



**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**

**SOUS-DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ  
DU PLU DE QUEND**

\*

\* \*

**PIÈCE N°1 :**

**NOTE DE PRÉSENTATION**

## SOMMAIRE

<b>1. PRÉAMBULE</b> .....	<b>3</b>
<b>2. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE</b> .....	<b>4</b>
<b>3. CARACTÉRISTIQUES DU PROJET</b> .....	<b>5</b>
2.1 Localisation .....	5
2.2. Objet du projet .....	7
2.3. Enjeux .....	7
2.4. Principes d'aménagement.....	9
2.4.1. Généralités .....	9
2.4.2. Le parti paysager .....	10
2.4.3. Le parti urbain .....	11
2.5. Programme prévisionnel.....	12
2.5.1. Programme prévisionnel des constructions.....	12
2.5.2. Programme prévisionnel des espaces publics paysagers .....	12
2.6. Parti d'aménagement retenu .....	14
<b>4. INDIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE</b> .....	<b>15</b>
<b>5. MESURES EN FAVEUR DE LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>15</b>
<b>6. MENTION DES TEXTES QUI RÉGISSENT L'ENQUÊTE PUBLIQUE</b> .....	<b>16</b>
5.1. Une enquête publique conjointe.....	16
5.1.1. Une enquête publique préalable à la DUP.....	16
5.1.2. Une enquête parcellaire.....	17
5.2. Composition du dossier d'enquête publique.....	19
5.3. Les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête publique et les autorités compétentes.....	20
<b>7. LE PROJET VIS-À-VIS DES DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR</b> .....	<b>22</b>
6.1. Le rapport de présentation.....	23
6.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....	25
6.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....	26
6.4. Le règlement.....	27
6.5. Document graphique.....	37
<b>8. ÉVOLUTIONS DU PLU</b> .....	<b>38</b>
8.1. Évolution du rapport de présentation .....	39
8.2. Évolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....	40
8.3. Evolution du règlement.....	43

# 1. PRÉAMBULE

La Commune de QUEND est dotée d'un Plan Local de l'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal de QUEND en date du 23 mars 2017.

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du projet d'aménagement de la frange nord de Quend-Plage-les-Pins a été créée le 21 mars 2019 par délibération du Conseil Municipal de Quend.

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.

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.

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 conformément AU chapitre III du titre II du livre Ier et aux articles L.153-54 à L.153-55 et R.153-13 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre de la demande de déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet de ZAC, un sous-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 et ce conformément à l'article L153-54 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier d'enquête doit comporter une note de présentation qui constitue un additif au rapport de présentation du document d'urbanisme définissant les caractéristiques du projet ainsi que les mesures en faveur de la préservation de l'environnement (et notamment les textes qui régissent l'enquête et indiquant la façon dont cette enquête s'incère dans la procédure administrative relative à l'opération). Tel est l'objet du présent document.

## 2. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Les évolutions apportées au document d'urbanisme visent essentiellement :

- **à modifier le plan** de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, 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"<sup>1</sup>. 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. Enfin, le texte de l'OAP a également fait l'objet de précisions, notamment suite à l'avis de l'Autorité Environnementale du 23 juillet 2019 ainsi qu'aux conclusions de la réunion d'examen conjoint du 4 juin 2019 ;

- **à préciser la nature de la programmation des constructions** attendues dans le cadre de la ZAC : habitations, des hébergements hôteliers, touristiques et saisonniers, 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 cahiers 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 1,20 mètres pour toutes les constructions, et reformulation concernant les formes de lucarnes autorisées).

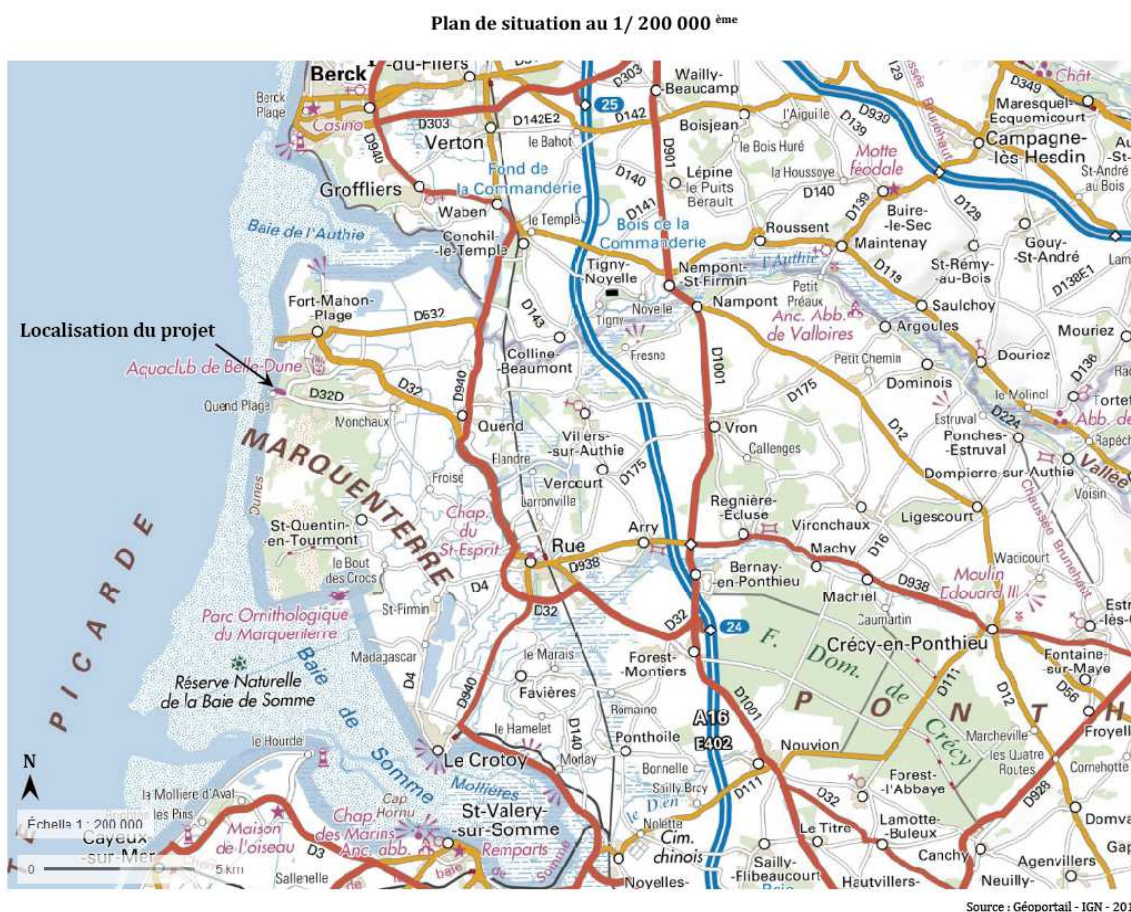
---

<sup>1</sup> Extrait de la Fiche technique 5 : Les orientations d'aménagement et de programmation, édictée 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](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/5_fiche_-_les_oap.pdf)

