



Commune de Cucq

Plan Local d'Urbanisme Orientations d'aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du :



Avant-Propos

I. CONTEXTE JURIDIQUE

Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. (...)

Article R 123-6 du Code de l'Urbanisme

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

II. PORTEE JURIDIQUE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L. 123-5 du Code de l'Urbanisme

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme devraient les mentionner.

Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

Contexte communal

Le diagnostic urbain, l'état initial de l'environnement et l'analyse des données socio-économiques ont permis :

- de dresser un bilan de l'évolution de la population de Cucq ainsi que celle des caractéristiques de son habitat,
- et de projeter les besoins de la commune en terme de développement urbain.

Le diagnostic environnemental et paysager a fait état d'un certain nombre d'enjeux à relever pour les années à venir, ces derniers sont repris et traduits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables **comme autant d'objectifs à atteindre.**

Aussi les orientations suivantes développent les prescriptions à appliquer sur les zones de **développement afin de respecter l'environnement et les paysages**, et de valoriser le cadre de vie intrinsèque à Cucq et aux sites choisis.

Les orientations d'aménagement établies (soit sur des secteurs en zone urbaine ou sur des secteurs d'urbanisation future) respectent les principes développés au niveau du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elles permettent de visualiser ces principes à une autre échelle de détail.

Sur Cucq, 4 secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation :

- La zone du Champ Capet/avenue de l'Europe,
- La parcelle Isostat- rue François Godin,
- La zone du Bout des Certains,
- Le front de mer.

Conceptions architecturales

Sur chacun des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, il est demandé que les projets présentent les meilleures qualités de la création contemporaine et développent des principes innovants de haute qualité environnementale.

Les notions de confort hygrothermique, acoustique, visuel et olfactif doivent être prises en compte dans la réalisation du projet.



Une conception bioclimatique des logements doit être recherchée. **L'objectif est de récupérer au maximum les apports solaires en hiver et de réduire ces mêmes apports en été pour la réduction de la consommation énergétique.** De la même manière il faut prendre en compte l'importance des vents dominants lors de la réflexion pour la réalisation des constructions, par exemple l'orientation des faîtages ou des ouvertures.

Les formes urbaines devront être réfléchies de manière à s'intégrer au mieux au paysage environnant.

Lorsque le sol le permet, la gestion des eaux pluviales devra être réfléchie à la parcelle

Objectif de mixité globalisé sur l'ensemble des zones

Au global, l'ensemble des zones devra respecter les objectifs du SCOT.

I. ZONE 1AU- SECTEUR DU CHAMP CAPET- AVENUE DE L'EUROPE (RD 939)

Les dispositions du SCoT déterminent les objectifs de mixité sociale. Cette mixité est à appréhender sur le volume total des zones faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

A. Situation de la zone

La zone d'urbanisation future se situe au nord de Trépied, entre la rue de la Canche et la RD939 (avenue de l'Europe), à proximité de la maison de retraite et dans la continuité du tissu urbain du Touquet.

Le site représente une superficie d'environ 1,1 hectare et est aujourd'hui en friche. Ce secteur est repris en zone 1AU au plan de zonage.

La partie nord de ce secteur est concerné par l'aléa un aléa de référence d'intensité dite « forte » ce qui y interdit toute nouvelle construction. La façade et la partie sud de secteur relèvent d'un aléa faible à moyen où peuvent être envisagées de nouvelles constructions sous réserve de prescriptions. Cet aléa figure au Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) du Montreuillois prescrit le 13/09/2011, il correspond à l'aléa de référence (T100) faisant état actuel des risques ainsi que sur l'aléa dit à l'horizon 2100 qui anticipe une évolution possible de l'aléa à long terme. Il s'agit d'évaluer l'importance du risque par un indice permettant de déterminer la hauteur des eaux issues d'une submersion marine ou d'une inondation.

Il s'agit d'un secteur à vocation mixte pouvant accueillir à la fois du logement et des activités complémentaires (commerces, hôtel...).



B. Principes d'aménagement

Desserte

La desserte de la zone doit permettre de connecter au mieux cette opération au tissu urbain existant.

L'accès à la zone devra se faire par le biais d'un accès mutualisé à partir de la voie de desserte de la maison de retraite.

Cette desserte se prolongera par un cheminement doux permettant avec la rue Aimé Billiet située au nord de l'opération.

La liaison douce existante en direction de la commune du Touquet devra être maintenue et préservée.

Intégration paysagère

L'aménagement de la zone devra permettre sa bonne intégration paysagère. Les éléments paysagers présents au pourtour de la zone devront autant que possible être préservés.

La gestion des eaux pluviales devra être assurée par l'aménagement de noues paysagères et de zones de tamponnement.

Le fossé existant devra être préservé et ne pourra être busé, l'alignement d'arbres existant maintenu.

Les plantations devront être constituées d'essences locales.

