

Considérant aussi qu'il est dit page 73 du livre 3 du rapport de présentation: « *la taille des bourgs étant très modestes : elles ne peuvent accueillir un développement trop important ni trop dense mettant en péril leur identité et la qualité de leur cadre de vie* ».

**RESERVE 10 :** La commission ne peut qu'émettre un avis défavorable en l'état de connaissance actuelle de ce dossier qui aurait peut-être dû, vu sa taille annoncée, faire l'objet d'un schéma de secteur qui aurait été intégré dans le dossier du SCoT.

## II.1.20.6 SUR LE PROJET DE STELLA PLAGE

Là encore, la commission a été alertée en effectuant des recherches sur le net que le plan local d'urbanisme était en cours de révision.

Cet état de fait est conforté par les contributions du public et de deux associations qui sont relatées en détail dans le document dénommé Procès-verbal de Synthèse des observations écrites et orales du public qui émettent toutes un avis défavorable à ce projet et évoquent parfois par de longs courriers illustrés de photos explicatives dont les principaux thèmes sont exposées ci-après :

- L'implantation de « plusieurs immeubles en front de mer utilisés uniquement pour des résidences secondaires n'apportant aucune activité durable dans la commune ».
- l'implantation des commerces en raison de la disparition de nombreux commerçants depuis un quart de siècle qui avaient choisi une implantation en rez-de-chaussée des immeubles établis autour de la place de l'Étoile
- deux projets connus de nature différentes, celui présenté par le cabinet SUMRESEARCH de Bruxelles pour 20 blocs d'immeubles collectifs pouvant accueillir 600 logements R+3+ attique (4 étages) et celui figurant dans le Plu adopté par le CM de CUCQ en date du 16 septembre 2013 zone OZAP « Front de mer de Stella « R+6 (donc 6 étages)
- La complétude de la carte des points de vue incluse dans le DOO qui mériterait d'être complétés par les points de vue sur la mer et particulièrement sur Stella-plage. « *La qualité paysagère du bord de mer de Stella-Plage ne vient pas de son architecture ou de son urbanisme, mais de la présence (non exploitée) des points de vue panoramiques, en hauteur, depuis deux des boulevards principaux, et de la présence des espaces dunaires. Le projet d'urbanisation du front de mer doit permettre le maintien de ces points de vue, uniques et de la qualité des milieux naturels, conformément au PADD* ».
- L'absence d'évaluation environnementale et des identifications des secteurs sans enjeu et des zones anthropisées.
- Le défaut de traitement des franges périphériques.
- La certitude que « *STELLA-Plage est la seule station à présenter une barrière dunaire d'une élévation de 20 mètres à 500 mètres du rivage et qu'il n'y a pas chez d'autres, aucune découverte du paysage marin comme à Stella.* »
- La preuve par des simulations photographiques de la perte de vision de la mer

- L'illégalité de la construction de l'immeuble SUNNY BEACH qui serait construit sans respect de la loi littoral selon une résidente de l'immeuble confortée par une appréciation d'une association qui le déclare avec une emprise établie partiellement à l'intérieur de la bande des 100 mètres, immeuble qui selon un autre intervenant « *ne comportait au 23 septembre que neuf appartements occupés préfigurant un désert dur le front de mer en dehors de juillet et août et cinq déjà en vente* ».
- Les risques de remontée de la nappe phréatique, « d'ailleurs décrite par l'évaluation environnementale rédigée par ANTEAGROUP) commandée par la commune de CUCQ pour l'élaboration de son PLU (actuellement en révision à, l'examen des PPA, ndlr) et explicitant clairement que le projet prévoit la construction des stationnements en sous-terrain.
- Un cordon dunaire littéralement rongé de plusieurs mètres en cas de grande marée et les conséquences en cas de combinaison avec une grande tempête.
- La pression sur les milieux naturels environnants (Natura 2000, la ZNIEFF1) et le stationnement.
- La parution d'un récent arrêté ministériel « allant même jusqu'à faire appliquer la non-garantie des assurances en cas d'inondation »
- La réduction des possibilités de renouvellement urbain « *qui doit rester un objectif prioritaire à 20 ans* » et « *d'inverser ainsi les priorités* ».

Il est demandé à la commission d'émettre un avis défavorable sur ce projet pour non-respect de la loi littoral et densification de la zone considérée.

Il est suggéré dans certains avis de construire en arrière du front de mer et des propositions d'aménagement de la place sont avancés : « *l'implantation d'aires de jeux et de repos pour maintenir l'esprit familial de cette station fréquentée par des habitants de la région Nord-Pas-de-Calais et « n'aspirant pas à être une réplique du Touquet* ». », « la réalisation d'un boulodrome »

Une association déclare être pour l'aménagement de cette zone, particulièrement la zone dite "parc aux mouettes" par une urbanisation basse, 2 étages maximum, sauvegardant la vue sur mer de chacun, l'implantation d'aires de jeux et de repos pour chacun (enfants, adultes, ...) de chemins piétonniers, continuant à attirer jeunes et moins jeunes aux abords et sur cette plage de STELLA appréciée depuis des générations pour ses bienfaits et son cadre naturel.

