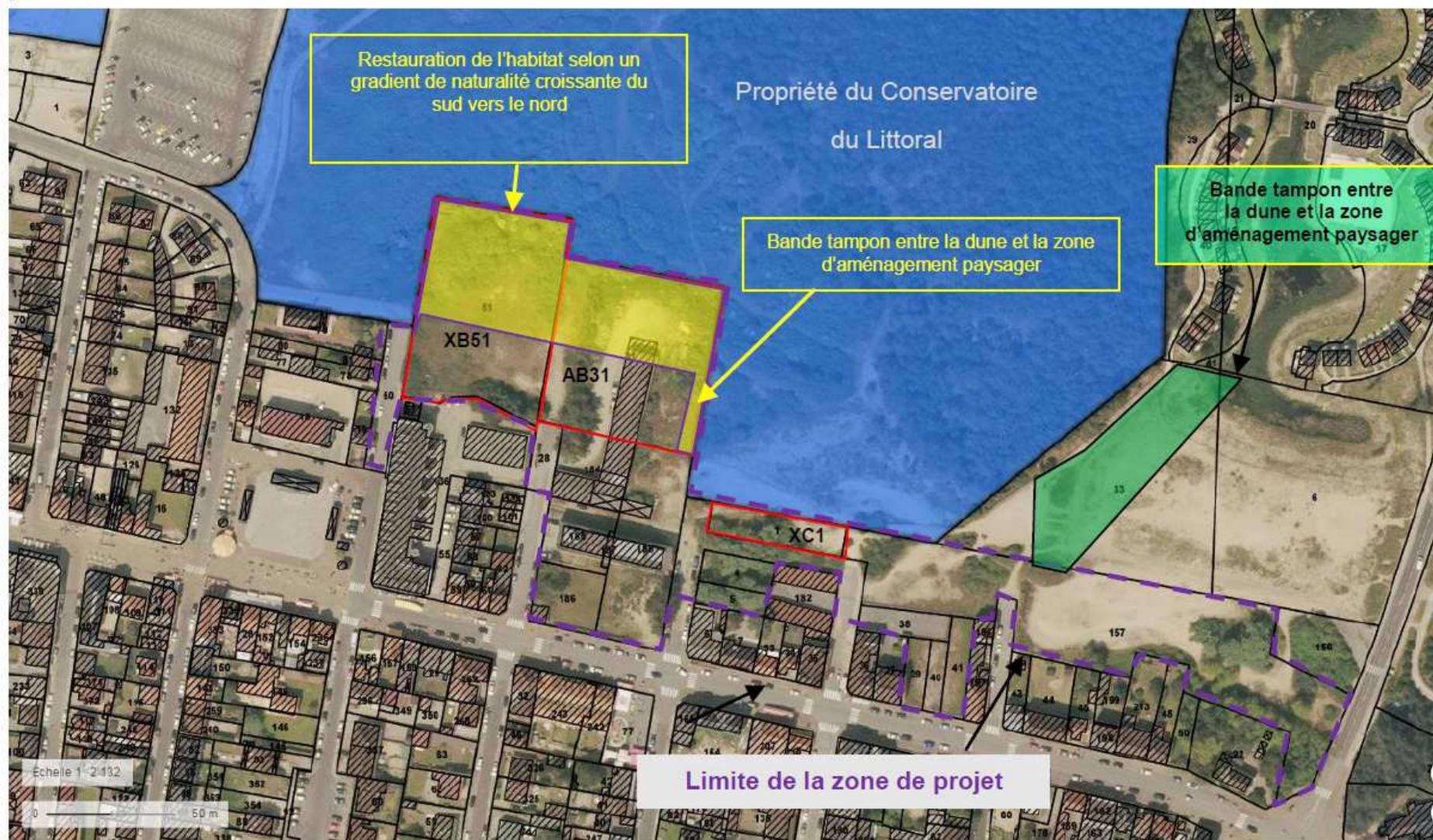
Par ailleurs, une friche dunaire subsiste avant de rejoindre le quartier des « Maisons de la Plage » de l'éco-village de Belle Dune. Cet espace, résultat d'une désartificialisation de la dune (suppression d'une aire de stationnement à revêtement bitumineux) reste toutefois en situation de banalisation. En termes de compensation, la superficie la plus à l'ouest, de l'ordre de 3 210 m² fera l'objet de mesures de purge des derniers vestiges de parking (bordures et sur-largeurs de stabilisations), de reprofilages en harmonie avec les mouvements de sol de la dune du Conservatoire voisine. Cette reconquête paysagère permettra à la flore sauvage de se réinstaller. La lisière jouera toujours son rôle comme zone de ressource trophique pour l'ensemble des êtres vivants permettant aux oiseaux et à la petite faune « citadines » de prospérer. Cette surface restaurée, il s'agira de la protéger du piétinement comme cela se passe dans les zones dunaires protégées. Cette zone est actuellement couverte de sable et en voie de colonisation herbacée. Se développent un des trois habitats patrimoniaux, une zone à enjeu moyenne et plusieurs espèces patrimoniales : *Diplotaxis tenuifolia*, *Oenothera biennis*, *Phleum arenarium*, *Lagurus ovatus* et *Carex arenaria*.