Habitat

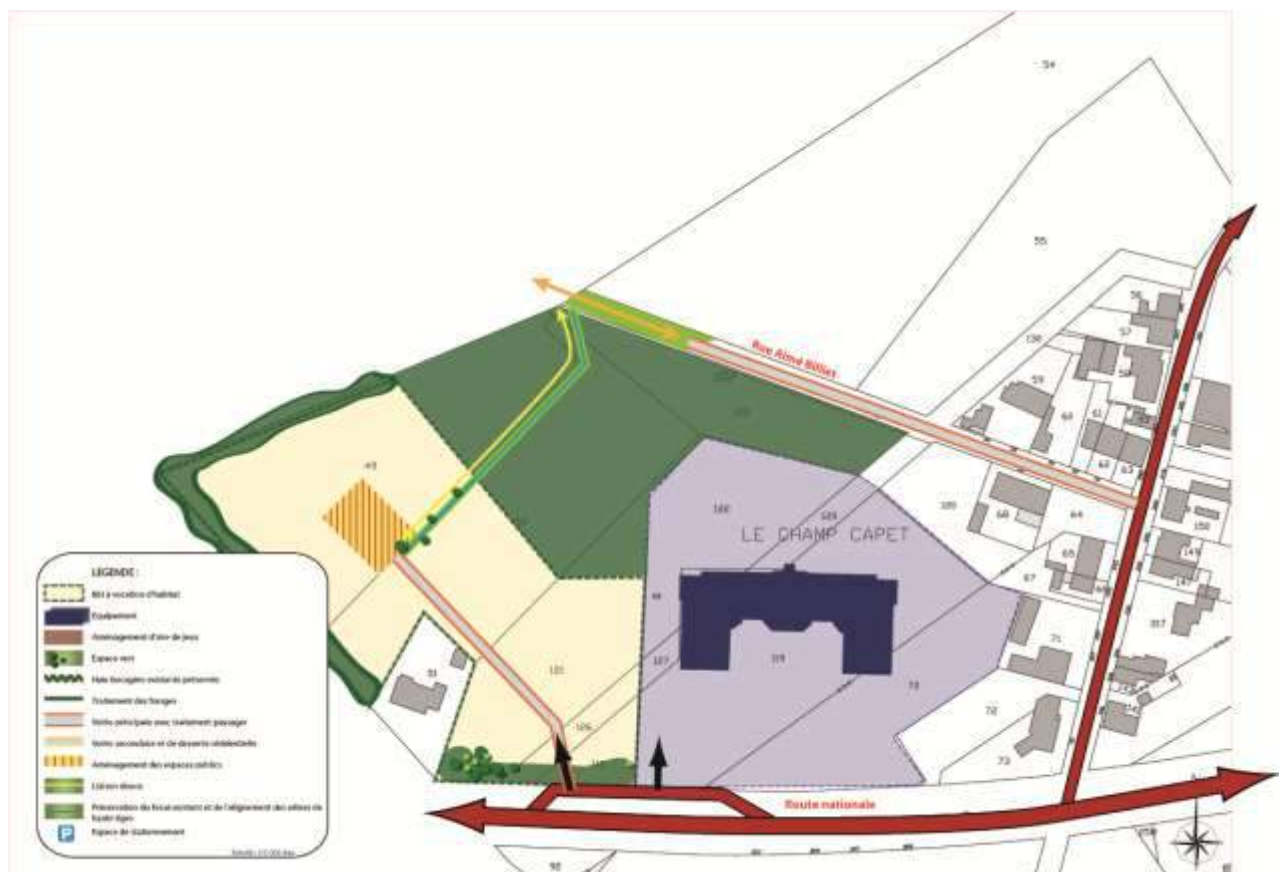
Les constructions auront une hauteur limitée à R+2 maximum afin de ne pas rentrer en covisibilité avec la Canche.

Les constructions devront minimiser leur impact sur l'environnement, elles se traduiront par des constructions sur pilotis ou tout autre système constructif permettant de minimiser voir compenser les volumes d'eau pris à l'inondation.

En termes de mixité sociale, un minimum de 20% de locatif aidé et 20% de mixité sociale seront demandés sur l'ensemble de l'opération. Cette mixité reprend les obligations du SCOT qui sont à appréhender sur le volume total des zones faisant l'objet d'une OAP.

Une densité minimale de 25 lgts/ha sera recherchée sur le secteur.

Schéma d'aménagement



II. ZONE 1AU- PARCELLE ISOSTAT- AVENUE FRANÇOIS GODIN

Les dispositions du SCoT déterminent les objectifs de mixité sociale. Cette mixité est à appréhender sur le volume total des zones **faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement** et de Programmation.

A. Situation de la zone :

La zone d'urbanisation future se situe entre l'avenue François Godin et la rue Paul Lemaître. Ce secteur se situe au centre de Cucq, à proximité immédiate des équipements communaux et notamment de la mairie et des équipements sportifs.

La zone 1AU représente une superficie totale d'environ 2.55 hectares dont environ 700m² sont identifiés en zone humide. Cependant le schéma d'aménagement se réalise sur 4.8 ha considérant qu'une partie de la zone est actuellement occupée par des bâtiments à usage d'activités et de commerces.

