



Contribution à l'élaboration du PLUiH de la CA2BM

Monsieur le Président de la CA2BM,

Conformément à ses statuts, l'association déclarée "Cucq Trépied Stella 2020" (CTS 2020) souhaite apporter sa contribution à l'élaboration du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat (PLUiH) de la Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois (CA2BM).

L'assemblée générale de CTS 2020 du 20 août 2021 ayant approuvé les six propositions phares présentées en réunion, l'association propose les actions suivantes pour la commune de Cucq Trépied Stella-Plage avec, le cas échéant, extension aux communes de la CA2BM de caractéristiques identiques :

- ▶ Fiche n° 1 : Suppression des anomalies recensées dans le PLU - Modification partielle du PLU et propositions pour le futur PLUiH en cours d'élaboration par la CA2BM.
- ▶ Fiche n° 2 : Régularisation aux hypothèques des demi-rues de Stella-Plage transférées.
- ▶ Fiche n° 3 : Traitement des "dents creuses" le long des voiries viabilisées - Redélimiter le tracé des ZNIEFF à fond des parcelles anthropisées ne présentant pas d'intérêt écologique.
- ▶ Fiche n° 4 : Traitement des parcelles bâties situées en second rideau - Ajouter l'alinéa suivant à l'article UC6 du règlement d'urbanisme de Cucq : « - 50 mètres à compter de l'alignement de l'extrémité de l'allée privée ou de la servitude de passage pour les terrains bâtis en second rideau aux hameaux de Stella, Trépied et centre bourg de Cucq ».
- ▶ Fiche n° 5 : Mise en conformité du règlement du PLU avec l'article 168 de la Loi ALUR (*). Retour des "emprises au sol" dans les articles "UA9, UB9 et UC9 - Emprise au sol" dans les zones urbaines avec indications des coefficients à appliquer pour le calcul des surfaces au sol maximales autorisées des constructions dans le règlement d'urbanisme du PLU et du PLUiH en cours d'élaboration par la CA2BM. Il faut "sécuriser" le règlement du PLU en anticipant et en gérant les possibilités de divisions parcellaires des unités foncières afin d'éviter que certains s'engouffrent dans cette faille permettant des sur-densifications excessives.

(*) Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014)

- ▶ Fiche n° 6 : Révision et modification des "corridors biologiques" imposés dans le PLU

Le corridor biologique imposé dans le PLU en Front de mer de Stella-Plage est interrompu par la construction d'un skatepark de 3000 m². Il ne reste qu'un simple couloir écologique reliant les espaces naturels situés au nord et au sud de Stella-Plage.

De la même façon, l'emprise du corridor biologique imposé près du rond-point de la Nouette à l'entrée de Stella-Plage doit pouvoir être révisée et ramenée à un simple couloir écologique garantissant d'une part le passage de la faune sauvage et d'autre part la modification du zonage de deux parcelles en vis-à-vis avenue François Godin.

La présente liste pourra être complétée par la suite.

Fait à Cucq, le 29 novembre 2021

André Kovacs



Président de CTS 2020

Le présent document a été inséré dans le registre "PLUiH" mis à disposition du public en mairie de Cucq.



Contribution à l'élaboration du PLUiH de la CA2BM

► Fiche n° 1 : Suppression des anomalies recensées dans le PLU.

a) Nous relevons la possibilité de surdimensionner les constructions nouvelles ou/et de faire de grandes extensions de constructions sur des parcelles manifestement trop petites.

Evidemment, les promoteurs se sont engouffrés dans cette bulle qui leur permet de créer des copropriétés horizontales et, par la même occasion, de déboiser massivement les terrains en forêt de Stella-Plage sans se soucier du coefficient de biotope à respecter et des replantations d'arbres de haute tige qu'ils ne respectent plus pouvant même, dans certains cas, conduire au non-respect des normes NF DTU 64.1 pour l'installation des assainissements non collectifs (impossibilité d'éloigner les plantations d'arbres des ANC à la distance réglementaire).

Ainsi, les surfaces boisées et les espaces verts disparaissent progressivement sans qu'il y ait la possibilité d'implanter la totalité des arbres de haute tige exigés, soit un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie de terrain.

Cette densification anarchique des zones urbanisées avec les risques de promiscuité et de litiges de voisinage est particulièrement inquiétante à Stella-Plage qui est en train de perdre son identité et tout ce qui faisait le charme de la station.

b) La Loi ALUR a supprimé la superficie des terrains (articles UA5, UB5 et UC5) et le coefficient d'occupation des sols "COS" (articles UA14, UB14 et UC14).

