

# L'AVENIR STELLIEN n° 55

Bulletin trimestriel de l'association Cucq Trépied Stella 2020

" Nature - Environnement - Cadre de Vie - Patrimoine "

## L'édito



### **Le PLU de Cucq ne répond pas à la crise économique et sociale**

La crise actuelle est mal vécue, avec la cherté de la vie qui ne cesse d'augmenter, les prix excessifs des locations à l'année, les logements devenus vétustes voire insalubres, le chômage qui ne se résorbe pas, ...

Ainsi, toute une frange de la population, souvent les jeunes couples avec enfants, ne peut poursuivre le rêve de vivre décemment dans une commune littorale et quitte la région en espérant une vie meilleure ailleurs.

Bien sûr, on nous rétorquera à juste titre que les personnes en difficulté peuvent solliciter le CCAS (*centre communal d'action sociale*) et les organismes sociaux pour des demandes de logement, d'aide sociale, de dossiers de surendettement, d'aides pour se chauffer, d'aides alimentaires, d'accès aux tarifs sociaux, ...

Même Daniel Fasquelle, Député Maire du Touquet déclarait récemment à la presse locale : *"La pauvreté est partout, je le vois tous les jours en tant que député. Je reçois souvent des personnes en grande difficulté, il y en a beaucoup plus qu'on ne le croit. Elles restent toujours très dignes, je suis plein d'admiration."*

Que faut-il faire ? Nous doutons que le PADD (*projet d'aménagement et de développement durable*) figurant dans le PLU de Cucq (*plan local d'urbanisme*) réponde aux espérances de mieux-vivre et de lutte contre la crise.

C'est pourtant aux élus de prendre leurs responsabilités, avec les partenaires et le monde associatif, pour apporter des solutions adaptées et durables en élaborant un PLU "bon" pour tous, non discriminatoire, moins contraignant et respectueux des familles.

Et c'est ainsi que nous pourrions lutter contre la crise et aller vers un véritable essor économique et social de notre commune pour les trois prochaines décennies.

Nous poursuivrons cet objectif.

*André Kovacs, Président de CTS 2020,  
conseiller municipal*

### **Association Loi 1901 « Cucq Trépied Stella 2020 »**

Siège : 357 avenue du Château d'eau 62780 CUCQ

Président - Directeur - Responsable rédaction : André Kovacs

Contacts : 03 21 09 66 64 - 06 03 24 57 25 - 06 38 73 66 40

[cts2020@orange.fr](mailto:cts2020@orange.fr) - [www.cts2020.fr](http://www.cts2020.fr)

L'Avenir Stellien - Dépôt légal : Décembre 2001 / Trimestriel - I.P.N.S.

## ► AGENDA CTS 2020

### **Assemblée générale**

**Samedi 8 août 2015 à 15h.**

Salle des Conférences

Mairie de Cucq

**Accueil Expo à partir de 14h.**

**Réunion publique ouverte à tous**

### **Animations d'été**

**Balade à vélo en forêt  
pour découvrir  
l'histoire de Stella  
et l'architecture  
des villas anciennes**



*Une belle promenade de santé pour tous !*

**Juillet** : dimanche 19 et jeudi 30

**Août** : dimanche 16 et jeudi 20

**RDV** : Office de Tourisme à 10h.

**8 km à vélo / durée 1h30**

**Gratuit et sans réserver**

*Voir le programme complémentaire à l'OT.*

## La sécurité juridique du projet de PLU n'est pas assurée !

Le 5 mai 2015, la Préfète du Pas-de-Calais a émis un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cucq **sous réserves expresses de :**

- Mettre en cohérence l'estimation des besoins et les perspectives de développement,
- Assurer une parfaite compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé (densité et mixité sociale),
- Apporter toutes les garanties, notamment au travers de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Front de mer » et du règlement, permettant de limiter les incidences significatives sur les sites Natura 2000 et à prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE),
- Intégrer les contraintes réglementaires liées aux dispositions de la Loi Littoral dans le projet,
- Intégrer l'ensemble des remarques concernant la bonne prise en compte des risques naturels, et notamment le risque submersion marine,
- Compléter le document en intégrant les dispositions immédiates de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

De son côté, l'association CTS 2020 estime que l'usage abusif et discriminatoire des contraintes environnementales nuit au développement économique et social de la commune et aux petits propriétaires qui s'estiment lésés de leurs droits à construire.