L'urbanisation de ce secteur pourra donc se faire en plusieurs phases. Dans un premier temps, des opérations d'aménagement pourront être réalisées au niveau des espaces disponibles puis à plus long terme une extension des opérations pourra être envisagée sur les parcelles aujourd'hui occupées par des activités, si celles-ci venaient à cesser.



B. Principes d'aménagement

Desserte

La desserte de la zone sera réalisée à partir d'une voie de desserte principale reliant l'avenue François Godin et la rue Paul Lemaître.

Une voie de desserte interne permettra de desservir les logements au cœur de l'opération.

Intégration paysagère

Une attention particulière devra être portée à la gestion des franges de l'opération.

La haie existante à l'est de l'opération devra être préservée.

La gestion des eaux pluviales devra être assurée par l'aménagement de noues paysagères et de zones de tamponnement.

Les plantations sur la zone devront être constituées d'essences locales.

La zone humide identifiée au sud de la zone devra être maintenue et préservée. Celle-ci pourra prendre la forme d'un espace vert adapté au contexte humide de la végétation.

L'aménagement de l'espace vert devra s'orienter vers un espace humide géré en mosaïque avec par exemple

- une préservation de zone de roselière : zone refuge pour l'avifaune des milieux humides ;
- l'aménagement d'un petit étang, intéressant pour la faune des milieux aquatiques et le paysage,
- la gestion différenciée des surfaces prairiales avec une partie gérée de manière « rase » afin de faciliter l'accès aux personnes et une ou plusieurs parties gérées en fauche tardive avec une hauteur de végétation plus haute, permettant également le refuge pour la faune.

De la même manière, la pose de panneaux d'interdiction de dépôt de déchets pourra permettre de réduire les risques de pollution.



Exemples de réaménagement de zone humide avec zone en eau, zone de cheminement piéton et fourrés arbustifs

L'aménagement de la zone devra en outre prendre en compte le ruisseau existant.

Espaces publics

Un espace public devra être réalisé au sein de la zone. Celui-ci devra être réfléchi afin de permettre l'accroche des logements et permettre le stationnement des habitants et des visiteurs.

Habitat

La zone accueillera à la fois de l'habitat et des commerces. Le front à rue de l'avenue François Godin sera réservé à l'accueil d'activités commerciales ou d'hôtellerie.

La réalisation d'un béguinage devra être prévue au sein de l'opération.

Une densité minimale de 30 à 35 logements/ha devra être recherchée.

Mixité

L'aménagement de cette zone devra comporter 30% minimum de Logements Locatifs Aisés.

Schéma d'aménagement



Périmètre zone 1AU

III. ZONE 1 AU- LE BOUT DES CERTAINS- RUE DES CERTAINS

Les dispositions du SCoT déterminent les objectifs de mixité sociale. Cette mixité est à **appréhender sur le volume total des zones faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement** et de Programmation.

A. Situation de la zone :

Ce secteur se situe au sud de la commune de Cucq entre le Boulevard de France et la rue des Certains.

Cette zone représente une superficie d'environ 0.99 hectare et se place à proximité des dunes blanches et de la ZNIEFF de type 1 « Le communal de Merlimont ».

Il s'agit d'un secteur destiné à recevoir de l'habitat.



B. Principes d'aménagement

Desserte

Une voie de desserte interne devra être créée à partir de la rue des Certains pour desservir **l'opération**. Cette voie sera aménagée en impasse dans un premier temps.

Un bouclage avec la rue des Certains ne pourrait être envisagé que si une étude complémentaire est engagée sur l'intérêt de la zone dans le fonctionnement globale des écosystèmes de la ZNIEFF.

Intégration paysagère

Du fait de la proximité des dunes blanches et de la ZNIEFF de type 1, une attention particulière devra être portée au **traitement des franges de l'opération**.

Il conviendra en outre de veiller à une non dégradation du boisement par les résidents (déchets, fréquentation ne respectant pas le milieu, etc). Ceci pourrait être rendu **possible par la pose d'une clôture et d'un panneau de sensibilisation** pour les habitants.



Exemples de panneaux d'interdiction de dépôt de déchets



Exemple de clôture de délimitation d'un boisement à proximité de dunes blanches

Afin d'obtenir un aspect visuel rustique et naturel, il est possible d'opter pour une clôture forestière à piquets de chêne fendu d'aspect brut très durable.

Les haies bocagères existantes devront être maintenues.

Les plantations devront être constituées d'essences locales.

Habitat

La hauteur des constructions devra être limitée à R+C ou R+1+ toiture terrasse afin de minimiser leur impact sur le site.

En termes de mixité sociale, un minimum de 20% de locatif aidé et 20% de mixité sociale seront demandés sur l'ensemble de l'opération. Cette mixité reprend les obligations du SCOT qui sont à appréhender sur le volume total des zones faisant l'objet d'une OAP.