Certes, mais le coefficient d'emprise au sol (articles UA9, UB9 et UC9) a également été supprimé alors qu'il pouvait très bien être conservé et réglementé dans le PLU de Cucq, la Loi ALUR n'imposant pas sa suppression.

En ne réglementant pas le coefficient d'emprise au sol dans les zones urbaines, le PLU de Cucq autorise des surfaces au sol de constructions de plus en plus importantes au détriment d'espaces qui devraient être préservés.

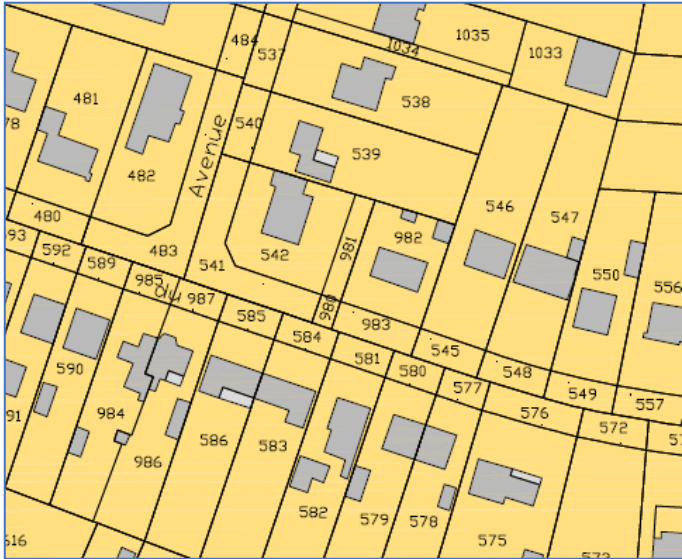
c) Le traitement des "dents creuses" au niveau des franges périphériques de Stella-Plage et des interfaces entre zones urbaines et zones naturelles ou zones humides n'a pas fait l'objet d'une étude environnementale particulière dans le PLU.

d) De même, la caractérisation des "zones humides" et le tracé des "corridors biologiques" ne s'appuient sur aucun fondement scientifique sérieux au niveau des sols et des comptages d'espèces animales.

Nous demandons que la CA2BM recense toutes ces anomalies et autorise une modification partielle du PLU qui sera à intégrer dans le futur PLUiH.

► Fiche n° 2 : Régularisation aux hypothèques des demi-rues de Stella-Plage transférées.

Le lotissement privé de Stella-Plage avait pour particularité que chaque propriétaire de parcelle était aussi propriétaire de la parcelle située en face de sa propriété sur la voie privée ouverte à la circulation publique.



Ainsi, chaque voie construite à Stella-Plage était constituée d'un ensemble de parcelles privées appelées "demi-rues" comme le montre l'extrait ci-joint (soit environ 2000).

L'arrêté préfectoral autorisant la dissolution de l'Association Syndicale Autorisée des Propriétaires de Stella-Plage (ASAP) en date du 30 janvier 2004 stipule que les voiries de Stella-Plage doivent être transférées dans le domaine public communal de Cucq.

Deux arrêtés préfectoraux portant sur le transfert des voiries de Stella-Plage dans le domaine public communal en dates du 26 juin 2009 pour les voiries situées au nord du

Boulevard Labrasse et du 19 avril 2010 pour celles situées au sud du Boulevard Labrasse ont confirmé l'obligation de transférer les voiries de Stella-Plage et, par conséquent, de régulariser les actes de propriété auprès des hypothèques.

Mais la municipalité de Cucq qui a la charge de l'entretien, des réfections et des réparations sur toutes les voiries de Stella-Plage n'en est pas propriétaire tant que la totalité des actes de propriété n'aura pas été régularisée auprès des hypothèques, ce qui est loin d'être fait en 2021.

Nous demandons que les régularisations aux hypothèques soient entreprises le plus rapidement possible, ce qui éviterait toutes les difficultés et controverses rencontrées par les vendeurs et les acquéreurs au moment de l'établissement de l'acte de vente.