## 3. CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

### 2.1 Localisation

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



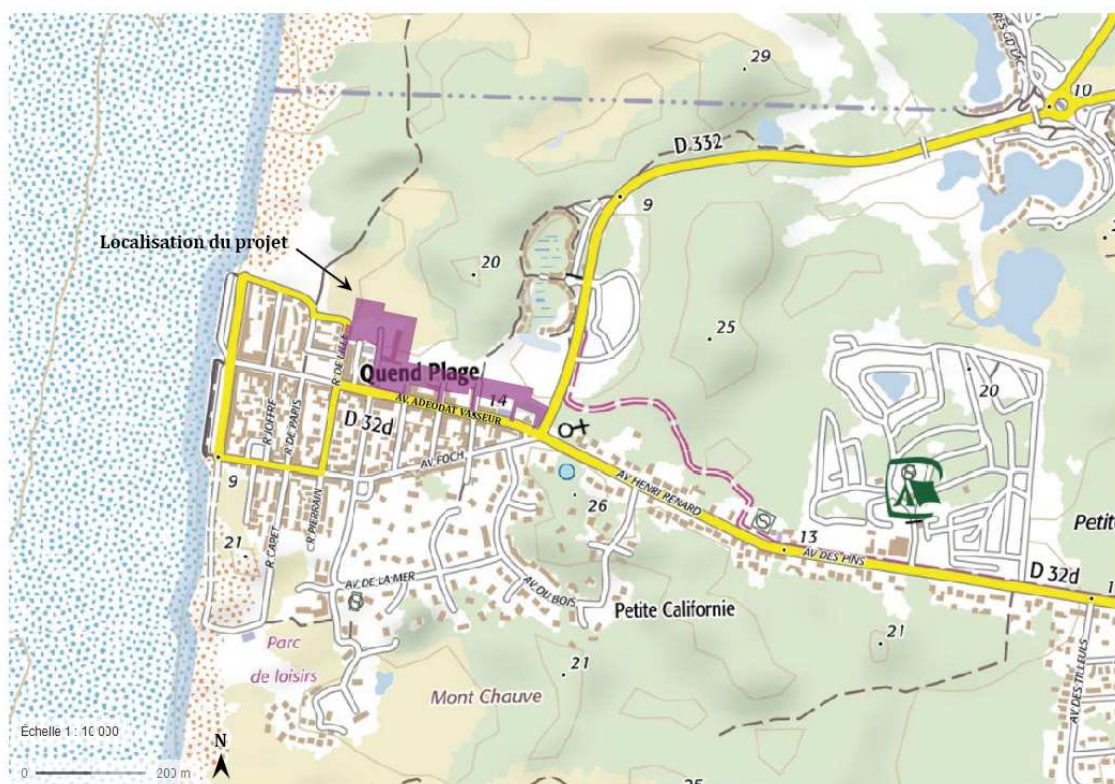
Le périmètre du projet de ZAC couvre une superficie d'environ 2,4 hectares<sup>2</sup>. Il est localisé au nord-est de la station balnéaire, en continuité de l'urbanisation historique le long de l'axe principal (l'avenue Adéodat VASSEUR).

Le périmètre de ZAC a pour limites :

- à l'ouest, l'îlot 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.

<sup>2</sup> Le périmètre de la ZAC est répartie sur les zones 1AUA et N de la ZAC frange Nord du PLU de Quend

Plan de situation au 1/ 10 000<sup>ème</sup>



Source : Géoportail - IGN - 2017

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. Objet 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 "Frange 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.

## 2.3. Enjeux

---

### ENJEUX GLOBAUX :

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 ;
- la réorganisation des flux et dessertes : routières et modes doux ;
- et 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.



## 2.4. Principes d'aménagement

---

### 2.4.1. 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 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.

#### 2.4.2. 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.

### 2.4.3. 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.

## 2.5. 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) environ, dont

- environ 12 000 m<sup>2</sup> dédiées aux **logements et à l'hébergement**,
- et environ 1 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, accompagnés de travaux de renaturation ou de travaux de remise en état du milieu naturel (environ 4 800 m<sup>2</sup>). La programmation prévisionnelle prévoit :

- La réalisation de **voiries publiques résidentielles** permettant la desserte des lots (création : 1 700 m<sup>2</sup> environ, réfection : 1 900 m<sup>2</sup> environ), accompagné des espaces paysagers à vocation notamment de rétention des eaux pluviales et vecteur de biodiversité en milieu urbain (environ 2 200 m<sup>2</sup>) ;

- La création d'une **place publique** d'environ 4 000 m<sup>2</sup> et son prolongement paysager vers le milieu naturel dunaire avec création d'un belvédère (environ 5 000 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>) ;
- réalisation d'une **promenade piétonne et cycle**, en transition entre le milieu urbain et le milieu dunaire (environ 1 400 m<sup>2</sup>) ;
- **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 m<sup>2</sup>).

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.

## 2.6. Parti d'aménagement retenu



## 4. INDIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE

La description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU sont précisées dans l'étude d'impact, jointe au dossier (pièce n°6), issue du dossier de création de ZAC approuvé par le Comité Syndical du SMBSGLP le 13 mars 2019.

## 5. MESURES EN FAVEUR DE LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

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

Par ailleurs, l'étude d'impact du dossier de création de ZAC comporte une partie dédiée aux mesures préconisées pour supprimer, limiter ou compenser les impacts du projet sur l'environnement. Des mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement sont prévues dans ce cadre.

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

## 6. MENTION DES TEXTES QUI RÉGISSENT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### 5.1. Une enquête publique conjointe

Dans le cadre de ce projet, une enquête publique préalable à la DUP valant le cas échéant mis en compatibilité du PLU de Quend et une enquête parcellaire sont requises car la réalisation de ce projet nécessite des acquisitions foncières susceptibles de se résoudre par voie d'expropriation.

La procédure d'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique comprend une première phase administrative au cours de laquelle la personne publique doit démontrer l'utilité publique de son projet, et une deuxième phase judiciaire servant à transférer la propriété à la personne publique et à indemniser l'exproprié.

#### 5.1.1. Une enquête publique préalable à la DUP

L'enquête publique est une procédure majeure de la démocratie participative destinée à informer utilement et sincèrement le public sur la base des éléments d'un projet. L'enquête publique préalable à la DUP est régie par les articles L110-1 et suivants et R111-1 et suivants du Code d'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique.