Une densité minimale de 25 logements/ha sera recherchée sur le secteur.

Schéma d'aménagement



IV. SECTEUR DU FRONT DE MER

Les dispositions du SCoT déterminent les objectifs de mixité sociale. Cette mixité est à **appréhender sur le volume total des zones faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement** et de Programmation.

A. Situation de la zone

Ce secteur se situe sur le pôle de Stella-Plage au niveau du front de mer. Il est repris en zone urbaine au plan de zonage.

L'aménagement de cet espace a pour objectif de finaliser l'aménagement de la station de Stella.

L'urbanisation de ce secteur devra permettre la réalisation de 320 nouveaux logements pour environ 30000m² de surface de plancher sur Stella.



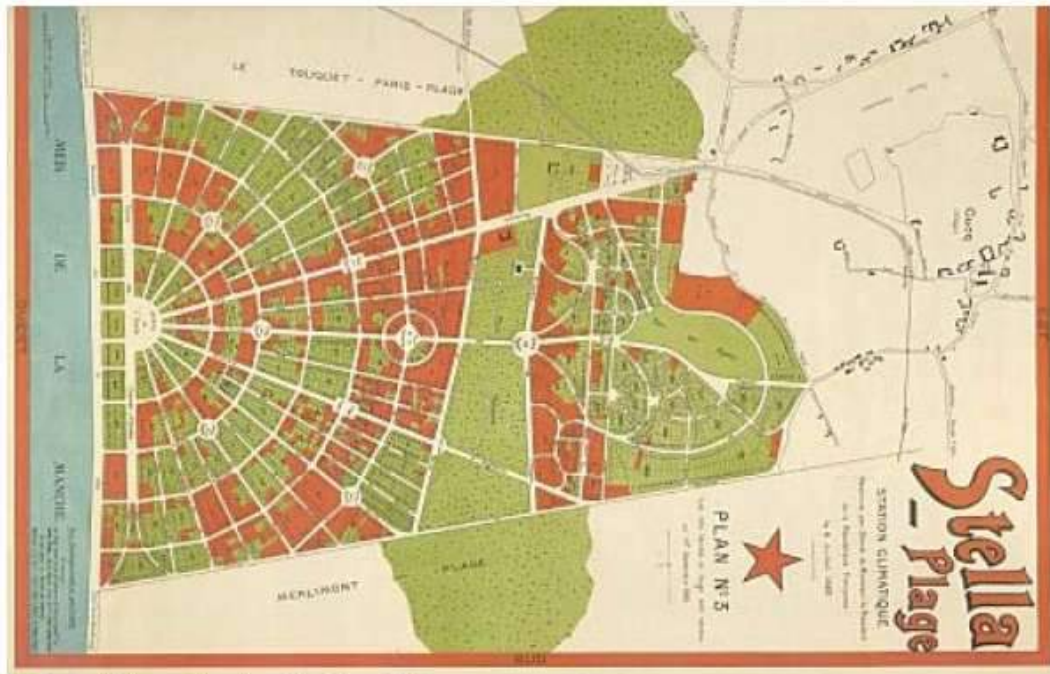
B. Principes d'aménagement

Les principes d'aménagement repris ci-dessous sont extraits de l'étude « Projet Urbain du front de mer de Stella-Plage » réalisée par Sumresearch.

L'option est prise de compléter le coeur de Stella Plage dans le secteur 'Front de mer' défini par le SCOT. Ceci dans le respect du plan initial de Stella Plage, le plan Plumet, ainsi que de la législation et des règlements en vigueur, dont ; la loi du Littoral, les ZNIEFFs, la Natura 2000. Il est important de réaliser le front de mer de Stella Plage **en réalisant un équilibre entre d'une part la nature et le paysage et d'autre part le bâti qui a été amorcé il y a 100 ans.** Des fragments du bâti ont été réalisés mais sans donner une réelle vie, qualité et attrait au front de mer de cette ville balnéaire.

Le cœur même du plan Plumet n'a pas vu le jour et donne un aspect désuet. En évaluant la ville de Cucq en général et Stella Plage en particulier et en tenant compte des besoins en logement de la ville il semble juste de permettre la possibilité de construire 320 nouveaux logements avec une surface maximale de bâti de 30 000m² sur le front de mer de Stella.

Ce nouveau bâti devra néanmoins répondre aux prescriptions architecturales décrites ci-dessous afin de réellement réaliser un **développement d'une ville balnéaire en respect avec** ces abords naturels de grande qualité. Ceci aussi afin de créer un renforcement mutuel de **l'architecture et de l'environnement naturel et en** renforçant la qualité de vie pour tous.