**Elle demande en conséquence que la municipalité procède à un examen attentif et objectif des points suivants et qu'elle prenne des engagements sérieux pour :**

### 1. Reconnaître les droits des exclus du PLU

En modifiant sans réelles justifications et de façon abusive les limites des cartographies des Zones naturelles, des Zones humides, de Natura 2000, etc,.. **au gré des "décideurs" et dans le seul but de rendre inconstructibles** des dizaines de terrains constructibles ne présentant pourtant aucun enjeu ni aucun risque pour la protection de l'environnement et de la biodiversité, ce projet de PLU a des **conséquences catastrophiques**, tant financières que morales, pour les petits propriétaires qui avaient misé sur l'expansion de Stella-Plage et de la commune pour y passer une retraite paisible et méritée dans une ville où il fait bon vivre. Hélas, ils devront y renoncer, contraints et forcés, absurdement, pour des raisons prétendues écologiques et réellement non fondées.

Ils se sentent tous abusés par les promoteurs-vendeurs de parcelles dans un **lotissement approuvé par arrêté préfectoral** qui leur ont vendu **du vent et du sable** au prix du terrain constructible et par les directeurs du

syndicat des propriétaires (ex-ASAP) qui leur ont fait payer la **taxe syndicale** pendant plusieurs décennies, pour rien, et facturé au prix fort des **bordures de trottoirs** devant des propriétés devenues inconstructibles. **Ce serait un véritable scandale si cette question devait rester sans suite et mise aux oubliettes !**

### 2. Traiter les dossiers de façon équitable pour tous

«**Parcelle Isostat - rue Godin (OAP n° 2)**». Il s'agit d'une zone mixte « activités artisanales et commerciales - habitats - espaces écologiques ». Une grande partie de cette zone a été classée en zone humide dans le document du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Canche – Planche n° 13 (SAGE). Suite à une étude pédologique des sols, cette zone a été partiellement déclarée non humide et rendue constructible.

**Pourquoi tous les terrains déclarés humides par le SAGE mais non humides suite aux prélèvements effectués par la Sté ANTEA GROUP à Cucq (rue François Godin, rue du Rendy) et à Trépiéd (rue Roger Salengro, rue du Planchon) ne sont-ils pas déclarés non humides et rendus constructibles ?**

«**Le Bout des Certains (OAP n° 3)**». Il s'agit d'un vaste terrain en dent creuse, enclavé entre la Zone d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique du « Communal de Merlimont » (ZNIEFF) et la rue des Certains à la limite de Stella-Plage et de Cucq. Ce terrain pourra être entièrement loti malgré sa situation et son voisinage d'une ZNIEFF.

**Pourquoi les terrains en situation similaire situés en dents creuses ou en poursuite d'urbanisation à la périphérie de Stella-Plage ne sont-ils pas traités de la même façon et avec les mêmes règles ?**

«**Front de mer de Stella (OAP n° 4)**». Une partie de ce projet immobilier pour 40 000 m<sup>2</sup> de surface planchers logements se situe dans la bande littorale des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux, dans un espace quasiment vide où le caractère diffus de l'habitat existant constitué uniquement d'une partie d'immeuble ne permet pas de dire qu'il s'agit d'un espace urbanisé (cf : *jurisprudences sur le sujet*).

**Pourquoi les dispositions de la Loi Littoral relatives à la bande inconstructible des 100 mètres, en dehors des espaces urbanisés, ne sont-elles pas respectées par la Municipalité et les Services de l'État ?**

**Faute d'examen et de solutions, la qualité et la sécurité juridique du projet de PLU pourraient être contestées par des recours contentieux qui retarderaient sa mise en application.**

### 3. Réexaminer l'urbanisation du Front de mer de Stella-Plage

L'urbanisation envisagée dans le PLU consiste à créer 40 000 m<sup>2</sup> de surfaces planchers logements, soit l'équivalent de 400 logements, avec un **taux minimal de 20 % de logements locatifs aidés**, dont la formulation dans le PLU est trop imprécise pour garantir à terme la mixité des statuts d'occupation (cf. : *avis de la Préfète du 5 mai 2015*).

Mais le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Montreuillois (SCoT) approuvé par le conseil municipal de Cucq en 2013 prévoit 600 logements répartis sur 20 immeubles collectifs (Projet SUMRESEARCH).