Selon l'article L110-1 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique, lorsque la DUP porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L123-2 du Code de l'Environnement, l'enquête qui lui est préalable est régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier de ce Code.

Le projet relevant de la rubrique n°33 du tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'Environnement (aujourd'hui rubrique n°39), une demande d'examen au cas par cas a été transmise à l'Autorité environnementale le 25 novembre 2014. Par décision en date du 14 janvier 2015, l'Autorité Environnementale a décidé de soumettre à étude d'impact le projet de reconquête de l'îlot « La Renaissance – Les Cygnes » frange nord de Quend-Plage-les-Pins. Un dossier d'étude d'impact a ainsi été constitué et transmis pour avis à l'Autorité Environnementale le 13 avril 2016 et 14 juin 2018 en vue de répondre à la réglementation environnementale.



Ainsi, les dispositions applicables sont celles antérieures à l'Ordonnance n° 2016-1058 du 3 août 2016, dès lors que le projet a fait l'objet d'une demande de cas par cas pour lequel une demande d'examen au cas par cas a été déposée le 25 novembre 2014, soit avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017 (article 6 de l'Ordonnance n° 2016-1058 précitée).

La demande de DUP portant sur une opération susceptible d'affecter l'environnement, l'enquête qui lui est préalable est donc régie par les dispositions du Code de l'Environnement.

### **Mise en compatibilité du PLU de Quend**

(Articles L153-54, L153-55 et R153-13 du Code de l'Urbanisme)

La réalisation d'un projet d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique peut nécessiter une mise en compatibilité des documents d'urbanisme. Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique et sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme qui en est la conséquence.

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 PLU de Quend approuvé le 23 mars 2017 avec le scénario d'aménagement retenu dans le dossier de création de ZAC notamment en ce qui concerne :

- le rapport de présentation,
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- et le règlement,

et ce conformément à l'article L153-54 du Code de l'Urbanisme.

L'initiative de la mise en compatibilité du PLU dans ce cadre revient au Préfet de la Somme, dès lors qu'il considère, sur la base du dossier transmis préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, que l'opération projetée est incompatible avec les dispositions du PLU.

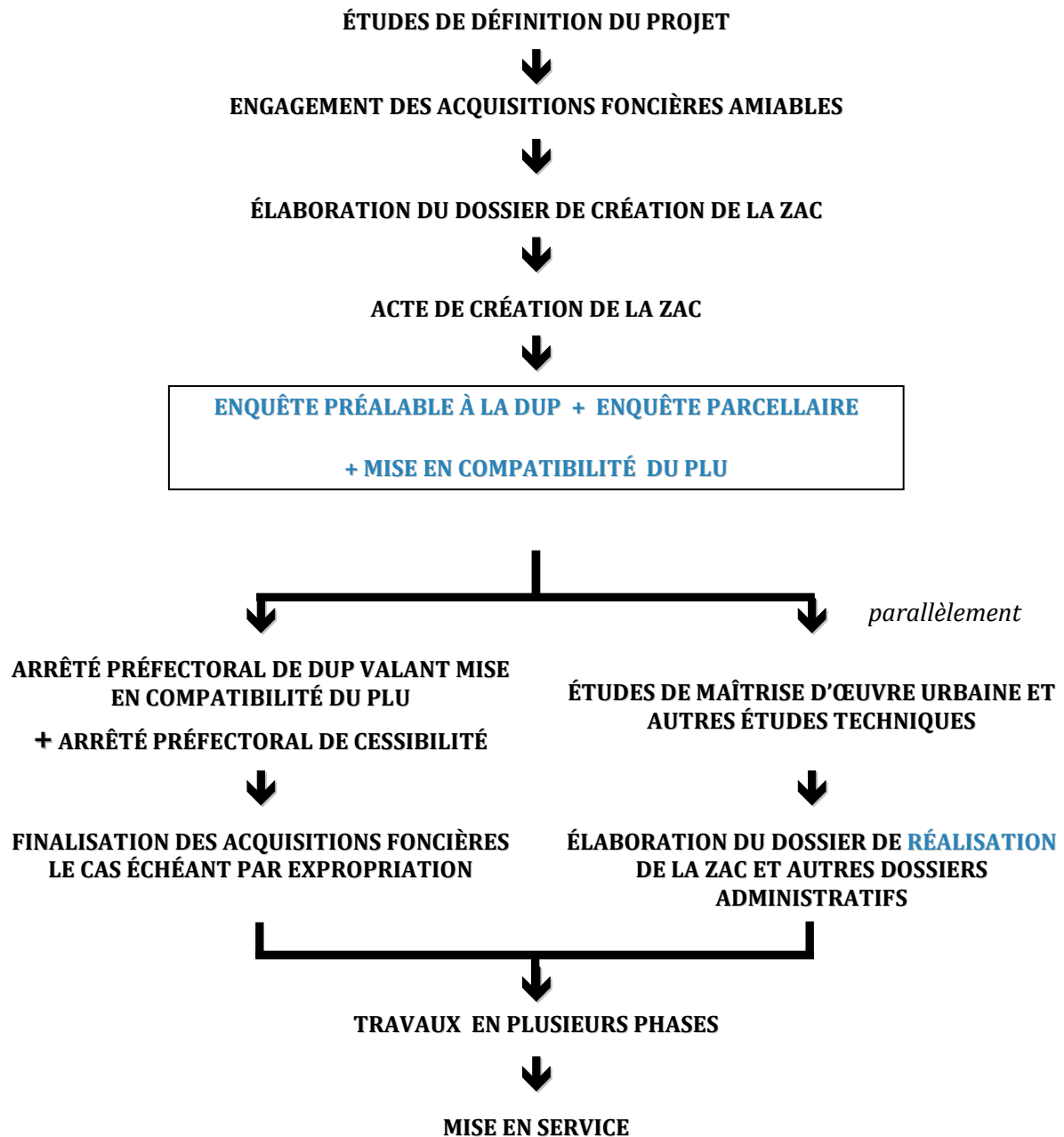
#### **5.1.2. Une enquête parcellaire**

L'enquête parcellaire est régie par les articles L131-1 et R131-1 et suivants du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique. Elle a pour objet de déterminer des parcelles à exproprier situées dans l'emprise du projet et d'identifier les propriétaires.

Au titre de l'article R131-14 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique, lorsque l'expropriant est en mesure, avant la DUP, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la DUP.

Ainsi, une enquête publique conjointe regroupant l'enquête publique préalable à la DUP du projet, valant le cas échéant mise en compatibilité du PLU, et l'enquête parcellaire est menée.