Ainsi, la frange nord présentera une zone tampon gérée avec une forte qualité technique en vue de maintenir et développer la biodiversité dunaire si caractéristique, même à proximité immédiate du milieu urbain.

Localisation des parcelles touchées par des enjeux forts et localisation de la zone de compensation :



Mesures de compensation :



5.5.4. Les mesures d'accompagnement pour le projet

Les stations d'espèces végétales et les habitats d'intérêt patrimonial ont fait l'objet de mesures. Compte tenu d'un impact potentiel difficilement quantifiable sur les stations de plusieurs espèces végétales d'intérêt patrimonial, et ce malgré la mise en place de zones tampons, des suivis de populations devront être réalisés. Le rythme des suivis et d'un suivi annuel durant 2 ans, un à 5 ans et le dernier à 10 ans à compter de la fin des travaux.

Ce suivi qui reste à définir avec précision devra comporter au minimum les critères suivants :

- Inventaire des espèces patrimoniales avec leur effectif de population ;
- Évolution des effectifs au cours des suivis successifs ;
- Contrôle des espèces invasives ou non représentatives des habitats choisis pour leur réhabilitation ; ...

Les mesures de gestion seront adaptées en fonction des résultats des suivis.

Un rapport synthétique sera produit chaque année à l'issue des campagnes de suivis. Ces suivis pourront être réalisés par le Syndicat Mixte Baie de Somme - Grand Littoral Picard.

Par ailleurs, le Syndicat Mixte Baie de Somme – Grand Littoral Picard, opérateur historique de la protection et de la gestion des milieux naturels sur le littoral Picard, porte actuellement en partenariat avec le Conservatoire du Littoral et des Rivages Lacustres, un projet de restauration du Massif dunaire du Marquenterre, sur une superficie de 80 ha.

Au sein de la Dune du Royon, juste au-dessus de la frange Nord de Quend, le projet, dit « de Dunes à Dunes », prévoit la réouverture de milieux sur une superficie de 15,9 ha.

L'objectif est ici de restaurer des habitats prioritaires de pelouses rases et de pannes inondables. De concert avec l'aménagement de la Frange Nord de Quend, l'opération contribuera à faire entrer la dune et le paysage dans la ville. La liaison douce pédestre sera également étudiée pour relier la ZAC au sentier du Royon.

6. UN PROJET PRÉVU PAR LE PLU COMMUNAL

La commune de Quend dispose actuellement d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 23 mars 2017. Le PLU de Quend a été pris en compte dans le projet de dossier de création de la ZAC.

Rappel de la législation relative à la création et à la réalisation d'une ZAC :

Au stade de la mise en place d'une ZAC, il n'est pas nécessaire que les règles d'urbanisme applicables permettent la réalisation de l'opération. Les actes de la ZAC, qu'il s'agisse de l'acte de création, de la délibération approuvant le dossier de réalisation ou la délibération approuvant le programme des équipements publics, n'ont pas à être conformes au PLU à la date de leur adoption (CE, 04/07/2012, n°356221).

Cependant, à terme, les travaux d'aménagement et d'équipement ne pourront être engagés et les autorisations individuelles d'urbanisme délivrées que si les règles d'urbanisme le permettent (R.311-6 du Code de l'Urbanisme).

Selon les dispositions de l'article R. 311-5 du Code de l'Urbanisme, le dossier de création de la ZAC doit indiquer le programme global prévisionnel des constructions à édifier sur la zone. Au stade de la création de la ZAC, ce programme peut rester très général et préciser avant tout les différentes destinations prévues dans la ZAC. Ce programme prévisionnel est communément exprimé sous la forme de surfaces planchers (SDP) par type d'immeubles à édifier (bureaux, commerces, logements...). Ce programme prévisionnel n'est pas donc figé au stade du dossier de création de la ZAC.

Dossier de création de la ZAC approuvé le 13 mars 2019 :

Le dossier de création de ZAC prévoit la création d'environ 120 nouveaux logements et la démolition de 48 logements, ainsi qu'une offre complémentaire à vocation d'hébergement touristique (pp. 31 et 197). A ce stade, il est prévu que la surface de plancher (SDP) potentiellement constructible serait de 13 500 m² environ dont 12 000 m² dédiés au logement et à l'hébergement et 15 00 m² SDP destinés au commerce (p 197).

Dossier de réalisation de la ZAC :

Les surfaces et le nombre de logements seront affinés et précisés par la suite dans le dossier de réalisation de ZAC. C'est, en effet, le dossier de réalisation de la ZAC, approuvé par l'organe compétent qui fixe :

- Le programme des équipements publics à réaliser dans la zone,
- Le programme global des constructions à réaliser dans la zone.

