

EDITO : *André Kovacs*

Qui maîtrise les projets d'urbanisme de Stella-Plage, la commune ou les promoteurs ?

Il n'est pas besoin d'être devin pour affirmer que la station climatique de Stella-Plage rattachée à la commune de Cucq est entrée dans une période de transformation de ses espaces, de son environnement et de son urbanisation.

En effet, il faut rendre compatibles sauvegarde de l'environnement et développement de la ville, préserver les ressources liées à l'activité touristique et ne pas les dégrader par une pression foncière excessive à caractère spéculatif.

Par exemple, malgré les prémices d'un projet immobilier dès 1998 avec un certificat d'urbanisme délivré positif au gérant du mini-golf (*lui-même promoteur*), le maire de Cucq a renoncé à son droit de préemption urbain en 1999 sur le mini-golf de Stella-Plage vendu au prix dérisoire de 280 000 Francs. En 2005, ce prix aurait été multiplié par 20 !

Dés lors, cet EDEN DE VERDURE au cœur de la station devenait une proie bien facile pour les bétonneurs.

Pourtant, dans le même temps, la Municipalité rachetait les terrains de tennis privés du Boulevard de Berck au prix de 1 600 000 Francs. De l'argent public était donc disponible !

Ne négligeons donc pas le volet social d'un tourisme pour tous, nécessité exprimée par la pétition signée par plus de 800 personnes contre la disparition du mini-golf de Stella.

Conserver des espaces de loisirs,
c'est aussi faire de l'urbanisme.

Mais il y a surtout la loi des promoteurs qui imposent des immeubles hors normes dans des secteurs pavillonnaires de Stella-Plage alors qu'il suffirait tout simplement d'appliquer les règles légales d'urbanisme pour limiter ces constructions et préserver les espaces. Pourtant, c'est bien à la Ville de définir son projet d'Urbanisme et non aux promoteurs !

Stella-Plage ne doit pas devenir
la cité dortoir du Touquet !

Les résidents, commerçants, artisans, restaurateurs et hôteliers de Stella-Plage attendent une véritable concertation et un débat public portant sur l'avenir de la station.

Tous les problèmes environnementaux et les préoccupations des habitants et des propriétaires de Stella-Plage doivent être pris en compte dans le prochain Plan Local d'Urbanisme (PLU) dont le projet adopté par le Conseil Municipal de Cucq le 29 septembre 2006 n'est pas exempt de critiques.

La réponse sera dans la mobilisation de chacune et chacun, lors de l'enquête publique sur le PLU de Cucq en 2007.

Le Pays du Montreuillois soutient quatre grands projets

Les quatre intercommunalités regroupées dans le "Pays du Montreuillois" ont été invitées chacune à présenter un projet dans le cadre de l'acte de candidature du Pays à un appel à projets d'ampleur nationale pour bénéficier de financements si la candidature du Pays est jugée recevable.

- pour la Communauté de Communes Mer et Terre d'Opale (CCMTO), il s'agit de la "Valorisation du domaine de Rohart à Camiers avec la mise en œuvre d'un pôle écotouristique". **NB** : *Stella-Plage fait partie de la CCMTO*.
- pour Opale Sud, il s'agit de la "Création d'une médiathèque à Berck".
- pour la Communauté de Communes du Montreuillois, il s'agit de la "Création d'une Maison du patrimoine – centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine".
- pour l'Intercommunalité du canton d'Hucqueliens, il s'agit de la "Création d'une Maison des saveurs et des savoir-faire à Maninghem-au-Mont".

(source : *Voix du Nord* – 02/11/06)

La Maison du Temps Libre de Stella-Plage aurait certainement pu être un projet concurrent tout aussi recevable que ceux présentés car il semble bien répondre à l'exigence du thème de projet de Pays voulu par son président M. Léonce Deprez : "**Développement d'une économie touristique quatre saisons**".

Nos actions auprès des Autorités et les recours contentieux pour faire aboutir les dossiers nécessitent des moyens financiers importants ainsi que le soutien fidèle du plus grand nombre d'adhérents.

La cotisation 2007 comprenant l'abonnement trimestriel à l'Avenir Stellien est maintenue à **20 Euros**.