Plan Plumet de Stella Plage

Prescriptions architecturales

- Prescriptions Architecturales pour Les îlots situés entre la digue et le Cours des Champs Elysées

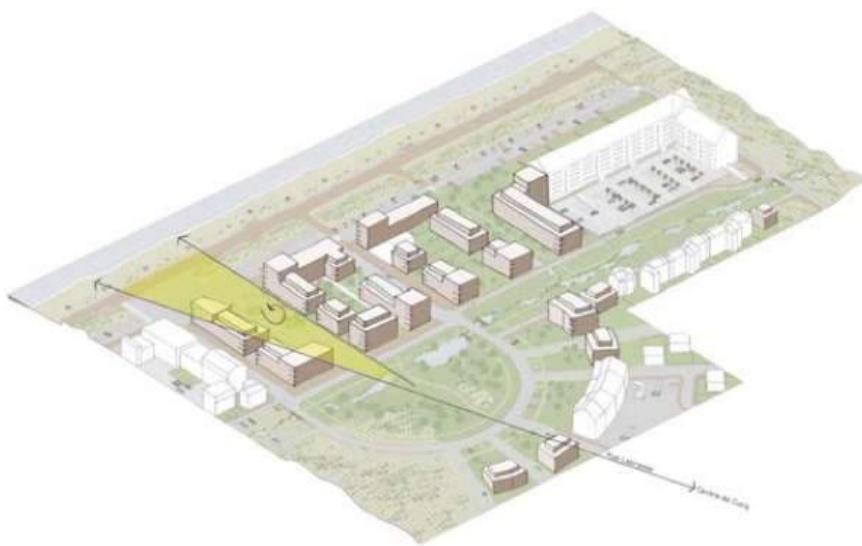
Le plan Plumet prévoyait des îlots fermés entre la digue et le cours des Champs Elysées. Cela aurait créé une zone mieux protégée contre les conditions climatiques extrêmes, surtout en mi saison. Le **cours des Champs Elysées et la place de l'Etoile** pourraient ainsi servir de lieux de promenade, au printemps et en automne, protégés contre le vent et **l'ensablement**. Les espaces centraux du Cours des Champs Elysées et de la place de l'Etoile seront aménagés en parc naturel et corridor écologique **formant liaison entre les zones Natura 2000 à l'est et l'ouest**.



Afin de maintenir des vues ouvertes sur la mer, de renforcer le caractère paysager de Stella Plage et de garder ainsi une certaine porosité visuelle et **paysagère**, **l'option est prise de prévoir un front bâti avec des ouvertures entre la ville et la mer.**

Ces îlots ouverts permettent de créer des zones vertes continues, formées par les jardins et les espaces verts publics.

Le plan prévoit également l'obligation d'intégrer des parkings souterrains sous les immeubles pour les nouveaux développements.



Emprise du bâti sur le terrain (CES)

- Toute construction aura une profondeur maximale de 15 m aux étages et de 20 m au rez-de-chaussée.
- Toute construction restera à minimum 3m de distance des limites de propriété latérales et arrière.

Hauteur du bâti

L'enveloppe maximale des nouvelles constructions aura une hauteur maximale de R+2+Attique. Donc un rez-de-chaussée + 2 étages en front de rue + 1 étage en retrait sur **tous les côtés du bâti**. **L'attique sera non-visible depuis la rue**, et aura au minimum un retrait de 2m. **L'espace** extérieur libéré de bâti pourra être aménagé en terrasse.

- **A certains angles d'îlot (défini sur plans) une** hauteur supplémentaire sera localement acceptée, de R+3 ou R+4+ **attiques en liaison avec l'immeuble Sunny Beach existant**. Ceci offre un certain jeu dans la volumétrie mais cette hauteur supplémentaire pour certains édifices devra être compensée dans le même îlot par du bâti plus bas ou une emprise au sol réduite de **l'immeuble sur l'îlot**.



Des interstices non bâtis

- Des interstices non-bâtis seront prévus entre le bâti en front de rue. Ces interstices auront une largeur de minimale 6m (tel que indiqué sur le plan).
- Des décalages par rapport au plan peuvent être proposés mais devront être justifiés.
- Ces interstices seront aménagés en espace **vert (dans l'esprit des aménagements paysagers** prévus pour le quartier) et feront fonction de corridor écologique.
- Si nécessaire, les interstices seront clôturées à une hauteur maximale 1m de haut. Ces clôtures ne seront pas massives afin de permettre à la petite faune de passer **et d'offrir une certaine ouverture visuelle sur les intérieurs d'îlot**. Les clôtures possibles sont des grilles avec mailles larges (de plus de 10cm de large) ou ouvertes sur le bas, ainsi que des haies, buissons ou graminées
- Ces interstices non-construits peuvent avoir un caractère tant public que privatif.



Les Façades

- Les différentes façades de tous les bâtiments seront conçues comme des façades à haute qualité architecturale ayants des percements en façade. Les façades aveugles, même latérales, sont donc proscrites.
- Tout bâtiment devra se construire en une phase, aucune façade mitoyenne sera laissée en attente
- Toute façade visible depuis le domaine public sera conçue en matériaux de qualité (matériaux proscrits sont bardage, parpaing béton, ...)
- Une attention particulière sera donnée à la façade maritime.

