

## Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire sera publié sur le site Internet de l'autorité environnementale  
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative*

### Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

18 décembre 2017

Dossier complet le :

22 décembre 2017

N° d'enregistrement :

2017-0267

#### 1. Intitulé du projet

Réalisation d'un programme de logements en accession, Restaurant et Résidence de Tourisme sur un îlot situé sur le Front de mer de Stella Plage.

#### 2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

##### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom

##### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SSCV TRIBORD

Nom, prénom et qualité de la personne  
habilitée à représenter la personne morale

NOEL LESAGE

RCS / SIRET

8 | 2 | 8 | 6 | 6 | 0 | 5 | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | 6

Forme juridique

SSCV

#### Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

#### 3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39.	Le projet aura une Surface Plancher d'environ 11787 m <sup>2</sup> . Le terrain à une superficie de 7964m <sup>2</sup> .

#### 4. Caractéristiques générales du projet

**Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire**

##### 4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet consiste à l'urbanisation d'un îlot situé sur le Front de mer de Stella Plage.

Nous proposons sur ce terrain (actuellement une friche inoccupée) la construction :

-D'une Résidence de Tourisme de 70 appartements,

-De 136 logements en accession,

-D'un parking sur un niveau en sous sol.

-Et l'aménagement de la totalité des espaces non bâtis de la parcelle en espaces piétons et paysagers avec un accord de rétrocession des espaces piétons à la Mairie.

-Le ré-aménagement (autour de la parcelle) des espaces publics qui accompagnent le projet fera l'objet d'un Permis d'Aménager par la commune. L'agence d'Architecture kvds a été lauréat pour réaliser et accompagner le travail urbain du front de mer de Stella Plage ( voir Annexe 6).

-Actuellement, l'îlot est bordé par des infrastructures existantes (voies en asphalte, réseaux eaux, électricité et gaz).

-Le sol est en revêtement type stabilisé. Il n'y a aucun arbre ou végétal sur la parcelle.

-La parcelle n'a aucune fonction actuellement, elle est de type terrain vague (voir photos Annexe 3).

-Seule une petite bâtisse désaffectée, à l'angle de la parcelle est à démolir (voir photos Annexe 3).

#### **4.2 Objectifs du projet**

Le projet consiste à revaloriser cet îlot du Front de mer de Stella Plage. Comme le soulignait le commissaire enquêteur dans son rapport du 19 avril 2016, cet îlot contraste avec les magnifiques paysages offerts aux alentours d'une part et le sentiment d'abandon et de laisser aller que donne ce terrain désaffecté. L'objectif de l'aménagement de cet îlot permet de redonner une attractivité à ce secteur délaissé en restructurant une architecture et une identité.

Le projet d'urbanisation de l'îlot s'inscrit dans les orientations du PLU.

Données : ( Annexe 2)

-La parcelle est située dans la zone UAa : Zone Urbaine mixte correspondant au secteur d'habitat dense de Stella-Plage et concernent les îlots situés entre la Digue et le Cours des Champs Elysées.

-Comme précisé dans le PADD action 4 : Le projet d'urbanisation du Front de Mer vise à renforcer l'urbanisation sur ce secteur par le comblement des coeurs d'îlot et donner une meilleure image du Front de mer ...

#### **4.3 Décrivez sommairement le projet**

##### **4.3.1 dans sa phase travaux**

Les Infrastructures des concessionnaires sont déjà présentes sur le site. les routes sont déjà existantes autour de l'îlot. Les travaux concernant les bâtiments sur l'îlot resteront cantonnés à l'emprise du terrain.

Les travaux dureront 36 mois et seront séquencés en deux phases :

En première phase seront réalisés la totalité du parking en sous-sol, les 3 bâtiments attribués à la Résidence de Tourisme, 3 bâtiments de logements en Front de mer et l'ensemble des espaces extérieurs.

En deuxième phase, seront construits les 4 autres bâtiments de logements.

La circulation ne sera pas altérée par les travaux.

##### **4.3.2 dans sa phase d'exploitation**

Le projet est constitué d'un ensemble de 10 bâtiments situés sur un même îlot.