Vous pouvez aussi faire des dons de soutien à votre Association STELLA 2000 qui a obtenu la dissolution de l'ASAP et la suppression définitive de la taxe syndicale exigée depuis plus de 70 ans.

*Le Bureau de STELLA 2000
vous souhaite un Joyeux Noël et
vous présente ses Meilleurs Vœux
de Bonheur et de Santé
pour l'année 2007*

PLAN LOCAL D'URBANISME de CUCQ

Le projet de PLU a été adopté par le conseil municipal de CUCQ le 29 septembre 2006

L'arrêt du projet de PLU a été présenté au conseil municipal de CUCQ le 29 septembre 2006 par le Cabinet « Architecte A » chargé du dossier.

Résumé de la présentation et rappels :

- 4,5 ans d'études
 - 26 réunions avec les services de l'état PPA
 - cadre juridique du projet PLU opposable
 - différences avec le Plan d'Occupation des Sols (POS) concernant les Règlements, le Zonage et les Permis
 - diagnostic approuvé en février 2003 par le conseil municipal
 - une préoccupation « Etre plus protecteur de l'Environnement »
 - 7 Opérations Particulières d'Aménagement (OPA) :
 - a) **OPA n° 1 à 5** sur CUCQ et TREPIED : « Lotissements sur pâtures actuelles »
 - b) **OPA n° 6** sur STELLA : « Etude en cours sur Front de mer et place de l'Etoile par un Cabinet différent »
 - c) **OPA n° 7** sur l'Ensemble de la Commune : « Traitement des franges entre zones naturelles et zones urbanisées ou à urbaniser » / Pour STELLA : Cours des Champs Elysées Sud – Bd d'Angleterre – Limite AFU Golf »
 - Un règlement s'appliquant au zonage (14 points pour 4 zones découpées en sous-zones)
- L'accord du conseil municipal du 29/09/2006 ayant été obtenu à la majorité moins une voix contre, la procédure va se poursuivre selon le calendrier réglementaire suivant :
- consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) pour observations et avis / durée : 3 mois
 - prise en compte ou non dans le PLU des avis par la municipalité (cabinet - commission - conseil municipal) / durée : selon avis et circonstances
 - enquête publique / durée : 1 mois
 - rapport par le commissaire enquêteur
 - transfert du dossier complet et du rapport du commissaire enquêteur au préfet pour contrôle de légalité / délai : 1 mois
 - décision préfectorale
 - mise en œuvre du PLU si celui-ci est "purgé" de tout recours

à suivre



Que faut-il penser de ce PLU ?

Aucun document de synthèse des observations des Cucquois n'a été annexé au projet de PLU de Cucq,

Les Associations concernées et la population n'ont pas été conviées à participer à la concertation (absence de registre),

Le plan de zonage V6 affiché en mairie de Cucq n'est pas à jour. Il date d'avant 1999 et comporte de très nombreuses incohérences et approximations :

- Les nouveaux immeubles n'y figurent pas (Sunny Beach coté Nord, Villa Romane, etc..),
- Plusieurs parcelles privées n'y figurent pas (par exemple, angle Bd d'Angleterre – rue de Paris),
- Les limites de franges sont arbitraires et mal définies de part et d'autre de Stella-Plage, voire pas du tout,
- Il n'y a aucune raison valable de faire arriver une zone dite "naturelle" au milieu du Boulevard d'Angleterre au niveau d'une dent creuse urbanisable entre parcelles construites,
- La pointe entre la rue de Merlimont prolongée et l'Avenue du Bois Lurette le long du Ruisseau à Tabac n'est pas un espace protégé puisqu'un lotissement de 12 pavillons y est autorisé et qu'il n'y a aucun intérêt écologique,
- Il faut redéfinir la limite entre zone UA et zones N de façon à permettre la constructibilité des terrains le long de toutes les voies viabilisées ou pouvant l'être, il faut repousser la limite des zones naturelles à fond de parcelles et non au niveau de la route et il ne faut pas faire passer cette limite en limite séparative entre deux parcelles,
- L'assainissement complet de Stella n'est pas prévu...etc

se mobiliser pour l'enquête publique !

Le PLU, qu'est ce que c'est ?

Le Plan Local d'Urbanisme permet de mieux exprimer le projet de la commune, après avoir élaboré un diagnostic d'ensemble et une politique globale pour l'aménagement et le développement de la ville.