L'enquête publique constitue une étape de la procédure d'élaboration et de réalisation du projet de ZAC depuis sa conception jusqu'à sa mise en service :



## 5.2. Composition du dossier d'enquête publique

---

Dans le cadre du projet de ZAC situé à Quend-Plage-les-Pins, la déclaration d'utilité publique est demandée à la fois : en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages et en vue de l'acquisition d'immeubles (R112-4 et R112-5 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique).

**Le dossier d'enquête publique est composé des pièces suivantes :**

1. Pièces relatives à la demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) (sous-dossier n°1) :

<b>1</b>	<b>Lettre de demande adressée au Préfet du Département</b>
<b>2</b>	<b>Délibération rendue exécutoire</b>
<b>3</b>	<b>Note de présentation non technique du projet</b>
<b>4</b>	<b>Une notice explicative justifiant l'utilité publique de l'enquête</b>
<b>5</b>	<b>Plan de situation</b>
<b>6</b>	<b>Périmètre délimitant les immeubles à exproprier</b>
<b>7</b>	<b>Estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser et appréciation sommaire des dépenses et des acquisitions foncières</b>
<b>8</b>	<b>Plan général des travaux</b>
<b>9</b>	<b>Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants</b>
<b>10</b>	<b>La mention des textes qui régissent l'enquête publique</b> en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation
<b>11</b>	<b>Avis</b> : Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, <b>les avis</b> émis sur le projet plan, ou programme
<b>12</b>	<b>Bilan de la concertation</b>
<b>13</b>	La <b>mention des autres autorisations</b> nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance
<b>14</b>	<b>Etude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone</b>

2. Pièces relatives à la demande de mise en compatibilité du PLU de Quend (sous-dossier n°2):

<b>1</b>	<b>La note de présentation</b>
<b>2</b>	<b>Un exemplaire de l'OAP modifié</b>
<b>3</b>	<b>Un exemplaire du rapport de présentation modifié</b>
<b>4</b>	<b>Un exemplaire du règlement modifié</b>

3. Pièces communes aux sous-dossiers n°s 1 et 2 :

<b>1</b>	<b>L'étude d'impact et son résumé non technique</b>
<b>2</b>	<b>Les avis de l'Autorité Environnementale (dont la décision prise après un examen au cas par cas)</b>
<b>3</b>	<b>Le mémoire en réponse</b>

**Pièces du dossier d'enquête parcellaire :**

<b>1</b>	<b>Délibération</b> rendue exécutoire sollicitant l'ouverture de l'enquête parcellaire
<b>2</b>	<b>Notice explicative</b> de l'enquête parcellaire
<b>3</b>	<b>Un état parcellaire</b> : la liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.
<b>4</b>	<b>Un plan parcellaire</b> régulier des terrains et bâtiments

Références : R112-4, R112-5 et R131-3 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique, R123-8 du Code de l'Environnement et L128-4 du Code de l'Urbanisme.

### **5.3. Les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête publique et les autorités compétentes**

---

Au terme d'une enquête publique préalable à une DUP conjointe à une enquête parcellaire, le Préfet est susceptible de déclarer :

- d'utilité publique les travaux nécessaires à la réalisation du projet, emportant le cas échéant mise en compatibilité du PLU de Quend,
- cessible(s) au profit de l'autorité expropriante la/les parcelle(s) dont l'acquisition par voie d'expropriation s'avère nécessaire à la réalisation du projet déclaré d'utilité publique.

La déclaration d'utilité publique des opérations susceptibles d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du Code de l'Environnement est soumise à l'obligation d'effectuer la déclaration de projet prévue à l'article L. 126-1 du Code de l'Environnement. Après transmission de la déclaration de projet ou à l'expiration du délai imparti à la collectivité ou à l'établissement intéressé pour se prononcer, l'autorité compétente de l'Etat décide de la déclaration d'utilité publique.

**Ainsi, au vu des conclusions du commissaire enquêteur et de la déclaration de projet qu'il sera proposé au Comité Syndical du SMBSGLP d'adopter, le Préfet pourra prendre un arrêté de DUP du projet de ZAC valant mise en compatibilité du PLU et un arrêté de cessibilité.**

L'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique un projet doit intervenir dans un délai maximal d'un an après la clôture de l'enquête. En l'absence de décision dans ce délai, l'organisation d'une nouvelle enquête publique s'avère nécessaire. Il est publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture et par voie d'affichage en Mairie.

**Synthèse des textes régissant l'enquête publique, des autorités compétentes et des décisions :**

<b>Enquête publique de demande de DUP régie par le Code de l'Environnement, et conjointe à l'enquête parcellaire</b>	
<b>Textes régissant l'enquête publique préalable à la DUP d'un projet soumis à étude d'impact</b>	Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique : Art. L110-1, L112-1 Art. R111-1 et s. Code de l'Environnement : Chapitre III du Titre II du Livre Ier
<b>Textes régissant l'enquête parcellaire</b>	Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique : Art. L131-1 et s. Art. R131-1 et s.
<b>Autorité compétente pour organiser l'enquête</b>	Préfet du Département
<b>Autorité compétente pour désigner le commissaire enquêteur</b>	Président du Tribunal Administratif (TA)
<b>Durée minimale de l'enquête</b>	30 jours
<b>Modalités de publicité collective de l'avis d'ouverture de l'enquête</b>	<u>Presse</u> : 15 jours avant l'ouverture de l'enquête, et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci, dans deux journaux <u>Affichage</u> : dans les communes concernées par le projet ainsi que sur les lieux du projet au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête <u>Internet</u> : mise en ligne sur le site internet de la Préfecture
<b>Modalités de publicité individuelle de l'avis d'ouverture de l'enquête</b>	Notification (A/R) par l'expropriant à chaque propriétaire figurant sur l'état parcellaire avant le début de l'enquête
<b>Modalités offertes au public pour formuler ses observations pendant l'enquête</b>	Sur les registres d'enquête disponibles dans les lieux d'enquêtes désignées par le Préfet Par courrier postal ou électronique adressé au commissaire-enquêteur Lors des permanences assurées par le commissaire-enquêteur
<b>Délai imparti au commissaire-enquêteur pour remettre son rapport et ses conclusions</b>	1 mois
<b>Autorité compétente pour prendre la décision</b>	Préfet du Département
<b>Nature de la décision</b>	<b>- Arrêté préfectoral de DUP valant mise en compatibilité du PLU - Arrêté préfectoral de cessibilité</b>

## 7. LE PROJET VIS-À-VIS DES DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR

### **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<sup>3</sup>, 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 potentiellement constructible serait de 13 500 m<sup>2</sup> environ dont 12 000 m<sup>2</sup> dédiés au logement et à l'hébergement et 15 00 m<sup>2</sup> 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.