Un parking en sous-sol répond au besoin en stationnement du projet.

Tous les espaces libres de l'îlot sont traités en zone piétonne, en circulations douces. Les Jardins qui accompagnent les pieds d'immeubles seront traités avec des essences d'arbres et d'arbustes d'essences régionales directement issus de l'inspiration dunale.

Les espaces piétons seront rétrocédés à la Ville dans un souhait d'usage et d'exploitation de l'îlot.

**4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?**

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet sera réalisé suite à l'obtention d'un Permis de Construire.

**4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées**

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Seul un petit bâtiment est existant sur la parcelle. Superficie du terrain :	7964m <sup>2</sup>
Actuellement le sol du terrain est constitué de stabilisé, aucun végétal sur le terrain.	
Emprise au sol du projet :	3377m <sup>2</sup>
Zone non bâtie (zone piétonne et/ou végétalisée) :	4587m <sup>2</sup>
Surface Plancher estimée :	11787m <sup>2</sup>
Zone ouverte à la circulation automobile :	0m <sup>2</sup>
2 Accès parking : une entrée et une sortie	
Parking en sous sol :	136 places boxées

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

62 Stella Cucq  
Parcelle de forme rectangulaire  
entourée de 4 voies :  
Boulevard de la mer  
Avenue du Kursaal  
Avenue de la Digue  
Cours des champs Elysées

Numéros de parcelle :  
BM 03 - BM 04 - BM 08 - BM 09 - BM  
10 - BM 11 - BM 12 - BM 13 - BM 14 -  
BM 15 - BM 18

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_"

Pour les catégories 5° a), 6° a), b)  
et c), 7°a, 9°a), 10°, 11°a) et b),  
22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a) et b) de  
l'annexe à l'article R. 122-2 du  
code de l'environnement :

Point de départ :

Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_"

Point d'arrivée :

Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_"

Communes traversées :

**Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6**

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ? Oui  Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ? Oui  Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

## 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Les-donnees-environnementales.html>.

Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/imap/espace/viewer/>).

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le terrain est situé à Stella Plage, commune située en bord de mer. Le projet est situé dans la zone urbaine UAa définie sur le plan de zonage Stella du PLU approuvé en Mai 2016 (documents joints). La zone urbaine UA est une zone urbaine mixte correspondant au secteur d'habitat dense de Stella Plage. La zone UAa concerne les flots situés entre la Digue et le cours des Champs Elysées.
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site Inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
D'un site Natura 2000 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le terrain n'est pas situé dans une zone Natura 2000, mais à proximité d'une zone Natura 2000. La Mairie a nommé l'agence kvds pour travailler sur les espaces urbains et notamment la restauration d'un corridor écologique. Par ailleurs, sur les sites sensibles, les fréquentations dunaire et les cheminements sont limités par des restrictions de zones définies par le conservatoire du Littoral.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il n'y a pas de prélèvement direct d'eau sur le projet. Le besoin en eau se cantonne aux usages nécessaires aux futurs habitants. Les réseaux tant alimentations que traitement des eaux sont déjà existants autour de l'îlot.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La construction d'un niveau de stationnement en sous sol engendre des excavations de sable qui seront acheminées sur des chantiers de proximité. le terrain étant plat, le projet s'inscrit que les côtes du terrain naturel.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Milieu naturel</b>	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'îlot proprement dit est situé dans une zone de type friche en stabilisé n'ayant pas de faune et de flore. Cependant l'urbanisation de ce secteur peut entraîner des perturbations dans une échelle plus globale. La Mairie est consciente de ces enjeux et à nommer l'agence kvds pour travailler sur l'ensemble des espaces urbains de la commune sur le front de mer et notamment sur les continuités écologiques. ( Annexe 6)
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'îlot proprement dit est situé dans une zone de type friche en stabilisé n'ayant pas de faune et de flore. Cependant l'urbanisation de ce secteur peut entraîner des perturbations dans une échelle plus globale. La Mairie est consciente de ces enjeux et à nommer l'agence kvds pour travailler sur l'ensemble des espaces urbains de la commune sur le front de mer et notamment sur les continuités écologiques. ( Annexe 6)