► Fiche n° 3 : Traitement des “dents creuses” et délimitation des ZNIEFF

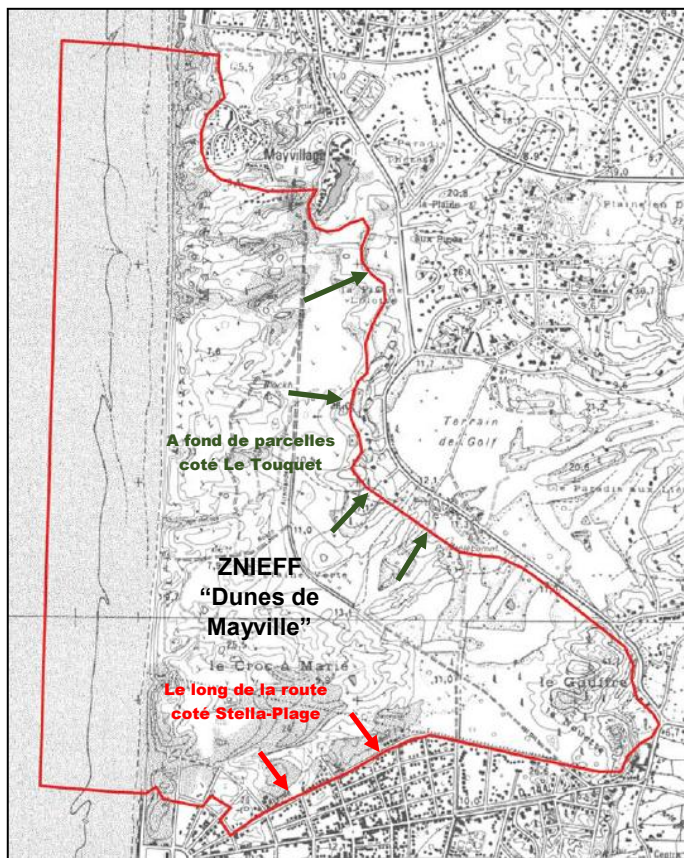
Le lotissement de Stella-Plage constitue un pôle de développement résidentiel qui a été jusqu'à ce jour entaché par une erreur d'interprétation de la Loi Littoral et par une délimitation erronée des zones naturelles autour de Stella-Plage (ZNIEFF “Dunes de Mayville”, “Dunes de Stella”, “Prés Hagneré”, etc).

Toutes les voiries existantes viabilisées de ce pôle urbain doivent rester constructibles en front à rue, sans discontinuité, afin d'assurer la poursuite de l'urbanisation de façon harmonieuse, cohérente et limitée depuis son cœur de ville jusqu'au front de mer.

L'exemple ci-dessous de la ZNIEFF “Dunes de Mayville” entre Le Touquet et Stella-Plage montre clairement que la délimitation de la ZNIEFF a été tracée au fond des parcelles non construites “appelées dents creuses” le long de l'avenue François Godin au Touquet, à environ 100 à 150 mètres de la route.

Mais le long de l'avenue du Golf à Stella-Plage, la délimitation de la même ZNIEFF vient jusque la route en intégrant toutes les “dents creuses”. Il s'agit d'un traitement inéquitable donc inacceptable.

Il en est de même au sud de Stella-Plage le long du boulevard d'Angleterre et de l'avenue des Etats-Unis où toutes les “dents creuses” et les parcelles anthropisées ne présentant aucun intérêt écologique ont été arbitrairement intégrées dans la ZNIEFF “Dunes de Stella”.



Avenue des Etats-Unis

Terrains viabilisés avec réseaux et éclairage public ne présentant aucun intérêt écologique pour la faune et la flore.

Il s'agit de terrains anthropisés anormalement intégrés dans la ZNIEFF “Dunes de Stella” qui pourraient faire l'objet d'une étude environnementale afin de les reclasser en zone à urbaniser.

Nous demandons :

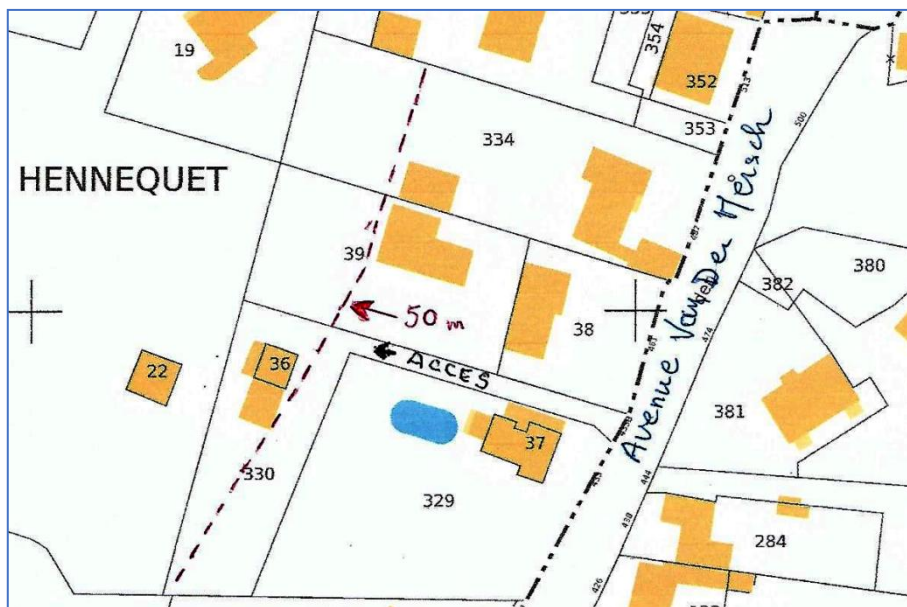
- qu'un inventaire complet des “dents creuses” et des terrains disponibles soit réalisé dans le but de corriger cette double erreur et de tracer les nouvelles frontières aux interfaces entre les zones constructibles et les espaces naturels également dénommées *franges périphériques*.
- que des nouvelles *franges périphériques* soient définies en tenant compte d'un léger recul des limites ZNIEFF (Dunes de Stella au Sud, Dunes de Mayville au Nord, Prairies humides péri-urbaines des Prés Hagneré, etc ...) en accord avec la D.R.E.A.L. et la D.D.T.M.
- que chaque propriétaire de terrain non bâti situé à la périphérie de Stella-Plage soit informé du changement éventuel d'affectation de son terrain.