---

<sup>3</sup> Le dossier de ZAC prévoyait la construction de 120 logements. Cependant afin de garantir la compatibilité du projet avec le PLU, il a été décidé en 2019 d'opter pour une programmation moins importante d'environ 80 à 90 logements diversifiés pour la suite du projet.

## 6.1. Le rapport de présentation

Le projet est mentionné dans le rapport de présentation du PLU de Quend (p. 175- 180) :

Elaboration du PLU  
Commune de QUEND

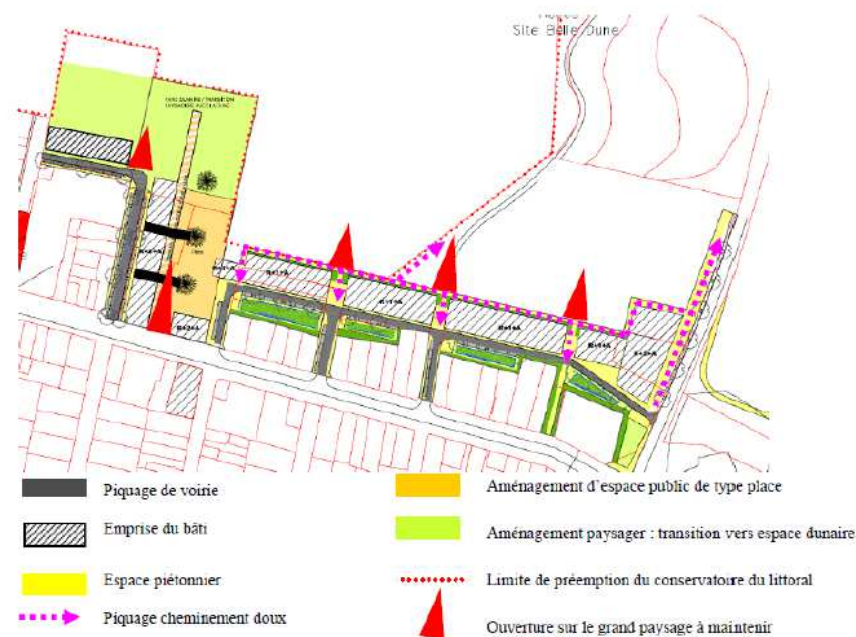
Rapport de présentation

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

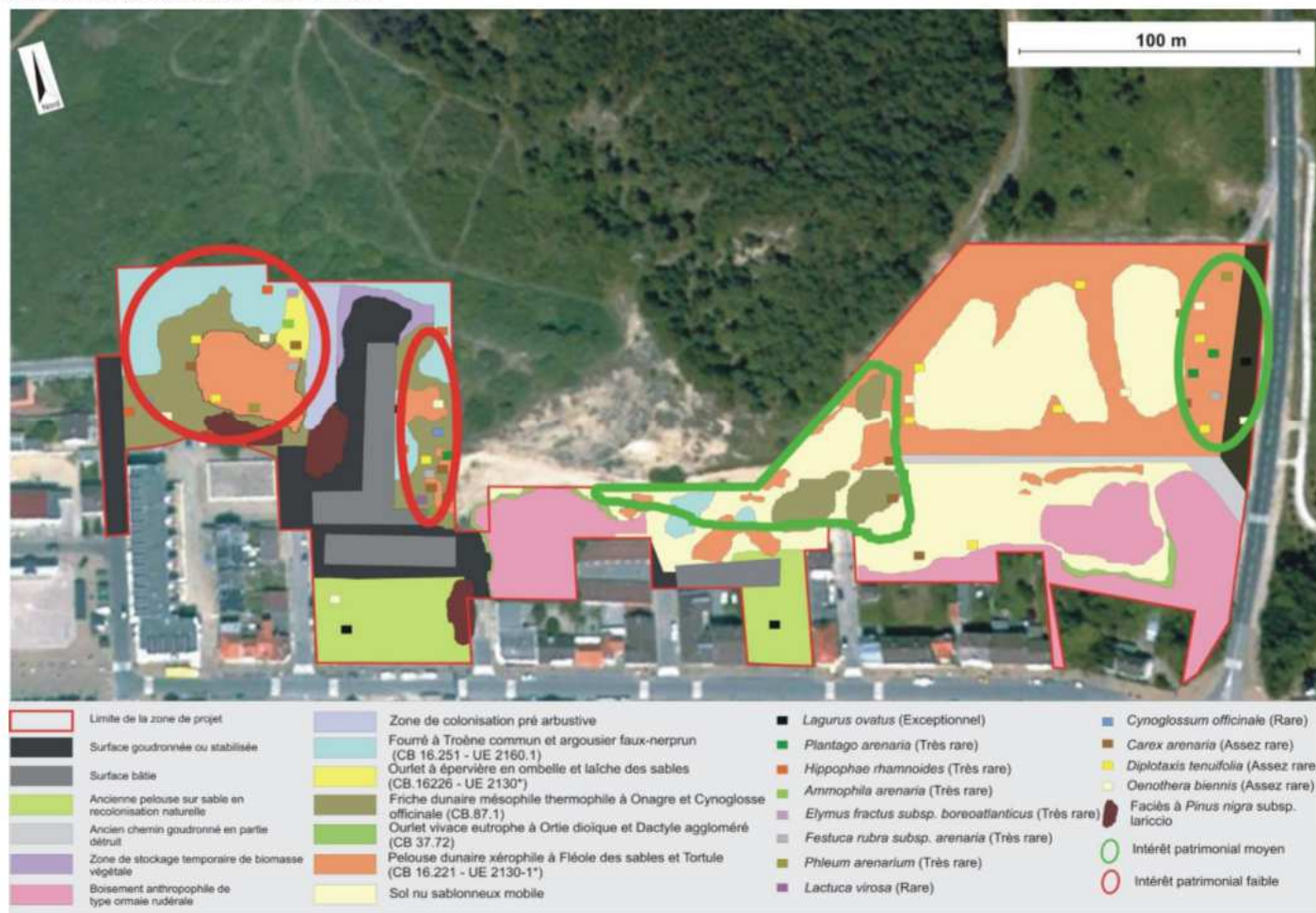
- ⇒ Proposer de la construction dans les zones déjà constructibles du POS. les espaces en dehors de l'enveloppe urbaine sont rendus à la nature.
- ⇒ Reconstitution paysagère de la rupture d'urbanisation avec Belle Dune : restauration paysagère et écologique du milieu dunaire.
- ⇒ Création d'une voie 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 dénivelés.
- ⇒ 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.