Extrait des dispositions du PLU de Quend concernant le projet d'aménagement de la Frange nord :

6.1. Le rapport de présentation

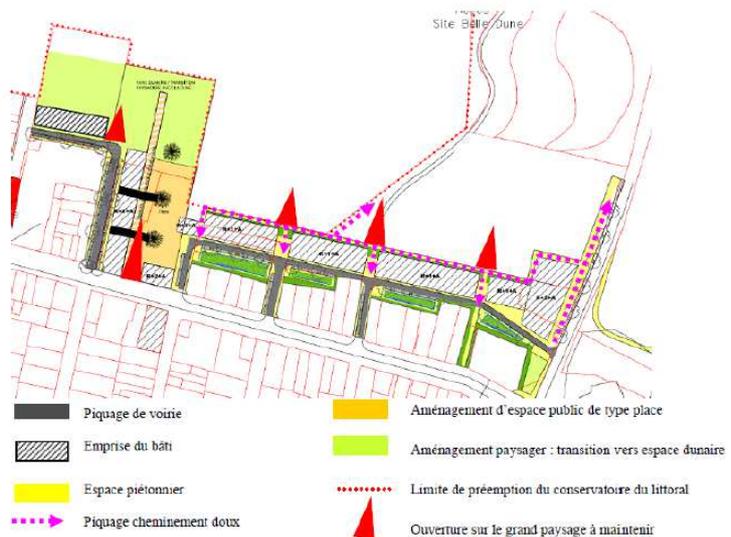
En outre, le projet est également mentionné dans le rapport de présentation du PLU de Quend (p. 175- 180), dont un extrait est précisé ci-après :

Dans l'emprise du projet, les aménagements prévus visent à :

- ⇒ Proposer de la construction dans les zones déjà constructibles du POS. les espaces en dehors de l'enveloppe urbaine sont rendus à la nature.
- ⇒ Reconstitution paysagère de la rupture d'urbanisation avec Belle Dune : restauration paysagère et écologique du milieu dunaire.
- ⇒ Création d'une voie douce :
 - Depuis la RD 332 vers le centre ville et la mer, entre le massif dunaire et l'arrière de l'urbanisation, desservant Belle Dune (prise en compte des pratiques existantes constatées).
 - Aménagement d'une connexion piétonne et cycles, respectant le relief dunaire et les contraintes juridiques : structure en bois reposant à même le sol ou système de passerelles permettant d'adoucir les dénivellés.
- ⇒ Création d'une connexion urbaine :
 - Depuis la RD 332 vers le nouvel îlot Renaissance : Reconstitution des arrières d'îlots : (achèvement de l'urbanisation), traitement des fonds de jardins, « densification des dents creuses » par l'aménagement de bâtiments dédiés principalement au logement en R+1+C (respect des densités actuelles – conformément à la loi Littoral).
- ⇒ Bouclage des impasses via la voie douce et la nouvelle connexion urbaines et reconstitution de stationnements résidentiels dans les cœurs d'îlots. Préservation des fonds de parcelles existants grâce à la reconstitution d'une lisière végétale.
- ⇒ Les transparences, « fenêtres urbaines vers les dunes » sont ainsi préservées et valorisées, notamment depuis l'îlot La Renaissance – Les Cygnes.
- ⇒ Reconstitution de l'îlot « La Renaissance – Les Cygnes » : création de bâtiments à R+1+C accueillant diverses fonctions urbaines :

- Habitat : logements en accession ou locatif, selon les besoins traduits dans le PLU, implantation de logement spécifique : résidence pour le personnel saisonnier ;
- Commerces et services en RDC compte tenu des attentes exprimés, il pourrait être envisagé : un restaurant, un bar et 5 autres cellules commerciales
- Stationnements couverts en RDC pour les résidents et quelques places libres.

Ces bâtiments seront implantés autour d'un véritable espace public, trait d'union entre les dunes et le centre ville pouvant accueillir le marché hebdomadaire.



Concernant les besoins de la collectivité en logement, le rapport de présentation du PLU précise les éléments suivants :

2- Objectifs de modération de la consommation de l'espace	Récapitulatif	
<p>La commune a réduit de façon importante les zones d'extension prévues au POS passant de 141,14 ha environ à 2,82 hectares et en réduisant les zones NB non construites de façon à favoriser la préservation des espaces naturels et agricoles, et la densification du tissu</p>	Zone	Capacité en nombre de logements
<p>La volonté politique de développement communal a conduit les élus à proposer un rythme de construction neuve à vocation résidentielle qui peut s'estimer pour les dix ans à venir à +9/+10 logements par an avec une densité minimale de 15 logements/ha. En programmant ses densifications et la mise en place des projets, la commune entend gérer progressivement son développement communal.</p>	Dents creuses	52
<p>Dans cet objectif la commune a prévu</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'intégration de la potentialité en dents creuses - Le projet de reconversion de la frange Nord de Quend-plage - L'achèvement de la ZAC de Royon 	1AUa frange Nord	1.83 Dont 0.5 à vocation d'équipement 1.3 x 30logt/ha Soit 40 logt Dont 20% de logts aidés soit 4 logts
	ZAC du Royon	Reste environ 150 logements à vocation touristique
	TOTAL	92 logements 150 à vocation touristique