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Le projet en tant que tel n'engendre pas ouvertement de risques sanitaires notables, mais la commune est consciente que de densifier certaines zones de son territoire doit être accompagné par un suivi de certaines infrastructures notamment en terme de réponse à des modes plus doux peut être saisonniers au niveau des transports
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet de constitution de l'ilot engendre des émissions lumineuses des cheminements piétons (à l'intérieur de l'ilot) rétrocedés à la ville Ces cheminements pourront être asservis à des détecteurs de présence A noter qu'actuellement un éclairage public existe autour des voies qui constituent l'ilot.</p>
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet n'est pas situé dans un patrimoine repéré par les Bâtiments de France. Le projet en terme de volume, de respiration urbaine, de percées visuelles, de qualité de l'ensemble des façades, la fluidité piétonne à travers l'îlot correspond au volonté des exigences urbaines (voir dossier plan et Insertions paysagères). Les abords de l'îlot ne font pas partie du projet. L'agence kvds est missionnée à l'échelle urbaine pour répondre à l'aménagement paysager des espaces publics du Front de Mer. (Annexe 6)
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

**6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquelles :

**6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquels :



**6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :**

#### 7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le projet se situe sur un îlot viabilisé sans faune et flore.

La ville travaille avec l'agence kvds sur l'ensemble du secteur Front de mer et notamment sur le corridor écologique et l'aménagement des espaces qui accompagnent la digue. ( Annexe 6)

Sur notre îlot, plusieurs études ont déjà été effectuées pour l'élaboration du PLU. A savoir : avis de l'Autorité environnementale du 24 juillet 2015, Conclusion et avis du commissaire enquêteur et synthèse des différents Intervenants (DDTM, DREAL, Chambre d'agriculture....) en vue de l'élaboration du PLU (OAP, PPAD, règlement.....).

Ces orientations font partie de la genèse qui guide l'élaboration de notre projet de constitution de l'îlot. Nous nous permettons donc ayant pris en considération l'ensemble des données de solliciter une dispense d'une nouvelle étude d'impact.

#### 8. Annexes

##### 8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input type="checkbox"/>

## 8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

### Objet

1-historique pour l'élaboration du PLU /1-1 Arrêt du projet de plu - avis du 24 juillet 2015 de la DREAL/1-2 Rapport Conclusions et avis du commissaires enquêteur du 19 avril 2016 (mémoire en réponse)  
2-Réglementation PLU / 2-1 Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)/ 2-2 PADD /2-3 Plan de zonage Stella Plage / 2-4 Règlement  
3 - Photo du site  
4- constitution de l'ilot / 4-1 Le site /4-2 Greffes Urbaine / 4-3 Orientations urbaines / 4-4 Echelle de l'ilot / 4-5 Perméabilité de l'ilot/4-6 Volumétrie / 4-7 Plan masse /4-8 Percées Visuelles / 4-9 Fluidité transversale / 4-10 Rapport au sol / 4-11 Sous sol / 4-12 Les plots  
5- Une architecture Balnéaire / 5-1 Perspective  
6-Orientation et Aménagement du secteur front de mer de Stella plage Agence KVDS