Les Parkings

- Les parking privés et garages devront **s'organiser en sous-sol**.
- Une place de parking minimum par logement ou par commerce sera prévue sous **l'immeuble**
- **Par îlot l'on prévoira** au maximum 2 accès (une entrée et une sortie) avec leur rampe de parking. Les rampes de parking seront intégrées dans le volume bâti, donc pas de rampes externes.
- **Les accès aux parkings doivent s'organiser** dans les rues latérales à la mer, ou depuis le cours des Champs Elysées, selon les îlots, (voir plan)
- Un parking public pourra éventuellement être prévu sous la nouvelle place Labrasse



Les intérieurs d'îlot

- Les intérieurs d'îlot seront aménagés en espace jardin et perméables pour au moins 70% de leur surface. Les intérieurs d'îlot ne feront pas fonction de parking. Les plantations dans les jardins en intérieur d'îlot seront des essences locales, dans le prolongement du caractère dunaire spécifique des lieux.
- Les limites de parcelles ne seront pas clôturées ou si nécessaire, elles seront clôturées à une hauteur maximale 1m de haut et ne seront pas massive afin de permettre à la petite faune de passer et d'offrir une certaine ouverture visuelle.
- Parking, garages, débarras, abris de jardin ne peuvent être prévus dans la zone définie en zone jardin.



*maquette avec bâti éventuel le long du cours des Champs
Elysées et de la place de l'Etoile renaturalisés*

- Prescriptions Architecturales pour les îlots entre situés entre le Cours des Champs **Elysées / place de l'Etoile et la ville**

Emprise du bâti sur le terrain (CES)

- Toute construction aura une profondeur maximale de 15m.
- Toute construction restera à minimum 3m de distance des limites de propriété latérales et arrière.
- Les constructions auront une hauteur maximale de R+3+Attique donc un rez-de-chaussée + 3 étages en front de rue + 1 étage en retrait sur tous les côtés.

Les Façades

- Toutes les façades de tous les bâtiments seront conçues comme des façades à haute qualité architecturale ayants des percements en façade. Les façades aveugles, même latérales, sont donc proscrites.
- Tout bâtiment devra se construire en une phase, aucune façade mitoyenne sera laissée en attente
- Toute façade visible depuis le domaine public sera conçue en matériaux de qualité (matériaux proscrits sont bardage, parpaing, **béton**, ...)

Jardins

- Les zones jardins seront aménagés en espace vert pour au moins 80% de leur surface.
- **L'espace jardin ne fera pas fonction de parking**
- Les plantations dans les jardins seront des essences locales, dans le prolongement du caractère dunaire spécifique des lieux
- Parking, garages, débarras, abris de jardin ne peuvent être prévus dans la zone définie en zone jardin mais seront en sous-sol.

Parkings

- Les parkings privés et garages devront **s'organiser en sous-sol**, au maximum 2 emplacements de parking pourront être aménagés en surface par parcelle.
- Une place de parking par logement, au minimum, sera prévue.
- **Par îlot l'on prévoira au maximum 1 accès** (une entrée et une sortie) avec rampe de parking, ou ascenseur. La rampe sera intégrée pour au-moins la moitié de sa longueur, dans le volume bâti.
- **Les accès aux parkings s'organiseront dans les rues partant radialement de la place de l'Etoile et non pas de la place même, ni du boulevard Labrasse.**



Aujourd'hui
Surfaces vertes et perméables : 13 540m²
Surface non-perméables : 41 148m²



Demain
Surfaces vertes et perméables : 28 981m²
Surface non-perméables : 25 707m²

- Prescriptions Paysagères pour les aménagements sur le front de mer

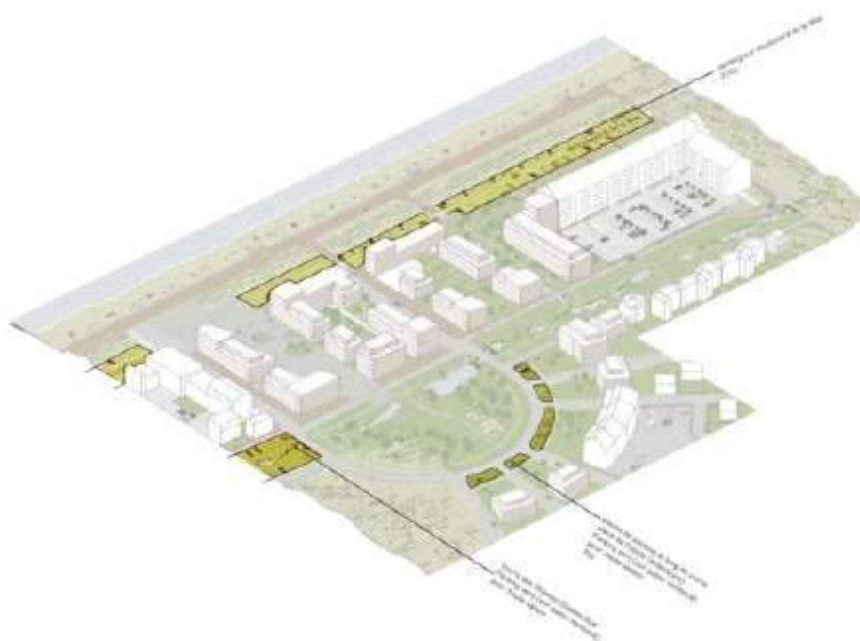
L'**actuelle** large bande minéralisée sur la digue du front de mer de Stella Plage intégrera demain une bande dunaire formant un corridor écologique qui aura un caractère plus paysagers répondant tant à **l'identité du lieu qu'aux besoins fonctionnels**, ceci en harmonie avec les qualités paysagères et écologiques du site.