6.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD du PLU de Quend prend en compte le projet de ZAC, notamment dans l'achèvement de l'urbanisation des franges nord et de Quend-Plage-les-Pins, dont un extrait est précisé ci-après :

Achever l'urbanisation des franges Nord et Sud de QUEND PLAGE



Il s'agit de poursuivre les aménagements déjà réalisés à QUEND PLAGE avec une volonté de cohérence dans le cadre du développement durable de l'ensemble de la Commune, notamment :

- Concevoir la mise en œuvre d'un schéma directeur du stationnement à QUEND PLAGE,
- Créer des parkings en dehors du front de mer en s'inspirant du modèle paysager de celui créé à la Chapelle,
- Traiter les arrières du bâti existant,
- Traiter l'entrée de ville en intégrant les nouveaux plans de circulation, recomposer la signalétique, réaliser un traitement paysager d'entrée de ville,
- Achever et recomposer l'urbanisation dans un esprit d'équilibre, de cohérence et de complémentarité entre pôles d'attraction (plage, commerces, logements, résidences,...),
- Requalifier la maison de la voile et les espaces proches en tant que pôle structurant,
- Requalifier le secteur de la « Résidence/Renaissance ». Démolir les immeubles existants et créer un ensemble de qualité,
- Consolider et développer les activités nautiques, de nature et de plaisance tout en préservant l'environnement.

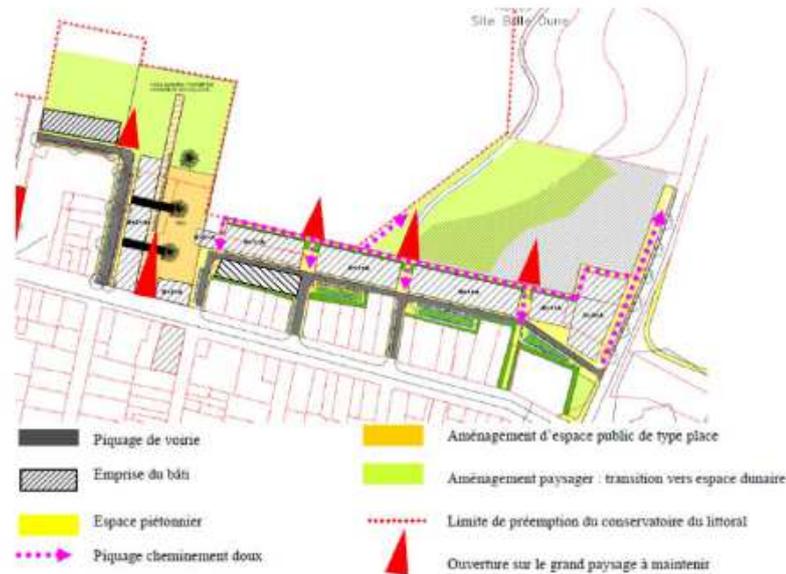
6.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le périmètre de la ZAC fait également l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU de Quend, dont les extraits sont précisés ci-après :

Secteur à vocation de logements-commerces et services de la Frange Nord : principes d'aménagement

Objectifs

L'opportunité de la reconstitution de la frange Nord a conduit la collectivité à engager une démarche de reconquête foncière pour l'aménagement de ce secteur (sous forme de ZAC). Le projet va permettre, dans le cadre d'un projet d'ensemble, de diversifier l'offre résidentielle, de compléter l'offre en commerces et services, d'hébergements touristiques, de « coudre » la ville autour de lui, de réaliser des interconnexions avec les projets alentours et de recomposer l'entrée de ville.



Principes :

Concernant l'aménagement :

- 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 (mobilier urbain, plantations...).
- L'aménagement permettra la mise en place d'un espace public de type place permettant l'accueil de commerce en rez de chaussée qui s'ouvrira vers l'espace dunaire.
- Les constructions à réaliser, le long de l'avenue Vasseur permettront une accroche urbaine de qualité.

Gestion des eaux

- Réaliser une gestion des eaux pluviales alternatives à la parcelle pour chaque lot et/ou à l'échelle de l'opération.

Paysage

- Privilégier les essences locales et notamment celles relatives à la présence de l'espace dunaire.
- Les ouvertures sur le grand paysage seront à maintenir de façon à conserver le rapport depuis le centre-bourg vers l'espace dunaire.

Energie

- Privilégier les éclairages publics basse-consommation, non éblouissants notamment le long des cheminements piétonniers et dans les espaces publics à créer.

