



PRÉFÈTE DE LA SOMME

Direction départementale
des territoires et de la mer

Amiens, le 13 JUIN 2019

Service territorial Picardie maritime
Bureau de la Planification
et de l'Habitat

Affaire suivie par : Amandine BERLY

Tél. : 03 22 25 31 80 – Fax : 03 22 97 23 08
Courriel : ddtm-stpm-bph@somme.gouv.fr

Examen conjoint
Zone d'aménagement concerté de la frange nord de Quend-plage-les-pins
Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Quend
Réunion du 4 juin 2019

Présents :

Mme Alexandra CANESSON- chambre d'agriculture de la Somme
Mme Elodie PILLOT- communauté de communes du Ponthieu-Marquenterre
Mme Mélanie BOCQUET- communauté de communes du Ponthieu-Marquenterre
M. François BRASSEUR- syndicat mixte Baie de Somme 3 Vallées
M. Sébastien DESANLIS- syndicat mixte Baie de Somme 3 Vallées
M. Pascal DEVILLY- service territorial Picardie maritime/direction départementale des territoires et de la mer de la Somme
Mme Nicole BOCQUET- service territorial Picardie maritime/direction départementale des territoires et de la mer de la Somme
Mme Amandine BERLY- service territorial Picardie maritime/direction départementale des territoires et de la mer de la Somme
M. Florian BOUTHORS – syndicat mixte Baie de Somme Grand littoral picard

Absent excusé :

Francois-Xavier VALENGIN- Centre régional de la propriété forestière

M. Pascal DEVILLY ouvre la séance à 10h10 en rappelant l'objet de la réunion qui porte sur l'examen de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Quend avec le projet de zone d'aménagement concerté de la Frange Nord de Quend.

Il précise que, lorsqu'il est fait application des articles L.153-52 et 153-54 du code de l'urbanisme, l'examen conjoint prévu à l'article R153-14 du code de l'urbanisme a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique.

Conformément aux dispositions sus-visées, cet examen est effectué conjointement avec les services de

l'État, l'établissement public de coopération intercommunale compétent et les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132.7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Florian Bouthors (syndicat mixte Baie de Somme-Grand littoral Picard (SMBS-GLP)) présente le projet.

1- Présentation générale du projet

La zone d'aménagement concerté (ZAC) a été créée par délibération du conseil municipal de Quend, le 21 mars 2019.

Les objectifs suivants ont été fixés :

- développer l'habitat de la commune sur la frange Nord de Quend en gérant les espaces en recomposition urbaine, 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 existants et à venir ;
- préserver le patrimoine naturel et architectural de la commune dans la continuité du nouveau quartier.

Localisé en continuité de l'urbanisation historique de son axe principal (avenue A.Vasseur), le projet se situe sur la "frange Nord" de la station balnéaire de Quend-Plage-les-Pins.

Un projet de reconquête urbaine et paysagère est en réflexion depuis 2012 sur ce secteur qui intègre notamment les résidences "La Renaissance" et "Les Cygnes". L'objectif est d'aménager la zone de façon équilibrée, avec le massif dunaire (site classé) qui la jouxte.

Le périmètre de la zone d'aménagement concerté est d'environ 2,4 ha mais n'a pas vocation à être entièrement urbanisé. Il s'agit d'un espace très anthropisé. Le projet correspond à l'action 2.3 du programme d'action Label Grand Site de France (reconduit le 7 juin 2018 pour une durée de six ans).

Au regard de la loi littoral, le secteur se situe en espace proche du rivage, en extension limitée. Le projet est également en limite d'une coupure d'urbanisation et en partie en espace remarquable.

2- Exposé des motifs d'incompatibilité du plan local d'urbanisme

La zone impactée par la ZAC est classée en secteur 1AUa et N au plan local d'urbanisme de Quend et fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Les indications contenues dans le plan local d'urbanisme actuel et notamment dans l'orientation d'aménagement et de programmation sont trop détaillées et ne correspondent plus aux réflexions menées depuis l'approbation du document.

L'objectif est donc d'assouplir les prescriptions du plan local d'urbanisme et notamment celles du règlement et de l'OAP pour laisser plus de latitude aux architectes pour réaliser un projet d'envergure et de qualité pour recomposer cet espace d'interface entre la zone urbanisée et le dune bordière du massif du Royon.

Le site impacté par la ZAC se trouve par ailleurs en entrée de ville, la redéfinition des prescriptions du plan local d'urbanisme actuel devrait également permettre d'améliorer le traitement de celle-ci.

3- Présentation des modifications qu'il est proposé d'apporter au plan local d'urbanisme

La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme porte sur l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AUa et sur le règlement et vient trouver des justifications dans le rapport de

présentation.