La commission d'enquête tout d'abord rappelle :

- Que le PLU de Stella Plage est en cours de révision, ce qu'elle a appris incidemment,
- Qu'il aurait été judicieux que le Plan local d'urbanisme, dont le projet vient d'être adopté avant examen des PPA et enquête publique, attende l'approbation du SCoT document supérieur, afin de le rendre compatible avec le SCoT.
- Qu'elle ne pourra donner un avis sur les descriptions au niveau de la parcelle et que toutes les descriptions parcellaires seront à apporter dans le cadre d'une enquête publique sur le PLU de CUCQ Stella qui est un document réglementaire.
- Qu'elle s'est toutefois rendu à deux reprises sur le site et qu'elle fait sienne les impressions de « choc visuel sur la mer » évoqué à plusieurs reprises par les contributeurs depuis les points de vue panoramique en hauteur depuis « *deux boulevards principaux, et de la présence des espaces dunaires* »

Lors de ces visites, elle a constaté la présence, dans un espace proche du rivage, de l'immeuble SUNNY BEACH située à moins de 100 mètres du rivage selon les calculs opérés sur le site

GEOPORTAIL et construit sur un espace dunaire, sans respecter les gabarits et hauteurs d'immeubles plus anciens. Elle a vérifié à l'aide du cadastre, disponible sur internet, que ce dernier ainsi que d'autres, dont elle a repéré l'emplacement en jaune (voir plan ci-dessous), avait été construit postérieurement à la Loi Littoral de 1986 et que le projet de SCoT s'appuyait sur ces immeubles construits sur des R+4 et R+6 pour « respecter un certain gabarit avec les fronts de mer de Merlimont ou ceux déjà construits de Cucq »



La commission d'enquête ne saurait entériner une telle situation illégale par un avis favorable et fait remarquer que la densité urbaine de Merlimont n'est pas limitrophe de celle de Cucq, puisqu'il y a heureusement une zone naturelle protégée importante entre les deux ensembles.

Avec ce raisonnement, il y a risque de « Monaco sur-mer » répété sur le littoral, séparé par des « espaces dunaires du secteur qui sont devenues des musées à ciel ouvert, suréquipés et aménagés, où le sentiment de nature et de liberté que l'on venait autrefois y chercher est aujourd'hui grevé par des prescriptions et un encadrement quasi-militaire », comme les décrits à juste raison un contributeur.

La commission estime :

Qu'il serait souhaitable, dans ce milieu, de renaturer l'espace public, de l'aménager en consultant la population, pour le bien des familles et surtout des enfants, qui doivent encore pouvoir distinguer la mer, sans être dans l'obligation d'acquérir un appartement ou monter sur les toits des immeubles pour la contempler.

Elle affirme :

- que la construction de 600 logements en front de mer n'est pas une extension limitée de l'urbanisation à l'échelle de la commune
- que l'espace entre l'immeuble Sunnybeach et les plus proches constructions édifiées sur des lignes parallèles au rivage dépassent 200 mètres de largeur et 200 mètres en profondeur et qu'il ne s'agit pas là de combler une dent creuse puisque le projet serait installé dans une urbanisation diffuse.
- que ce projet placé dans un espace proche du rivage incontestable n'est en aucune façon justifié par l'accueil d'une activité nécessitant la proximité de l'eau.
- Que la covisibilité actuelle terre-mer et mer –terre ne pourrait être assurée.
- Que cette construction massive d'immeubles aurait aussi comme corollaire de fragiliser encore plus le marché de l'immobilier ancien et de mettre en péril la politique prioritaire du SCoT qui est la rénovation de l'habitat existant.
- Qu'il y avait risque de faire approuver un tel projet dans un SCoT, non décrit dans le détail, en prétextant valablement d'ailleurs que le SCoT ne peut pénétrer dans la vision parcellaire, sous peine d'illégalité et qu'ainsi la commission valide le projet permettant au projet de CUCQ de s'affranchir de la loi littorale, ce que la commission d'enquête se refuse à faire, alors que la commune de CUCQ a entamé une procédure de révision de son PLU et que le projet d'immeubles en front de mer est largement diffusé dans la communication officielle de la commune.

**RESERVE 11:** Pour toutes ces raisons, la commission ne peut donner qu'un avis défavorable à un tel projet.

Elle imagine que ce vaste espace libre devienne une coupure d'urbanisation urbaine et que les dents creuses qui apparaissent, par exemple sur les pointes, soient comblées par la construction de pavillons individuels, autour d'un espace public rénové, finalisant le lotissement qui garderait ainsi son caractère qui a séduit la majorité des acquéreurs propriétaires.

Ces habitants seraient en droit d'espérer que le cahier des charges de ce lotissement qui a été respecté par le plus grand nombre soit respecté également par le futur plan local d'urbanisme.

## II.1.21 SUR LE POLE ECONOMIQUE SECONDAIRE D'HUCQUELIERS

La commission est en droit de se poser des questions sur l'appréciation des superficies nécessaires à un tel développement puisque dans les réponses aux PPA, le syndicat mixte ôte 8ha aux 25 ha initiaux et les réaffectent à de l'habitat pour des communes « rétro-littorales et rurales » de la CCMTO !!!

S'agit-il d'une réserve stratégique pour d'autres secteurs ?

**R 19:** La commission recommande qu'il y ait déclassement des terres agricoles au fur et à mesure des besoins pour garantir une certaine pérennité aux exploitants agricoles.