Déchets

- Prévoir des zones de collecte communes et/ou enterrées.

Concernant l'habitat :

Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale, l'aménagement de cette zone vise à réaliser des logements privés à vocation d'habitat touristique et permanent avec au minimum 20% de logements aidés par l'état.

La densité minimale brute doit être de 30 logements à l'hectare pour l'ensemble du projet, toutes phases confondues.

Concernant les transports et déplacements :

- Réaliser des voiries de bouclage afin de proposer un îlotage.
- Assurer des connexions douces vers Belle Dune, le centre-bourg, l'entrée de ville.
- 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.
- Limiter l'impact de la voiture individuelle en privilégiant la gestion collective du stationnement (notamment en sous-sol).
- Prévoir pour chaque logement d'immeuble collectif, un espace pour les deux roues.

6.4. Le règlement

Le périmètre de la ZAC est concerné par 3 zonages du PLU :

- La zone **UA** regroupe les parties du territoire où les bâtis sont d'une architecture riche et éclectique, et témoigne, le plus directement, de l'activité balnéaire et estivale de la station.
- La zone **1AU** caractérise une zone d'urbanisation future destinée à du logement et aux activités qui en sont le complément normal. Le secteur **1AUa** reprend la zone d'aménagement de la frange Nord.
- la zone **N** est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage et des éléments bâtis et naturels qui le composent.

Extrait du règlement du PLU relatif aux « Zones à urbaniser » (1AU) :

ZONES A URBANISER

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Il s'agit des zones naturelles de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation. La distinction entre les secteurs est fonction de l'état des réseaux, elle induit par ailleurs des différences de procédure.

- La zone 1AU caractérise une zone d'urbanisation future destinée à du logement et aux activités qui en sont le complément normal

Le secteur 1AUa reprend la zone d'aménagement de la frange Nord jusqu'au secteur UD des Maisons de la Plage.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS DU MARQUENTERRE-BAIE DE SOMME

La commune est concernée par le PPRn du Marquenterre-Baie de Somme approuvé le 10 juin 2016 par arrêté préfectoral.

RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES ET SUBMERSION MARINE

La commune est exposée au risque de remontées de nappes et de submersion marine. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Chapitre I

Règlement applicable à la Zone 1AU

Caractère de la Zone

Le secteur 1AU caractérise les zones d'urbanisation future à règlement alternatif destinée à du logement et aux activités qui en sont le complément normal, et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect d'un projet d'ensemble ou par la recomposition de ces secteurs. Le cas échéant, le projet de la ZAC du Royon pourra se faire dans le cadre d'un hameau nouveau intégré à l'environnement au sens de l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme

Le secteur 1AUa reprend la zone d'aménagement de la frange Nord jusqu'au secteur UD des Maisons de la Plage.

Cette zone est destinée à recevoir des constructions vouées principalement à l'habitation individuelle et collective, aux activités qui en sont le complément normal : restauration, services et commerces.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS DU MARQUENTERRE-BAIE DE SOMME

La commune est concernée par le PPRn du Marquenterre-Baie de Somme approuvé le 10 juin 2016 par arrêté préfectoral.

RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES ET SUBMERSION MARINE

La commune est exposée au risque de remontées de nappes et de submersion marine. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites **Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols :**

- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ;
- Les exploitations agricoles et forestières ;

Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de respecter les conditions ci-après :

Pour être ouverts à l'urbanisation, l'ensemble des projets situés le secteur 1AUa seront soumis aux orientations d'aménagement et de programmation

Dans le secteur 1AUa une densité minimale brute de 30 logements/ha sur l'ensemble de zone.

Ainsi, il devra être prévu la réalisation d'un minimum 20% de logements aidés par l'état pour l'ensemble de la zone

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AU 3 : Accès et voirie3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique. Tout terrain enclavé est inconstructible.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

3.2. Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la protection civile, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au service d'enlèvement des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les chemins et sentiers identifiés et repérés aux documents graphiques au titre des articles L.123-1-6° sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, non accessibilité aux véhicules motorisés...).

Article 1AU 4 : Desserte par les réseauxL'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau collectif, l'assainissement individuel peut être autorisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène et le schéma directeur d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires et les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

Toute opération d'aménagement devra mettre en œuvre les techniques de tamponnement ou d'infiltration des eaux pluviales, telles que l'excès de ruissellement rejeté au réseau public soit inférieur à 2 litres/ha/sec de surface aménageable (sur la base d'une pluie d'occurrence 20 ans).

La qualité des eaux pluviales doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur et elles doivent faire si nécessaire l'objet d'un traitement avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel (superficiel ou souterrain).

Eaux usées non domestiques

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et être compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Gaz-électricité - communication

Tous les réseaux seront enterrés de manière à ne pas être visibles. Les branchements devront être enterrés ou intégrés dans la façade.