L'étude environnementale dans le cadre de la ZAC a mis en évidence les secteurs sensibles à valeur patrimoniale :



L'étude environnementale est erronée.

Contrairement à ce qui est indiqué dans cette légende, la zone d'intérêt patrimonial faible (cercle rouge) a un intérêt patrimonial fort.



## 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)

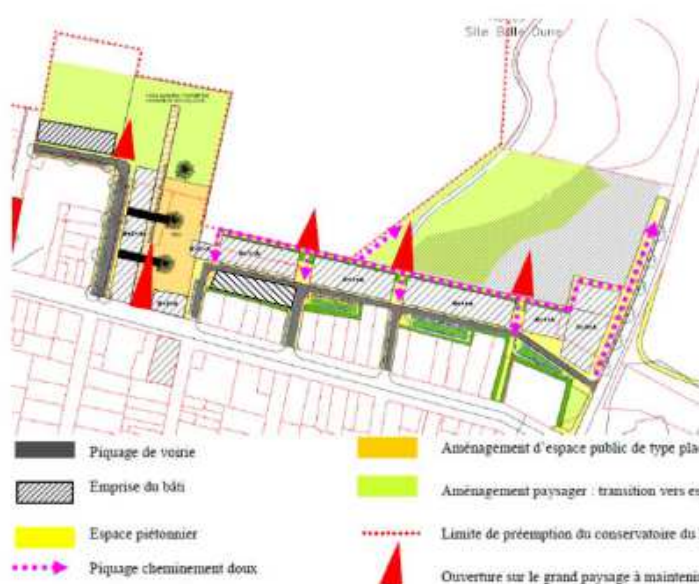
Le périmètre de la ZAC fait également l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU de Quend, dont les extraits sont précisés ci-après :









Plan Local d'Urbanisme - Orientations d'Aménagement et de Programmation

**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 « coudrer » la ville autour de lui, de réaliser des interconnexions avec les projets alentours et de recomposer l'entrée de ville.



 Piquage de voirie	 Aménagement d'espace public de type place
 Emprise du bâti	 Aménagement paysager : transition vers espace dunaire
 Espace piétonnier	 Limite de préemption du conservatoire du littoral
 Piquage cheminement doux	 Ouverture sur le grand paysage à maintenir

**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 (mobiliers urbains, plantations...).
- L'aménagement permettra la mise en place d'un espace public de type place permettant l'accueil de commerces 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.

Agence Urbaines 3

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.

Un extrait du règlement du PLU relatif aux « Zones à urbaniser » (1AU) est précisé ci-après :

## **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 recombinaison 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 voirie**3.1. 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 réseaux**L'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 :

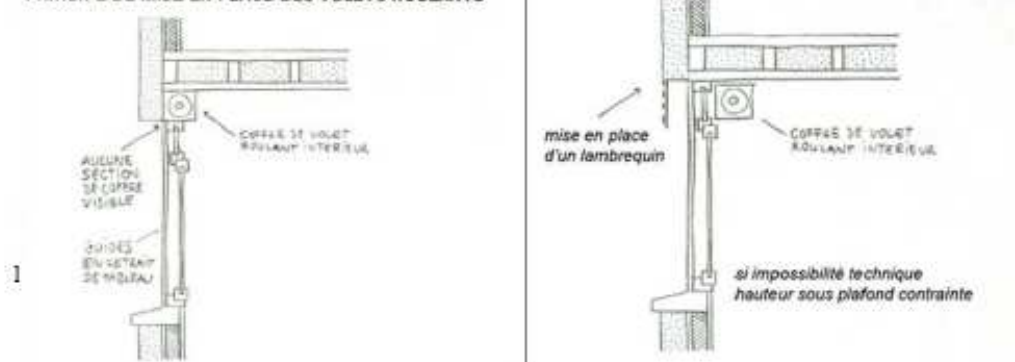
- regrouper les panneaux en bande horizontale,
- suivre la même pente que celle du toit et garder une proportion cohérente entre surface de captage et surface de toiture
- intégrer les installations techniques à la construction.

2) Les ouvertures

**Volets**

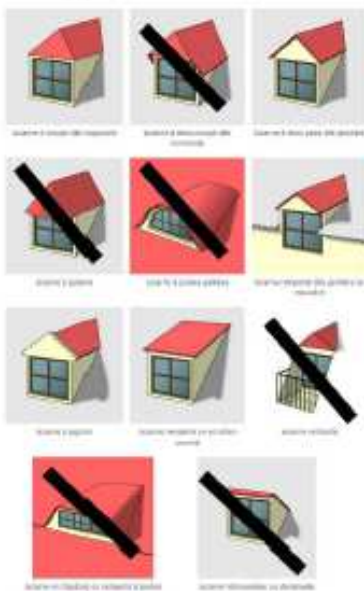
Les coffrets de volets roulant devront être placés à l'intérieur de la construction (dans la pièce à vivre) et non visibles de l'extérieur. Si une impossibilité technique est avérée (hauteur sous plafond réduite), il peut être autorisé un coffre de volet roulant à l'intérieur (empiétant sur la menuiserie), 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 VOLETS 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 1m<sup>2</sup> par logement.

♦ Pour les commerces et les activités, la surface affectée au stationnement est d'une place pour 50 m<sup>2</sup> 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**