► Fiche n° 4 : Traitement des parcelles bâties situées en second rideau

Le règlement d'urbanisme de Cucq n'autorise aucune extension de construction ou construction nouvelle, y compris la moindre cabane de jardin, au-delà d'une bande de 50 mètres à compter de l'alignement.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Aucun bâtiment à usage d'habitation individuelle ou collective et leurs annexes ne pourra être implanté au-delà d'une bande de :
 - 50 mètres à compter de l'alignement au hameau de Stella
 - 50 mètres à compter de l'alignement au hameau de Trépied et au centre bourg de Cucq.



Par exemple, cet extrait de Plan Cadastral Informatisé montre que les parcelles cadastrées AL330, AL39 et AL334 sont partiellement situées hors de la bande des 50 mètres

Cette interdiction pénalise lourdement les propriétaires de constructions situées en second rideau dont une grande partie de la parcelle se situe la plupart du temps au-delà de ladite bande des 50 mètres.

Nous proposons d'ajouter un alinéa à l'article UC6 du règlement d'urbanisme de Cucq qui pourrait être :

« - 50 mètres à compter de l'alignement de l'extrémité de l'allée privée ou de la servitude de passage pour les terrains bâtis en second rideau aux hameaux de Stella, Trépied et centre bourg de Cucq ».

► Fiche n° 5 : Mise en conformité du règlement du PLU avec l'article 168 de la Loi ALUR (*).

Référence : Dossier transmis à la CA2BM le 29 juillet 2021 - "Note de réflexion et de propositions"

Le coefficient d'emprise au sol n'a pas été réglementé dans le Plan Local d'Urbanisme de Cucq en zones UA, UB et UC alors que la Loi ALUR ne l'imposait pas et que les coefficients d'emprise au sol de l'ancien Plan d'Occupation des Sols pouvaient très bien être réexaminés voire maintenus selon les cas de figure.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

En ne réglementant pas ce coefficient d'emprise au sol dans les zones urbaines, le PLU de Cucq autorise des surfaces au sol de constructions qui peuvent ainsi devenir de plus en plus importantes au détriment d'espaces qui devraient être préservés.

Pourtant, en zone UE "urbaine à vocation d'activités", l'emprise au sol est réglementée dans le PLU de Cucq et limitée à 70% de la surface de l'unité foncière pour des constructions de toute nature.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder 70 % de la surface de l'unité foncière.

L'exemple du Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'Antibes prouve que la Loi ALUR ne les a pas supprimés dans toutes les zones urbaines et que l'emprise au sol des constructions a été réglementée en zone UC "quartiers péri-centraux - bâtis collectifs discontinus dominants" :

Ville d'Antibes
Plan Local d'Urbanisme

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol n'est pas réglementé dans le secteur UCa1 ainsi que dans la bande de constructibilité des secteurs UCa2 et UCa3.

Toutefois, dans ces mêmes secteurs UCa2 et UCa3, en dehors de la bande de constructibilité, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 30 % de l'unité foncière.