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront intégrés aux constructions. Si cela s'avère techniquement impossible, ils seront entourés de haies végétales.

Article 1AU 5 : Caractéristique des terrains

Néant

Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Tout ou partie de la façade avant (ou pignon) des constructions principales doit être implantée :

A l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions seront à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.

Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

non réglementé

Article 1AU 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 1AU 10 : Hauteur des constructions

La hauteur est limitée à 10m à l'acrotère haut ou au faitage. La hauteur est calculée par rapport au niveau bas du rez-de-chaussée (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues). Un

seul niveau de comble est admis. En cas de transformation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur pourra être supérieure à condition de respecter la hauteur de la construction existante.

Si le terrain est en contrebas par rapport à la voirie d'accès principal au logement, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée sera au niveau de la voirie interne.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur des constructions n'est pas limitée.

Dispositions particulières :

En secteur 1AUa, la hauteur est limitée à 16m à l'acrotère haut ou au faitage. La hauteur est calculée par rapport au niveau bas du Rdc (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues) l'attique devant s'écarter d'au moins 1.20m sur deux des quatre façades. Un seul niveau de comble est admis.

Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions

I - Généralités

Les dispositions de l'article R111-21 du Code de l'urbanisme s'applique

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public, qu'aux « arrières » souvent visibles depuis l'extérieur de la commune.

On doit privilégier les volumes simples et notamment prêter attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site et s'y référer de façon harmonieuse.

II - La Forme

1) Les toitures

Les panneaux solaires répondront aux conditions ci-après :

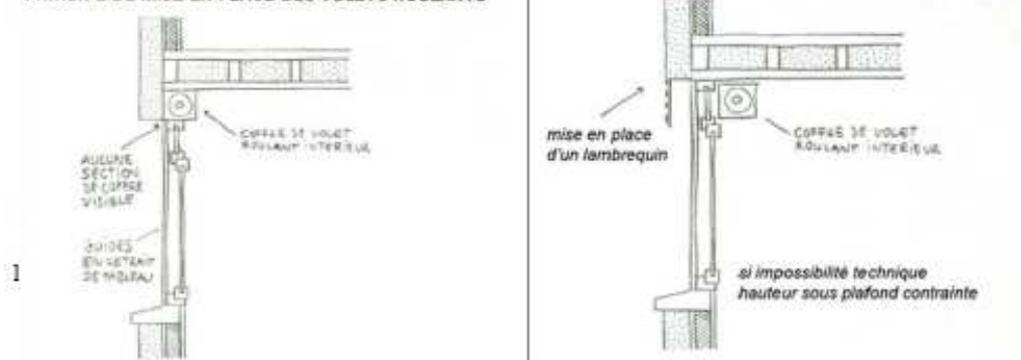
- regrouper les panneaux en bande horizontale,
- suivre la même pente que celle du toit et garder une proportion cohérente entre surface de captage et surface de toiture
- intégrer les installations techniques à la construction.

2) Les ouvertures

Volets

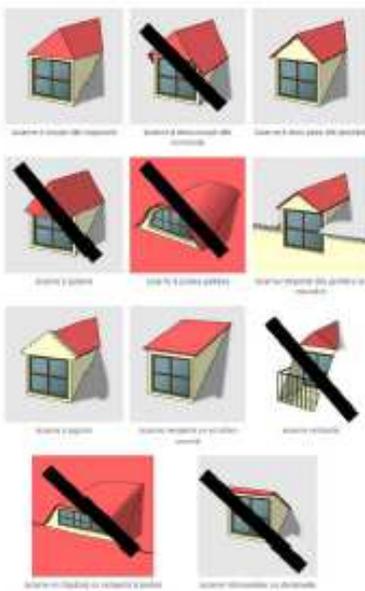
Les coffrets de volets roulant devront être placés à l'intérieur de la construction (dans la pièce à vivre) et non visibles de l'extérieur. Si une impossibilité technique est avérée (hauteur sous plafond réduite), il peut être autorisé un coffre de volet roulant à l'intérieur (empiétant sur la menuiserie), mais un dispositif de lambrequin ajouré doit être mis en place, positionné au nu extérieur du mur ou en léger retrait.

PRINCIPE DE MISE EN PLACE DES VOILETS ROULANTS



d) Ouvertures en toitures

Les châssis de toit devront être posés dans le sens de la hauteur et devront être encastrés dans la toiture. Les systèmes d'obturations des châssis de toit seront installés à l'intérieur de la construction. La largeur des ouvertures en toitures ne doit pas excéder celles des baies à l'étage inférieur.



Pour les lucarnes admises, on doit se reporter au schéma annexé.

III - Aspect et couleurs

Les toitures- Aspect

- Constructions principales

Sont interdites les couvertures d'aspect ondulées, bitumineux, les couvertures d'aspect vernissées ou brillantes.