- Le long de la digue sur le front de mer de Stella Plage la promenade minérale est maintenue, sur une largeur de 9m, offrant aux promeneurs des vues panoramiques sur la mer et la plage.

- Sur la digue haute, une bande naturelle est aménagée avec un caractère de dune blanche, **tel que c'était** originellement le cas à cet endroit. Cette zone prolongera les dunes tant au nord **qu'au sud de Stella**.

- Le boulevard de la Mer entre la nouvelle place Labrasse **et l'av de Paris** (au nord) est divisé dans le sens de la longueur en deux :

° D'une part un parking public, composé d'une double rangée de places de parking sur +/- 16m de large et comprenant +/- 22 places de parking, y est maintenu.



° D'autre part une dune blanche sera créée, sur une largeur de 22m. L'aménagement minéral, actuel (en enrobé) sera déchaussé.

Cette zone sera plantée notamment d'oyats en première phase, qui se développeront graduellement, dans le sable. Les oyats retiendront le sable qui y formera une petite butte, qui permettra de surplomber la différence de niveau entre la digue basse et la digue haute à cet endroit. Cette bande sera plantée en première phase d'oyats, plantes pionnières. Cet

aménagement se **complètera d'autres plantations aux** essences locales adaptées, qui formera un environnement qui se développera graduellement, par une gestion extensive.



Dune blanche avec oyats

La bande dunaire sera délimitée, en première phase, par des ganivelles basses (+/- 40cm de haut) afin de protéger les **plantes d'oyats les premières années.**

Graduellement d'autre plantes dunaires pourront se développer dans cette zone.

Un projet devra être monté afin de définir **l'aménagement détaillé**, les parties accessibles ou non, les plantations, la mise **en oeuvre**, ...



Principe de ganivelles délimitant la route le long de dunes

La zone du boulevard de la mer dans le prolongement de la nouvelle place Labrasse aura un aménagement principalement minéral et ouvert, afin de garder la vue ouverte sur la mer à distance depuis notamment le Cours des Champs Elysées et même la rue Labrasse. Des plantations basses seront intégrées localement sur la place.

- Prescriptions Paysagères et Ecologiques pour les aménagements du Cours des Champs Elysées

En concordance avec le caractère de panne qui se situait originellement à hauteur du cours des **Champs Elysées et de la place de l'Etoile**, des aménagements paysagers dans cet esprit sont préconisés. Une nouvelle liaison paysagère et écologique reliera ainsi les dunes, Natura 2000, au nord et au sud de Stella.



panne humide derrière un premier cordon dunaire

L'aménagement actuel principalement minéral sera réduit aux deux voiries (de 3m50) de part et d'autre du Cours afin de donner accès aux propriétés privées sur le Cours des Champs Elysées. La partie centrale du Cours sera déchaussée sur toute sa largeur. Le terrain y sera remodelé ; des vallons y seront creusés dans lesquels l'eau de la nappe phréatique (peu profonde dans cette zone) remontera et y créera un milieu humide, afin de créer des dépressions humides intra-dunaires. La bande centrale sera plantée de plantes basses spécifiques aux pannes, permettant ensuite éventuellement le développement de petits lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou Hydrocharition.



référence de parc humide naturel une zone urbanisée

Des chemins balisés non-minéralisés, ni imperméabilisés, éventuellement en platelage bois, peuvent traverser localement, la panne.

- Prescriptions Paysagères et Ecologiques pour les aménagements de la Place de **l'Etoile**

La place de l'Etoile est un **grand espace ouvert** structurant pour Stella Plage. Par un aménagement plus paysager l'on pourra maintenir ces qualités structurantes tout en remplaçant l'esplanade actuelle en un espace naturel.

L'aménagement de la place de l'Etoile se raccordera aux nouveaux aménagements paysagers prévus sur le Cours des Champs Elysées. Un vrai projet **d'espace naturel** pourra y voir le jour. Un travail se fera sur la topographie du terrain, **dans l'esprit des pannes et des dunes** auquel le site se raccorde.



référence de parc dunaire le long d'une zone urbanisée

Le square pourra ainsi intégrer des noues ou mares (selon la hauteur de la nappe phréatique) et des buttes, ce dénivellements resteront légers et ne couperont pas les vues mais offriront une certaine protection par rapport aux vents importants venant de la mer.