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) remplissait très imparfaitement ce rôle, car la loi lui imposait de se limiter à préciser le droit des sols et les règles de constructibilité.

Le PLU est un document qui exprime un projet de ville, un projet de territoire, dans le respect des principes du développement durable.

Comme le POS, le PLU précise le droit des sols :

- il délimite des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles,
- il définit exactement ce que chaque propriétaire peut ou ne peut pas construire, et comporte un règlement et des documents graphiques proches de ceux du POS.

Le PLU est composé d'un rapport de présentation, d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), d'orientations d'aménagement particulières facultatives ainsi que d'un règlement.

Ce qui n'a pas marché pour le PLU de Cucq !

Afin de ne pas donner l'impression aux habitants de Cucq, Trépiéd, Stella d'imposer quoi que ce soit, il aurait fallu instaurer un vaste débat animé par la commune, ses fonctionnaires et ses élus avant l'adoption du projet de PLU par le conseil municipal.

Il aurait fallu animer des réunions publiques dans chacun des 3 hameaux de la commune, associer toutes les composantes publiques et civiles, écouter toutes les femmes et les hommes de bonne volonté qui entendent dire ce que sera le CUCQ de demain.

Il y a encore des choix qu'il reste à prendre pour que Cucq, et Stella en particulier, restent toujours tournés, non seulement vers les espaces protégés, mais surtout vers les espaces de loisirs, de jeux, de rencontres qui sont en train de disparaître, remplacés par le béton.

La municipalité, les élus, les habitants doivent avoir à cœur d'ancrer définitivement le visage résidentiel, accueillant et touristique de Stella pour en faire une alternative de calme et de paix au béton et à la tristesse.

Le projet de PLU de Cucq ne va pas dans ce sens. Il a été contesté en conseil municipal du 29 sept. 2006.

A nous d'œuvrer ensemble pour que l'expression des habitants, des propriétaires de Stella qui sont spoliés de leur droit à construire, des artisans, des commerçants, des hôteliers soit entendue à l'enquête publique.

Faut-il accepter toutes les contraintes externes dans le PLU ?

L'annulation du POS de 1997 par le Tribunal Administratif de Lille a provoqué l'arrêt immédiat des projets d'aménagement des deux Associations Foncières Urbaines dites du "Golf" et du "Ruisseau à Tabac".

Ainsi, plusieurs centaines de propriétaires stelliens se sont retrouvés spoliés de leur droit à construire après, pour certains, plusieurs dizaines d'années de versement de la taxe syndicale.

Malgré cela, on veut encore spolier de leur droit à construire les quelques propriétaires de terrains situés aux franges de Stella dans des secteurs viabilisés ou pouvant l'être et qui ne faisaient pas partie de ces AFU.

On cite NATURA 2000 qui est une directive européenne ne s'appliquant pas à ce secteur !

On évoque l'intérêt écologique pour la faune et la flore, ce qui reste à prouver car les superficies concernées sont tellement infimes qu'elles ne risquent pas de modifier l'équilibre écologique environnant !

On invoque les espaces naturels à préserver, ce qui est très arbitraire pour les secteurs concernés,...etc

C'est à la commune, et elle seule, de définir et fixer les franges et les limites territoriales des zones constructibles à Stella-Plage !

Enquête publique – Rue d'Amiens

Dans le POS de 1983, l'Emplacement Réservé n° 2 pour une école maternelle situé derrière l'église de Stella-Plage était destiné à une fonction d'intérêt public et collectif.

Le fait qu'un promoteur immobilier ait acquis postérieurement et dans des conditions surprenantes, en décembre 2003, un terrain classé dans cet Emplacement Réservé n° 2, ne lui donnait aucun droit de demander en 2005 la levée de l'Emplacement Réservé pour y réaliser un projet immobilier avec construction d'immeuble.

De plus, aucun argument partant d'études démographiques à court et moyen terme sur STELLA et d'avis conformes favorables à la suppression de l'école maternelle par l'Etat et par l'Inspection Académique ne permet, aujourd'hui, de dire que l'Emplacement Réservé n° 2 peut être levé.