Les façades

Aspect

Dans le cas où le soubassement est marqué, il devra :
→ Etre réalisé sur tout le pourtour de la construction

Matériaux et décorations

Sont interdits : l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Le bois utilisé en façade devra être peint dans une couleur en harmonie avec l'environnement immédiat de la construction.

Couleurs

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

IV - Les clôtures

1-Généralités

Les clôtures seront implantées à l'alignement. Elles contribuent de façon décisive au caractère urbain ou semi urbain et le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines.

2) Nature et aspect extérieurs des clôtures

a) Sur rue :

Les clôtures seront minérales et/ou végétales.

Elles sont implantées en limite séparative sur rue.

Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

Les murets techniques seront intégrés dans la haie végétale.

b) limites latérales et de fond de parcelle:

Les clôtures des autres limites séparatives peuvent être minérales et/ou végétales.

Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale et si ces caractéristiques techniques permettent la circulation de la petite faune.

c)-Sont interdits : les clôtures réalisées en matériaux hétéroclites et disparates, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints, les clôtures de plus d'une plaque de béton en hauteur. Sur rue, les canisses, bâches, claustras sont interdits.

3) Hauteur des clôtures

a) Sur rue et autres limites :

Les clôtures minérales doivent être d'une hauteur maximale de 1,50 mètres sur rue. En limite séparatives latérales et de fond de parcelle, il est possible d'adapter la hauteur de la clôture en fonction du niveau du terrain naturel, et ne pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres sur les autres limites séparatives.

b) visibilité

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre.

Article 1AU 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements

♦ Pour les opérations d'aménagement d'ensemble nécessitant création de voirie, il est exigé 1 place de stationnement par logement ; tout ou partie de ces places pourront être aménagées soit sur les lots soit dans des aires de stationnement à l'extérieur des lots sous forme de "poche". Dans ce cas, le stationnement latéral le long des voies ne saura répondre à cette exigence : le stationnement latéral le long des voies sera comptabilisé en sus (visiteurs, ...)

Si une partie des places est couverte sous forme de batterie de garage, chaque batterie ne doit en aucun cas regrouper plus de 10 places. En sus, il sera prévu au moins 1 place de stationnement en dehors des lots par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs et du stationnement pour les vélos à raison d'au minimum 1m² par logement.

♦ Pour les commerces et les activités, la surface affectée au stationnement est d'une place pour 50 m² de surface de plancher. Il y aura obligation d'aménager un garage à vélos d'une superficie égale à 0,5% de la surface de plancher.

Article 1AU 13 : Espaces libres et plantations Les plantations seront d'essence locale.

En cas d'absence d'ossature arborée existante, les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de parking. Les plantations doivent être uniformément réparties.

Les espaces libres non imperméabilisés doivent être plantés.

SECTION III

PERFORMANCES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

Article 1AU 14 : performances énergétiques et environnementales

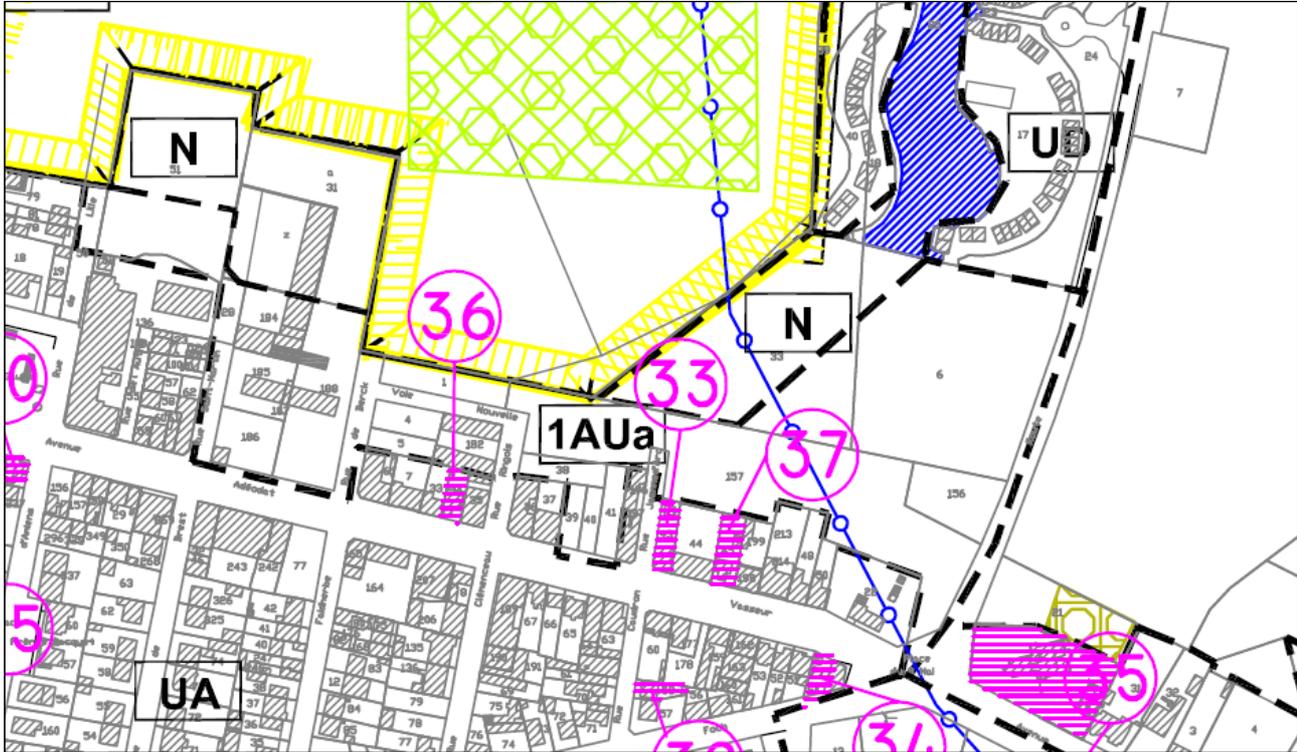
non réglementé.