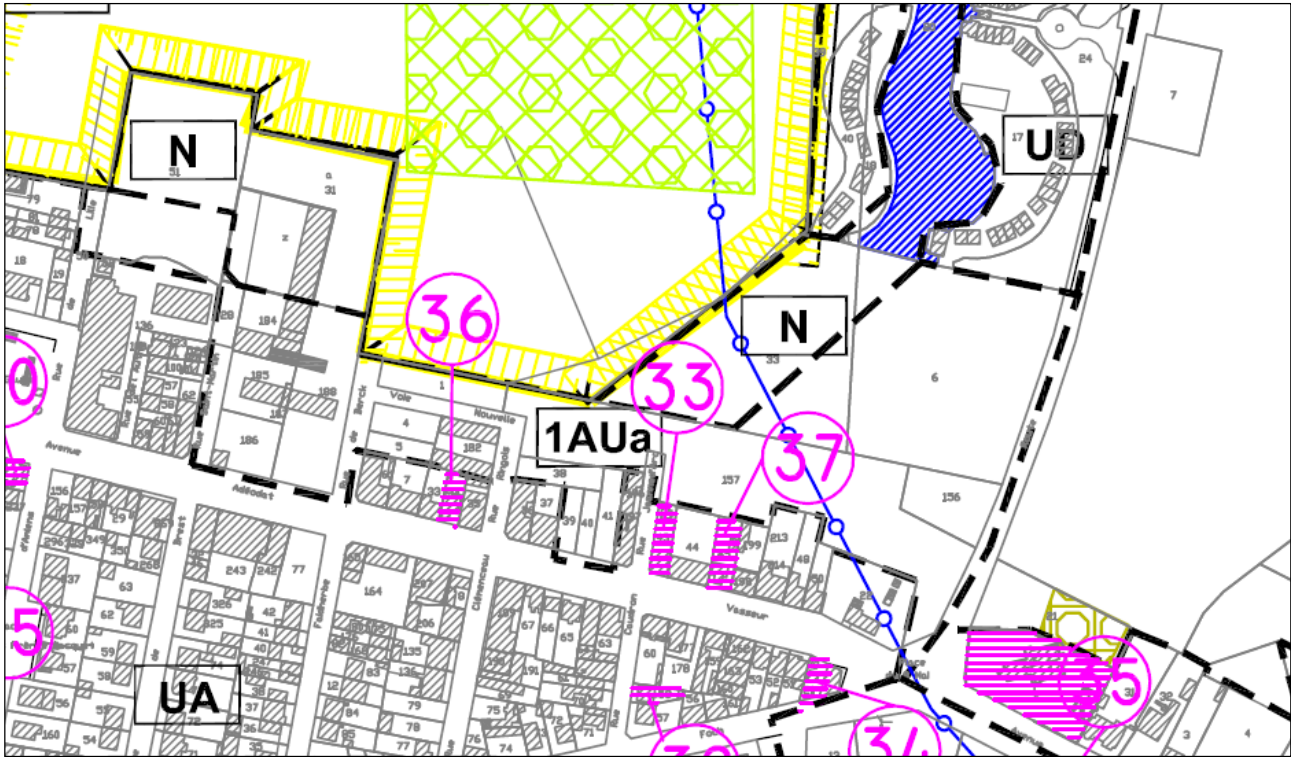
non réglementé.

**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 (151-41 du cde de l'urbanisme)
(18)	Numéro d'opération (renvoie à la liste des emplacements réservés)
[X]	Espace boisé classé à conserver au titre du L121-27 du code de l'urbanisme
[X]	Loi du 31.12.1992 relative à la lutte contre le bruit
[X]	Zone de préemption périmètre sensible
[X]	Espace proche du rivage
[X]	bande des 100m
Eléments à préserver au titre du L151-19 et L151-23° du c.u	
[X]	Construction Identifiée au titre de la loi paysage
[X]	Plinée / Ensemble boisé
[X]	Haie / alignement d'arbres
[X]	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.

## 8. ÉVOLUTIONS DU PLU

Des modifications doivent être apportées au rapport de présentation, à l'OAP et au règlement du PLU de Quend. Visuellement, les modifications apportées se présentent comme ceci :

- *les dispositions ajoutées figurent en rouge,*
- *et les dispositions supprimées figurent en rouge et sont barrées.*

## 8.1. Évolution du rapport de présentation (pages 177 et 178)

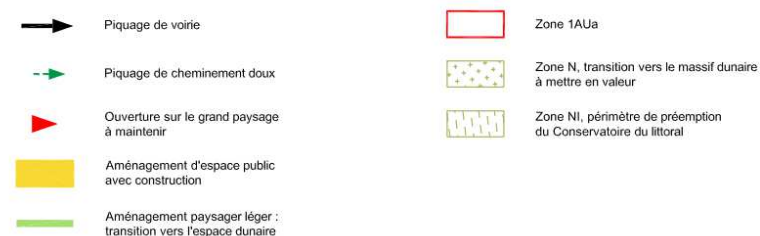
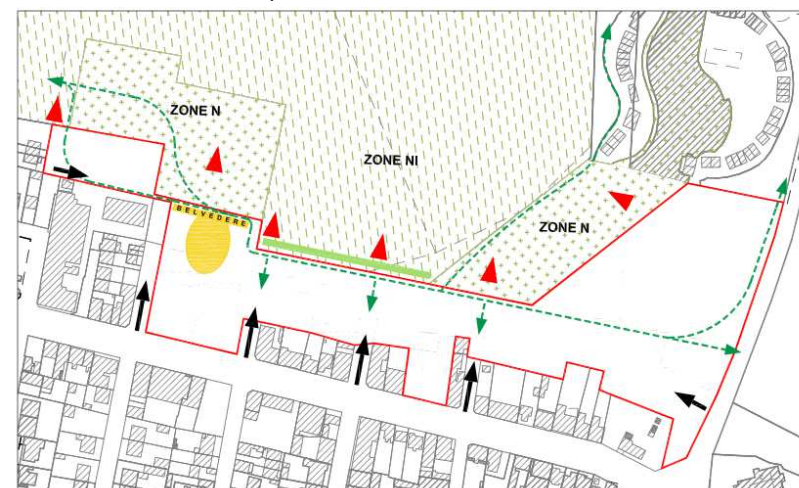
### Dans l'emprise du projet, les aménagements prévus visent à :

- ⇒ 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 dénivelés.
- ⇒ 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 ;
- **Activités hôtelières et touristiques**
- **Commerces et services en RDC compte tenu des attentes exprimées, il pourrait être envisagé : un restaurant, un bar et des cellules commerciales.**
- **Stationnements pour les constructions nouvelles.**

Ces bâtiments seront implantés **autour de manière à permettre la constitution** d'un véritable espace public, trait d'union entre les dunes et le centre ville pouvant accueillir le marché hebdomadaire.