**Il y a donc incompatibilité entre le PLU de Cucq et le SCoT.**

Avec le PLU ou le SCoT, ce serait donc un **taux maximal de 80 % de logements à vendre** dont une forte proportion ne seront que des **logements secondaires** difficiles à louer et quasiment inoccupés hors périodes de vacances et week-ends.

**Pourtant, les taux d'occupation permanente des immeubles collectifs existants en Front de mer sont déjà très faibles !**



#### Immeuble Cassiopée et Dragon

Photo prise le lundi 8 juin 2015

On ne dénombre que 3 logements occupés sur les 48 situés en façade face à la mer.

Tous les logements sont des résidences secondaires.

#### Immeuble Sunny Beach Entrées A, B, C, D

Photo prise le lundi 8 juin 2015

On ne dénombre qu'une quinzaine de logements occupés sur les 133 situés en façade face à la mer.



#### Angle Bd Labrasse – Bd de France



Ainsi, les 600 ou 400 logements prévus dans ce projet Front de mer ne feront qu'accroître le nombre total de résidences secondaires dans la commune qui est actuellement de plus de 62 %. **Les objectifs du SCoT de ramener ce taux de résidences secondaires à 50 % ne seront pas respectés.**

La seule façon d'atteindre cet objectif de 50 % de résidences secondaires imposé par le SCoT sera d'augmenter le nombre de résidences principales en

#### Projet face mer (ex Brasserie de la Digue) En panne depuis 4 ans, manque d'acheteurs



dégageant des possibilités foncières à la périphérie urbaine de Stella-Plage et dans Cucq, en réduisant fortement la taille du projet Front de mer et en favorisant la conversion des résidences secondaires en résidences principales.

**En réponse aux réserves de la Préfète, la commune de Cucq doit fournir une étude complémentaire. L'enquête publique est repoussée de plusieurs mois.**



L'origine du village de WABEN daterait du premier millénaire et serait d'origine « CELTE » signifiant « Tête de Vallée ».

C'est au cours du VI<sup>ème</sup> siècle, suite à l'invasion des hordes germaniques ou « FRANCS-SALIENS » que l'on découvre avec certitude l'appellation de « WADUM » signifiant « LE GUÉ – Grand Chemin ».

Le village portera ensuite des toponymies diverses suivant les périodes allant de 1199 à 1650, à savoir VUABAN, WALBEN, WANBAN, VUABAIN.. suivant différentes archives nationales, « AVEUX » de la Seigneurie de Maintenay, « CARTULAIRES » de l'Abbaye de Valloires, « CITATIONS et LOCUTIONS » diverses...

Les Comtes de PONTHEIU résidaient souvent au château dont la construction remontait aux premiers temps de la domination « FRANQUE ». Ce château de WABEN était défendu par une double enceinte de murailles munies de nombreuses meurtrières et cerné en permanence par le flot de mer. Considéré comme imprenable, il fut pourtant incendié et détruit partiellement par les Anglais au lendemain de la bataille de CRECY en Août 1346.

Des fouilles pratiquées vers 1860 amenèrent à la découverte d'un cimetière situé à proximité de l'église. L'actuelle église de WABEN s'élève au même endroit d'un édifice bien plus vaste autrefois comme en témoigne la présence d'anciennes fondations découvertes lors de ces fouilles. Les dépouilles retrouvées, disposées selon un rituel précis ainsi qu'une multitude d'objets précieux confirmèrent avec certitude qu'il s'agissait d'un cimetière « MÉROVINGIEN ». Parmi ces objets, des vases en terre cuite de formes diverses et de différentes couleurs, des fibules en bronze et en argent, des colliers en ambre et en verroterie, des boucles en bronze, des lances, des haches et aussi des « SCRAMASAX ». Tous ces objets furent déposés au musée de BOULOGNE SUR MER.

En l'an 1199, le Comte « Guillaume II de PONTHEIU », époux de « Adèle de FRANCE » fille du ROY Louis VII dit « Le Jeune » et

de Constance de CASTILLE, déposa à l'Abbaye de VALLOIRES des lettres de son château de WABEN sur lesquelles les bourgeois de son Comté se plaignaient des vexations de leur Seigneur et imploraient leur protection. Ils obtinrent une charte quasiment semblable à celle du Comté d'ABBEVILLE moyennant l'obligation à tous les FEUX (foyers) de payer « un SETIER » d'avoine « CHAQUE AN » au Comte . Le pâturage des bestiaux était libre.