Article 1AU 15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Si les infrastructures ou les réseaux de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder. Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et des fourreaux de façon à pouvoir de raccorder.

6.5. Document graphique

Extrait du plan de zonage du PLU de Quend :



LEGENDE	
[UB]	Zone
[UBa]	Secteur
[X]	Emplacements réservés (l151-41 du cde de l'urbanisme)
(18)	Numéro d'opération (renvoie à la liste des emplacements réservés)
[G]	Espace boisé classé à conserver au titre du L121-27 du code de l'urbanisme
[H]	Loi du 31.12.1992 relative à la lutte contre le bruit
[Z]	Zone de préemption périmètre sensible
[R]	Espace proche du rivage
[B]	bande des 100m
Eléments à préserver au titre du L151-19 et L151-23° du c.u	
[I]	Construction Identifiée au titre de la loi paysage
[J]	Plinée / Ensemble boisé
[K]	Haie / alignement d'arbres
[L]	Mares

Les emprises n° 33, 36 et 37 correspondent aux éléments patrimoniaux repérés dans le cadre du L.151-19 du code de l'urbanisme. Ils ne sont pas inclus dans le périmètre du projet de ZAC.

7. MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Dans le cadre de la demande de déclaration d'utilité publique (DUP), un dossier a été constitué en vue d'une mise en compatibilité du PLU de Quend avec le scénario d'aménagement retenu dans le dossier de création de ZAC.

Les évolutions apportées au document d'urbanisme visent essentiellement :

- **à modifier le plan** de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui doit *"rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer toutes les modifications auxquelles sont soumis ces derniers, de leur élaboration jusqu'à leur réalisation"*⁵. Le plan présent dans l'OAP initiale présentait en effet une définition trop précise au regard de l'avancement du projet et d'autre part non totalement adapté au schéma d'aménagement retenu dans le cadre du dossier de création de la ZAC approuvé. Le plan de l'OAP modifié est également repris dans le rapport de présentation ;

- **à préciser la nature de la programmation des constructions** attendues dans le cadre de la ZAC : habitations, des hébergements hôteliers et touristiques, ainsi que les activités qui en sont le complément normal : restauration, services et commerces.

Sur ce point, des précisions sont apportées au rapport de présentation, ainsi qu'au règlement de la zone 1AU ;

- **à favoriser l'émergence d'une écriture architecturale non "normée"**, favorisant une insertion urbaine et paysagère de qualité du projet qui sera élaborée dans le cadre des études urbaines, architecturales et paysagères à venir. Les formes urbaines et architecturales des constructions seront maîtrisées dans le cadre de la ZAC, notamment par l'établissement de cahier des charges de cessions de terrains, et l'établissement d'un cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères pour chaque permis de construire à déposer. Il s'agit donc de permettre un épannelage varié et adapté au site, plutôt qu'une forme urbaine homogène pour l'ensemble du quartier.

Sur ce point, des modifications sont apportées au rapport de présentation (suppression de la notion de R+1+c pour l'ensemble de la ZAC, par ailleurs contradictoire avec le schéma d'aménagement initialement présenté) et dans le règlement (suppression de l'obligation d'observer le recul d'un attique de 1,20m pour toutes les constructions, et reformulation concernant les formes de lucarnes autorisées).

Par ailleurs, dans le cadre du dossier de demande de DUP, quelques ajustements du projet ont été identifiés comme nécessaires. Ainsi, le nombre de logements à prévoir a été adapté en vue de répondre au PLU de la Commune (entre 80 et 90 logements), soit environ 40 logements créés en supplément des 48 logements existants qui seront démolis.

⁵ Extrait de la Fiche technique 5 : Les orientations d'aménagement et de programmation, éditée par le Ministère du Logement et de l'Habitat Durable en 2015 : http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/5_fiche_-_les_oap.pdf