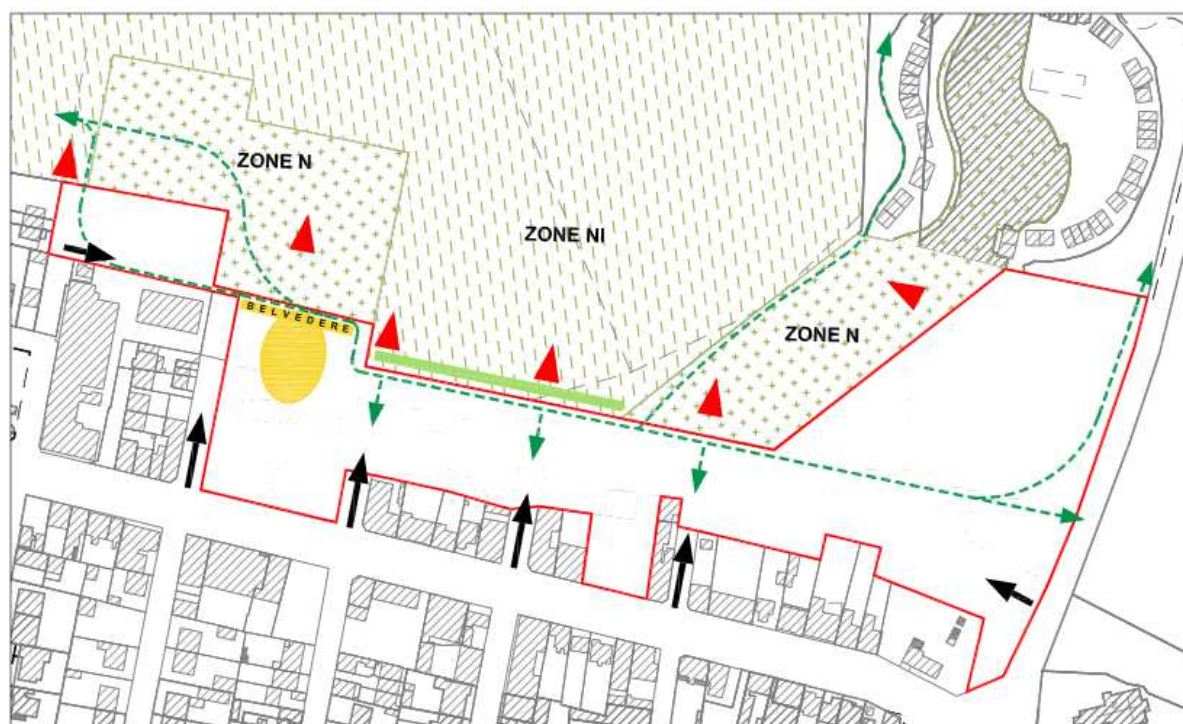
## 8.2. Évolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)









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

#### Objectifs

L'opportunité de la recombinaison 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 (logements), de compléter l'offre en commerces et services, ainsi qu'en terme d'hébergements hôteliers, touristiques ou saisonniers, afin de « coudre » la ville autour de lui, de réaliser en réalisant des interconnexions avec les projets alentours et de recomposer en recomposant l'entrée de ville.



	Piquage de voirie		Zone 1AUa
	Piquage de cheminement doux		Zone N, transition vers le massif dunaire à mettre en valeur
	Ouverture sur le grand paysage à maintenir		Zone NI, périmètre de préemption du Conservatoire du littoral
	Aménagement d'espace public avec construction		
	Aménagement paysager léger : transition vers l'espace dunaire		



## **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.
- Le projet d'aménagement devra prendre en compte la topographie du site.
- Des mesures appropriées seront prises, dans la logique de la séquence « Eviter Réduire Compenser ». Elles se traduisent par des mesures d'évitement, de réduction, et lorsque nécessaire de compensation des impacts, avant et pendant les travaux, ainsi qu'en exploitation.

### **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.~~
- Le projet devra participer à la mise en valeur des paysages et du massif dunaire classé.
- Veiller à ce que les futurs aménagements paysagers n'introduisent pas d'espèce herbacées exogène et privilégient des plantations arborées et arbustives adaptées à l'environnement dunaire local
- 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 ~~voies 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.
- **Veiller à l'intégration paysagère de cette nouvelle voie, notamment par des choix de matériaux intégrés et respectueux de l'environnement**
- 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.

## **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 le secteur d'aménagement de la frange Nord jusqu'au secteur UD des Maisons de la Plage destinée à des habitations, des hébergements hôteliers, touristiques et saisonniers notamment, ainsi que les 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.

# 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 le secteur d'aménagement de la frange Nord jusqu'au secteur UD des Maisons de la Plage destinée à des habitations, des hébergements hôteliers, touristiques et saisonniers notamment, ainsi que les 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 voirie

##### 3.1. 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 réseaux

**L'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 intégrer 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.

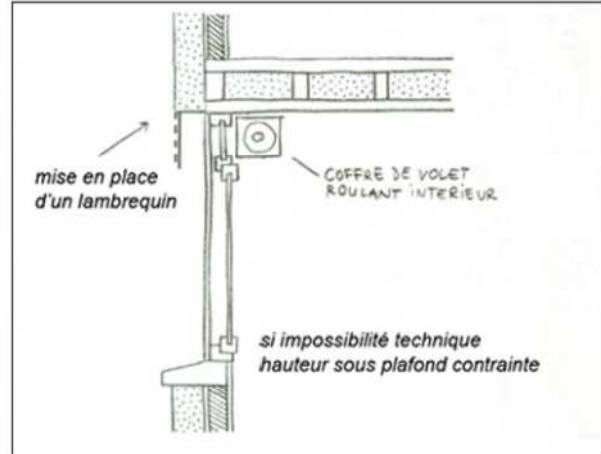
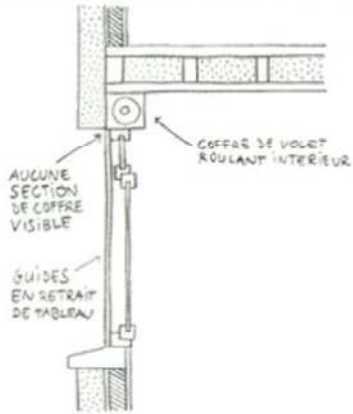
#### 2) Les ouvertures



**Volets**

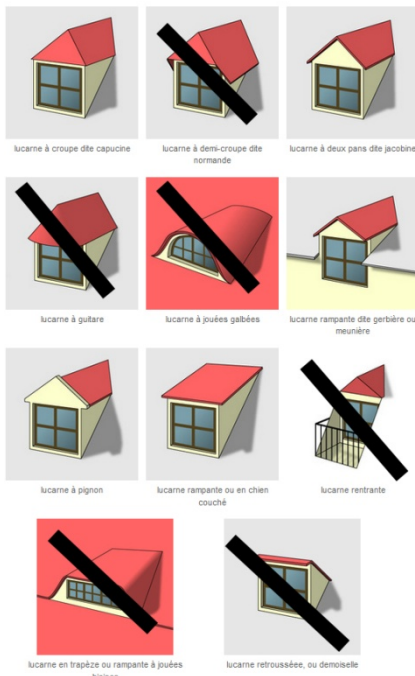
Les coffres de volets roulant devront être placés à l'intérieur de la construction (dans la pièce à vivre) et non visibles de l'extérieur. Si une impossibilité technique est avérée (hauteur sous plafond réduite), il peut être autorisé un coffre de volet roulant à l'intérieur (empiétant sur la menuiserie), 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 VOLETS ROULANTS**



**b) 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.~~

Le schéma annexé précise les lucarnes interdites.

**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 :

- Être 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 1 m<sup>2</sup> par logement.

◆ Pour les commerces et les activités, la surface affectée au stationnement est d'une place pour 50 m<sup>2</sup> 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.