Il semble ainsi incohérent et précipité de lever actuellement une disposition du POS de 1983 qui sera remplacé par le nouveau PLU de la Commune.

Le Commissaire enquêteur a retenu une bonne partie de nos arguments dans son rapport. La commune se doit maintenant de les respecter !

Nous suivrons ce dossier de près

Enduropale 2007 - 10 et 11 février 2007

Le parcours serait le même qu'en 2006 avec parc d'assistance et de ravitaillement sur le front de mer de Stella-Plage.

Cette année, les courses de quads du samedi viendront jusque Stella.

Programme des sorties 2007 proposées par STELLA 2000

Avec Stella 2000, à allure modérée sur des parcours faciles en VTT ou à vélo, découverte en famille ou en groupe des chemins et des routes de l'arrière pays Cucquois entre Canche et Authie.



Sortie Villas anciennes avec un Groupe Vacancier

Stella 2000 propose aussi de découvrir les villas anciennes de Stella-Plage à vélo chaque week-end (environ 8 km - 1h30).

Programme 2007 à partir des vacances de Pâques ou sur demande : 03 21 09 66 64

La Maison du Temps Libre - Retards



Prévue à l'origine pour juillet 2006, la livraison du bâtiment est repoussée à 2007 en raison de défauts techniques dans la réalisation du chantier (Bd de Berck à Stella).

Ont participé à la Rédaction du Journal

André KOVACS - 03 21 09 66 64

Monique DELANNOY - 03 21 94 64 86

Pierre CLAINQUART - Christian DEFOSSEZ

Max PANTIGNY - Michel CROMBECQ

Jean DERUY - Simone DORNEL

Micheline DUBROMEL - Janine SCULIER

Modifications relatives à la reconnaissance de l'Etat de Catastrophe Naturelle

La loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 modifiée relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles a introduit un droit à l'assurance contre la plupart des risques résultant de catastrophes naturelles telles que les inondations, les mouvements de terrain, les avalanches et les séismes, qui étaient généralement exclus des contrats d'assurance.

La garantie d'assurance ne peut cependant être mise en jeu que si l'état de catastrophe naturelle est constaté par arrêté interministériel.

La **circulaire n° NOR/INTE/9800111 C** du ministère de l'intérieur relative à la constitution des dossiers concernant les demandes de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle détaille les différents événements pouvant être à l'origine de catastrophes naturelles.

Celle-ci opère en particulier pour les inondations par ruissellement en secteur urbain qui se produisent par écoulement dans les rues de volumes d'eau ruisselée sur le site ou à proximité et qui ne sont pas absorbés par le réseau d'assainissement superficiel et souterrain.

L'article 11 de la loi n° 2004-811 du 13 août 2004 de modernisation de la sécurité civile, prévoit que l'arrêté interministériel de reconnaissance doit dorénavant préciser **pour chaque commune**, la décision des ministres assortie d'une motivation.

Ainsi, comme en 2000/2001, Stella-Plage se trouverait concernée car le risque d'inondations et de dégâts des eaux reste bien présent en raison même de l'insuffisance des réseaux d'évacuation d'eaux pluviales, du défait de fonctionnement du "Ruisseau à Tabac" qui est le seul exutoire du trop plein d'eaux pluviales et de l'imperméabilisation croissante des sols liée à la construction de nouveaux immeubles.

Il est à noter que seuls les organismes d'assurance peuvent déterminer, sous le contrôle des juridictions judiciaires, si, dans le cadre de cet état de catastrophe naturelle, certains de leurs assurés réclament à bon droit le bénéfice de la loi.

Nous craignons avec cette modification que la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle soit difficile à obtenir et que les victimes aient plus de difficultés à faire reconnaître leurs droits.

L'Avenir Stellien

Association STELLA 2000

L'Avenir Stellien informe les membres adhérents de l'association STELLA 2000, les habitants et les amis de Stella-Plage.

357, avenue du Château d'eau 62780 CUCQ STELLA

Tél. & Fax : 03 21 09 66 64 Portable : 06 03 24 57 25

andre.kvs@wanadoo.fr

Directeur de la publication : André Kovacs

I.P.N.S. / Dépôt légal : Trimestriel

Tous droits de reproduction réservés. Toute reproduction, même partielle, ne peut se faire sans notre accord préalable.