A cette époque, déjà, « douze ESCHEVINS » siégeaient à WABEN et se renouvelaient à « QUASIMODO » (le dimanche suivant PAQUES). Ils tenaient leurs audiences tous les vendredis et les plaideurs qui ne répondaient pas à l'appel de la cloche étaient passibles de trois sols d'amende (trois sous).

En 1235, le Comte « Simon de DAMMARTIN », Comte « d'AUMALE et de PONTHEIU », époux de « Marie de PONTHEIU » fille de « GUILLAUME II » et de Adèle de FRANCE, ratifia ces privilèges. « Philippe de VALOIS » les renouvela en 1345 et le Roy CHARLES VIII fit de même en 1488.

En plus de « L'AVENAGE et du MOUTONNAGE », les Comtes de PONTHEIU possédaient des droits considérables à WABEN dits droits « DE SIÈGE » dus pour l'accostage. Ainsi chaque bateau flamand payait huit deniers « PARISIS », les bateaux normands huit deniers « TOURNOIS » et les bateaux anglais huit « ESTERLINS ».

Durant plusieurs périodes, le PONTHEIU dont WABEN eurent pour maîtres tantôt les Français, tantôt les Anglais. La période de la « Guerre de CENT ANS » fut particulièrement dévastatrice pour tout le PONTHEIU avec la présence de l'ennemi, les pillages, les épidémies de toutes sortes, les lous, les impôts très excessifs,....

Avec le rattachement du Comté du PONTHEIU à la Couronne de FRANCE, les différents Rois de FRANCE aliénèrent aux Comtes une partie de leurs droits au profit du Gouverneur de MONTREUIL chargé de l'orphelinat. Quant aux revenus de « La MALADRERIE » de WABEN, située au lieu-dit « La MAILLARDERIE » entre GROFFLIERS et WABEN, ils furent eux aussi attribués aux Hospices de MONTREUIL. La construction des

premières MALADRERIES dans le but de soigner les lépreux remonte à 1255. Elles furent établies et gérées par « L'ORDRE des CHEVALIERS de SAINT-LAZARE », les établissements se trouvaient toujours à l'écart des villes et des villages.

WABEN fut autrefois une ville riche au commerce florissant. L'activité de son port n'avait rien à envier à ceux d'ABBEVILLE et de MONTREUIL. L'agriculture et l'élevage y étaient suffisants. De nombreux tisserands travaillaient à la confection des « DRAPS de LAINE », spécialité locale du PONTHEIU. WABEN exploitait en plus son « OR BLANC » ; les MARAIS-SALANTS. Les salines de WABEN avaient grande réputation et pourvoyaient les abbayes environnantes. On y fabriquait aussi des pains de sel plus faciles à transporter et à conserver.

Par décision de RICHELIEU, Ministre principal de LOUIS XIII, le pouvoir féodal et les pouvoirs particuliers furent absorbés par la Puissance Royale. Vers 1630, on retrouve WABEN dans tous les documents administratifs et judiciaires comme Chef-Lieu de Juridiction (cf. : *Avenir Stellien n° 50*).

WABEN fut ainsi le siège de la « JUSTICE ROYALE » qui ressortissait de la « SÉNÉCHAUSSÉE du PONTHEIU ». le **BAILLIAGE** se composait du Président, d'un Lieutenant-Général, d'un Lieutenant Criminel, d'un Lieutenant Particulier, d'un Assesseur Criminel, d'un Procureur du Roy et de son Substitut, de deux Conseillers et d'un Greffier.

Je vous souhaite une bonne lecture.

Petit lexique :

**SCRAMASAX** : genre de couteau à grande lame, à tout faire, y compris à usage d'arme blanche utilisée par les barbares et pillards – serait d'origine Viking ?

**SETIER** : ancienne mesure de capacité équivalente à 156 litres ou 12 boisseaux.

**ESCHEVINS** : Juges chargés d'assister le Mateur.

**AVENAGE** : relatif à l'avoine.

**PARISIS et TOURNOIS** : de PARIS ou de TOURS, la monnaie de PARIS valant 20 % de plus.

**SÉNÉCHAUSSÉE** : région gouvernée par le SÉNÉCHAL – Officier Royal de Justice

**BAILLIAGE** : circonscription Administrative et Judiciaire d'un BAILLI.

Par Dominique Dachicourt :

membre du bureau de CTS 2020, passionné d'histoire et de généalogie.