L'orientation d'aménagement et de programmation modifiée, telle qu'elle est présentée dans le cadre de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, s'accompagne d'une simplification du schéma d'organisation générale de la zone qui impose moins de contraintes, notamment en ce qui concerne l'implantation des zones de construction, comme des aménagements paysagers.

Concernant le règlement, la mise en compatibilité du PLU amène des précisions sur la nature des constructions autorisées en secteur 1AUa: habitat, hébergement hôtelier et touristique, restauration, services, commerces et favorise également une écriture architecturale non normée qui permet une insertion paysagère et urbaine de qualité.

Le règlement de la zone 1AUa est modifié en ce qui concerne les hauteurs de constructions autorisées, les prescriptions sur le recul des attiques. La partie traitant des formes de lucarnes autorisées est reformulée.

Après la présentation du projet, Florian Bouthors quitte la réunion.

Les représentants des personnes publiques associées sont invités à émettre leur avis et leurs remarques sur le projet, objet de la réunion d'examen conjoint.

4- Consultation des personnes publiques associées et des services de l'État

La communauté de communes du Ponthieu-Marquenterre n'a pas de remarque à formuler.

La chambre d'agriculture ne fait pas de remarque particulière.

Le syndicat mixte Baie de Somme 3 Vallées :

La pertinence de traiter l'espace public "Renaissance/Cygnés" dans le cadre d'un projet urbain global, comme la nécessité d'être ambitieux, sont soulignées. Le projet de ZAC intègre les enjeux de requalification de l'entrée de station, de renforcement des modes actifs de déplacement en son sein et de valorisation des séquences paysagères comme de l'espace public en secteur urbanisé. Aussi, dans les prochaines étapes du dossier de ZAC, le syndicat mixte Baie de Somme 3 Vallées accompagnera la mise en œuvre de ces orientations d'aménagement qui participent pleinement au projet de la charte du futur parc naturel régional Baie de Somme - Picardie maritime.

La mixité fonctionnelle et sociale est recherchée dans le programme d'aménagement de la ZAC : mixité fonctionnelle puisque des logements, commerces et services sont envisagés sur les 13500 m² de surface de plancher et mixité sociale avec au minimum 20% de logements aidés évoqué dans l'OAP.

La densité minimale brute fixée par l'OAP à 30 logements/hectare permettra une consommation de l'espace raisonnée en regard du nombre de logements envisagés. A ce propos, les chiffres présentés en page 12 de la note de présentation diffèrent légèrement de ceux mentionnés en page 21 du même document. Une harmonisation du nombre de logements envisagés dans la note de présentation est donc préconisée.

A l'heure où la capacité d'hébergement des locaux sur le littoral devient particulièrement délicate, le projet de ZAC de la frange Nord de Qucnd-Plage-les-Pins s'inscrit pleinement dans les objectifs de la mesure 2.2.1 de la charte du PNR "Permettre le maintien et le renouvellement de la population locale sur la côte".

La trame viaire perpendiculaire à l'avenue A.Vasseur s'adosse sur l'existant, ce qui présente le double avantage de reprendre la forme constitutive des flots actuellement observables dans le cœur de station et de ne pas artificialiser davantage les 4 impasses (cf. rues J.d'Arc, Ringois, de Berck et Saint-Martin).

Néanmoins, le raccordement à la route départementale 332 interroge et les études de conception à venir (en vue de la création d'une nouvelle voirie parallèle à l'avenue A. Vasseur) devront traiter deux enjeux :

- l'intégration paysagère de cette nouvelle voirie, notamment par des choix de matériaux intégrés et respectueux de l'environnement ;
 - la gestion du stationnement et des parkings au regard du nombre de logements et des activités projetées.
- Etant donné la localisation de ce secteur et la qualité recherchée, il importe de traiter dès à présent ce sujet.

La préservation des "fenêtres urbaines" depuis l'îlot Renaissance/Cygnes et les voiries perpendiculaires à l'avenue A. Vasseur est intéressante. Pour ce faire, il est proposé de laisser le plus possible la dune blanche et grise apparaître pour valoriser l'interface espace urbain/espace dunaire.

Il paraît également nécessaire de valoriser d'autres cônes de vue paysagers (dans le document relatif à l'aménagement de ce secteur), en particulier depuis le futur belvédère vers le sentier de la Dune du Royon au Nord, comme depuis l'espace « interstitiel » à l'Est vers le sentier de la Dune du Royon.

L'orientation d'aménagement et de programmation devra être complétée afin de tenir compte de la topographie du site. Les courbes de niveaux doivent impérativement être prises en compte dans l'aménagement du site.

Enfin, les aménagements paysagers à venir devront tenir compte des espaces naturels attenants, où la présence d'une flore et d'une faune exceptionnelle à l'échelle régionale et européenne est reconnue. Il est ainsi primordial de ne pas introduire d'espèce végétale exogène et de privilégier une recolonisation naturelle des sols sableux.