Dans les autres secteurs, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder :

- secteur UCb1 : 35 % de la surface du terrain
- secteurs UCb2 et UCb3 : 30 % de la surface du terrain
- secteurs UCb4 et UCb5 : 20 % de la surface du terrain
- secteur UCa4 : 15 % de la surface du terrain

Nous demandons :

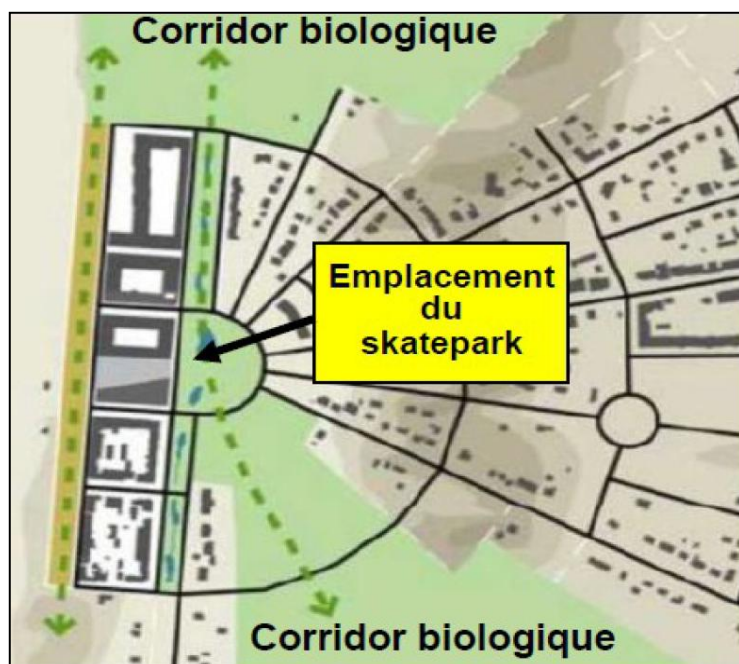
- le retour des "emprises au sol" dans les articles "UA9, UB9 et UC9 - Emprise au sol" dans les zones urbaines avec indications des coefficients à appliquer pour le calcul des surfaces au sol maximales autorisées des constructions dans le règlement d'urbanisme du PLU de Cucq et du PLUiH en cours d'élaboration par la CA2BM.
- que le règlement du PLU soit "sécurisé" en anticipant et en gérant les possibilités de divisions parcellaires des unités foncières afin d'éviter que certains s'engouffrent dans cette faille permettant des sur-densifications excessives.

(*) Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014)

► Fiche n° 6 : Révision et modification des “corridors biologiques” imposés dans le PLU

L'emplacement choisi par la municipalité pour le skatepark en front de mer de Stella-Plage n'est pas le meilleur et posera rapidement des problèmes de nuisances sonores avec le voisinage.

De plus, ce skatepark de 3000 m² est situé dans le “corridor biologique” imposé par le Préfet pour valider le Plan Local d'Urbanisme de Cucq et l'OAP “Front de mer” de Stella-Plage.



Il semblerait que les Services de l'État aient accepté que le “corridor biologique” prévu dans le PLU pour relier les espaces dunaires au nord et au sud de Stella-Plage et permettre les migrations des gastéropodes et des batraciens soit amputé d'une grande partie de sa superficie et se réduise à un simple “couloir écologique” empreint d'une réduction notable voire totale du passage naturel entre la Place de l'Étoile et le Cours des Champs-Élysées Nord.

Corridor biologique « Nouette »

Pour être équitable, il faudrait traiter de la même façon et modifier le “corridor biologique” imposé près du rond-point de la Nouette derrière l'immeuble “Les Échos du Touquet” à Cucq.

Ce “corridor biologique” traverse la parcelle n° 2 (AZ 4 - 4021 m²) sur une largeur d'environ 50 mètres, l'avenue François Godin et la parcelle n° 1 (AN 87 - 1494 m²).

Il ne s'appuie sur aucune observation écologique sérieuse ou comptage d'espèces animales et rien ne justifie une telle largeur en front à rue.

La parcelle n° 1 est en poursuite d'urbanisation en zone urbaine et les carotages des sols effectués par la Société ANTEA GROUP ont montré clairement qu'il ne s'agit pas d'un terrain humide.

La parcelle n° 2 en “dent creuse” ne constitue pas une rupture d'urbanisation car elle est située au sein d'un îlot entièrement urbanisé à sa périphérie entre l'avenue François Godin, la rue Wacogne, la rue des Iris et l'avenue des Plages.



Notre proposition :

Afin de ne pas pénaliser les propriétaires des deux terrains non humides situés en vis-à-vis avenue François Godin (n° 1 Lejeune-Lavis et n° 2 Hodé), il est proposé de ne réserver qu'une bande de terrain à l'arrière du bâtiment “Les Échos du Touquet” pour l'aménagement d'un couloir écologique qui sera largement suffisant pour le passage de la faune sauvage.