Le parc **sera planté d'essences locales** tel Oyat, Argousier ou Hippophaë rhamnoides, des plantes pouvant se développer dans des dunes blanches et grises et des pannes créant un environnement adapté au milieu naturel et formant un maillon dans le corridor écologique, Natura 2000, reliant les dunes au sud et au nord de Stella.



référence de parc dunaire traversant une zone urbanisée

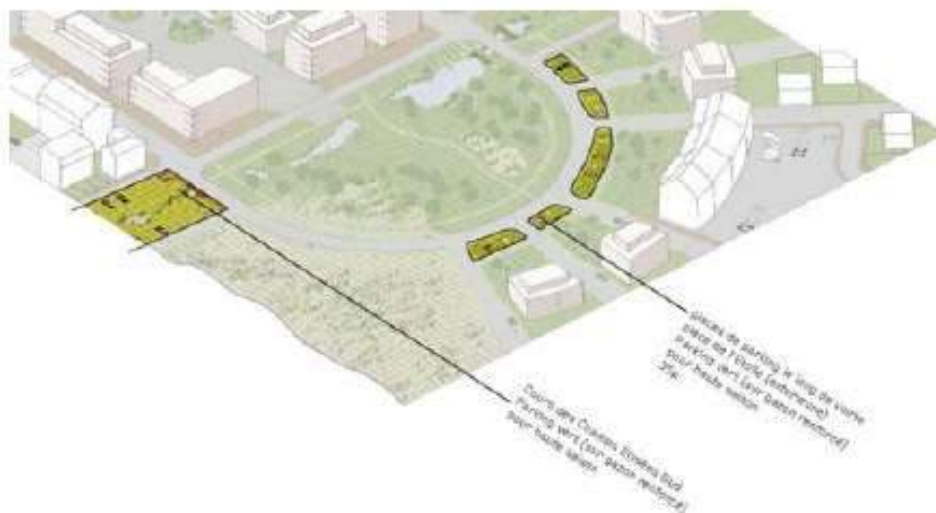
Localement des sentiers balisés et non-minéralisés, **ni imperméabilisés**, tel qu'en platelage bois, traversant le parc naturel pourront être prévus.



Chemin avec platelage bois surélevé

Afin de maintenir la vue sur la mer, une place ouverte sera créée dans le prolongement du **boulevard Labrasse, axe principal d'accès à la mer** sur Stella Plage. Et aucune plantation haute ne **sera plantée dans l'axe de ce boulevard sur une** largeur de 20m.

Aucune place de parking ne sera prévue sur la place de **l'Etoile intérieure**. Le long de la voirie côté extérieur une rangée de place de parking peut être prévue, dans le prolongement des îlots construits, donc entre le Cours des Champs Elysées, nord et le **boulevard d'Angleterre**. Il s'agit de +/- 35 places publiques.



- Prescriptions Paysagères et Ecologiques pour les franges des zones Natura 2000

Les zones Natura 2000 à l'est et à l'ouest de la zone du Front de Mer de Stella Plage seront délimitées par des ganivelles afin de protéger la zone naturelle et éviter le piétinement.

- Prescriptions Paysagères pour les aménagements des rues latérales

Les rues latérales et la place Labrasse sont principalement aménagées en dur, permettant **l'accessibilité au bâti adjacent, accessibilité tant** pour les piétons et cyclistes que pour les voitures aux parkings souterrain sous les (nouveaux) immeubles.

Certains passages sont prévus en aménagement paysager, et forment des éléments de liaison entre la nouvelle bande dunaire sur la digue et les pannes dans le Cours des Champs Elysées.



Chemin avec platelage bois traversant une zone de dune

Prise en compte de la faune

L'**opération Front de Mer** représente un enjeu de taille, sa situation en fait tout son intérêt, pour autant celle-ci **doit s'insérer au mieux dans son environnement et de cette manière** prendre en compte les habitats présents notamment dans la zone Natura 2000 « Dunes et marais arrières littoraux de la plaine maritime ».

La présence des dunes à proximité implique l'existence d'une biodiversité à protéger, notamment le Cochevis huppé qui est une espèce protégée et fragile. Il sera donc indispensable que la réalisation de la nouvelle dune, faisant office d'**habitat de substitution**, acquière le développement suffisant, notamment végétal, pour accueillir l'**espèce**. L'**aval d'un écologue** sera sollicité.

Il faut aussi noter la présence d'espèces animales terrestres, comme les batraciens et gastéropodes, que l'**opération Front de mer** devra prendre en compte, notamment en facilitant leurs déplacements.

Mixité sociale

En termes de mixité sociale, un minimum de 20% de locatif aidé et 20% de mixité sociale seront demandés sur l'ensemble de l'opération. Cette mixité reprend les obligations du SCOT qui sont à appréhender sur le volume total des zones faisant l'objet d'une OAP.

Schéma d'aménagement



Schéma extrait de l'étude « Projet urbain du front de mer de Stella Plage » réalisé par Sum Research