La Direction départementale des territoires et de la mer :

Les services de l'État relèvent plusieurs points de vigilance dont les plus importants portent sur l'application de la loi littoral.

Concernant les espaces remarquables, le document suggère des aménagements dans l'espace de transition (parcelles cadastrées AB0033 et CA0006) qui existe entre la ZAC « frange nord de Quend » et les résidences de loisirs de Belle-Dune. L'orientation d'aménagement et de programmation telle qu'elle est présentée dans le cadre de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, ouvre la possibilité d'urbaniser ce secteur. Or celui-ci est situé en espace remarquable et est donc inconstructible. Il ne pourra faire l'objet que d'aménagements légers définis par le décret n° 2019-482 en date du 22 mai 2019.

Par ailleurs, il est rappelé que cet espace de transition constitue une coupure d'urbanisation entre deux entités : Quend-Plage et Belle-Dune, conformément à ce que prévoit la loi littoral.

Enfin, la ZAC « frange nord de Quend » se situe également en espace proche du rivage. Ceci ajoute une contrainte à l'aménagement du site. En effet, s'y applique le principe de construction limitée, notamment en ce qui concerne le gabarit des constructions qui devra respecter les hauteurs existantes dans l'environnement immédiat.

La délimitation de la zone 1AUa doit respecter scrupuleusement celle présentée dans le document graphique du PLU approuvé. Le schéma prévu dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) devra donc être retravaillé. Par ailleurs certains éléments de cartographie sont matérialisés en zone N (ex : aménagements paysagers), en dehors de la ZAC. Il est attendu que ceux-ci soit replacés dans la zone 1AUa pour laisser la zone N totalement vierge.

Le projet doit être également l'occasion d'aborder la problématique du logement des saisonniers sur ce secteur de la côte Picarde.

Sur la forme, le projet de belvédère doit figurer sur le schéma.

A l'occasion de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Quend, plusieurs pages du rapport de présentation doivent être corrigées pour une mise en cohérence du document avec le projet, notamment celles portant sur l'emprise du projet.

En termes de consommation de l'espace, alors que, la zone 1AUa consacrée à la frange nord est estimée à 1,83 ha dont 0,5 ha à vocation d'équipement en page 133 du rapport de présentation, cette même zone 1AUa présente une superficie de 2,26 ha dans le tableau présenté page 189. Il y a également un décalage avec le projet repris dans la note de présentation de la ZAC qui prévoit que celle-ci couvre 2,4 ha.

En termes de construction de logement, en page 132 du rapport de présentation du PLU (pièce 2.2) on peut lire « Le scénario ainsi retenu conduit à la construction à terme de 100 logements (résidences principales) sur 10 ans soit près de 9 à 10 logements/an sur 10 ans. Pour les résidences secondaires, le seul projet retenu est celui de la ZAC du Royon soit environ 150 logements ». La note de présentation (pièce 1) présente en page 21 un projet plus important avec « la création d'environ 120 nouveaux logements et la démolition de 48 logements, ainsi qu'une offre complémentaire à vocation d'hébergement touristique ».

Globalement, le rapport de présentation du PLU, n'a pas été modifié pour intégrer le projet de ZAC tel qu'il est intégré à l'OAP et au règlement et pour intégrer les éléments apportés en réponse à l'avis de l'autorité environnementale. En particulier, en page 178, le rapport de présentation du PLU reprend une carte issue de l'étude environnementale de la ZAC sur laquelle figure une erreur : les zones cerclées de rouge, indiquées dans la légende comme les zones à « intérêt patrimonial faible » sont en fait celles à « intérêt patrimonial fort ». Cette erreur a été corrigée dans le mémoire en réponse fourni par le SMBS-GLP à l'autorité environnementale (pièce 8). De même, cette carte n'intègre pas les compléments apportés aux inventaires faune-flore.

5- Conclusion

En conclusion de cette réunion, un avis favorable au projet est émis sous réserve :

- de la stricte application de la loi littoral
- de précisions sur la prise en compte de la problématique du stationnement et des mobilités et de leur bonne intégration paysagère
- de la prise en compte des besoins en logements pour les saisonniers
- du maintien des "fenêtres urbaines" et des cônes de vue
- de la prise en compte de la topographie dans l'élaboration du projet
- de veiller à ce que les futurs aménagements paysagers n'introduisent pas d'espèce herbacée exogène et privilégient des plantations arborées et arbustives adaptées à l'environnement dunaire local
- de la mise en cohérence de toutes les pièces du PLU avec le projet de ZAC

La séance est levée à 12h15.

Le Directeur départemental des territoires
et de la mer de la Somme

Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer
Adjoint

Pascal HENRY