### 9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Fait à

LE TOUQUET

le,

13 décembre 2017

Signature



Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus



Plan de Situation au 1/16000

ZONE DU PROJET  
PARCELLES BM  
03-04-08-09-10-11-12-13-14-15-18



PARCELLES BM  
03-04-08-09-10-11-12-13-14-15-18



Plan de Situation au 1/2500

ZONE DU PROJET  
PARCELLES BM  
03-04-08-09-10-11-12-13-14-15-18



Vue V1



Vue V2



Vue V3



Vue V4

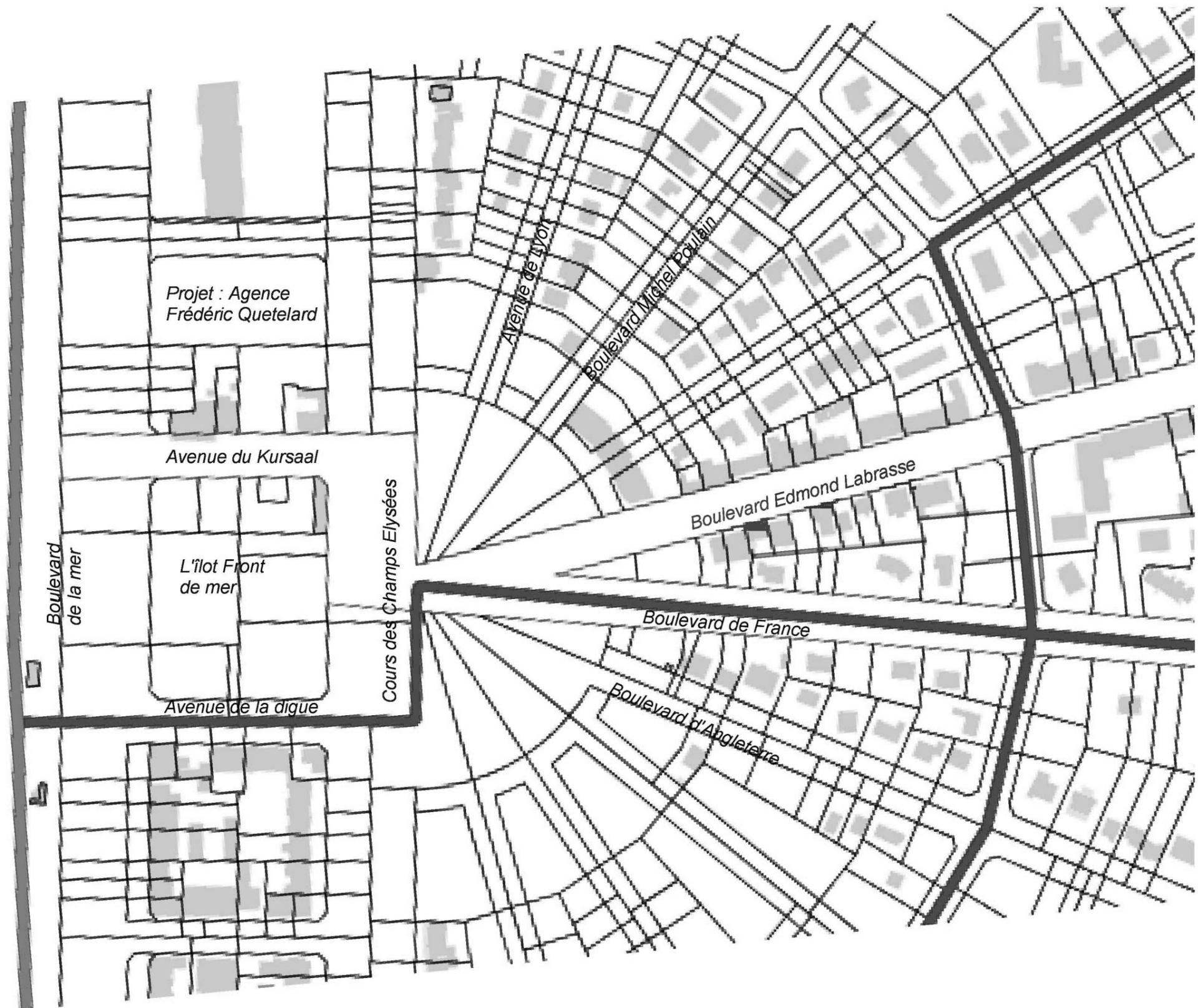
## LE SITE

**"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 - zone UAa.**

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

**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 littoral, les ZNIEFFs, la Natura 2000. il est important de réaliser le Front de mer 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 fragements de bâtis ont été réalisés mais sans donner une réelle vie, qualité au Front de mer de cette ville balnéaire."** (Extrait PLU)

- Volonté de constituer le Front de mer
- Face à la Place de l'Etoile, du Plan Plumet
- Convergence des flux



PLAN DE CADASTRE - Ech 1:2000

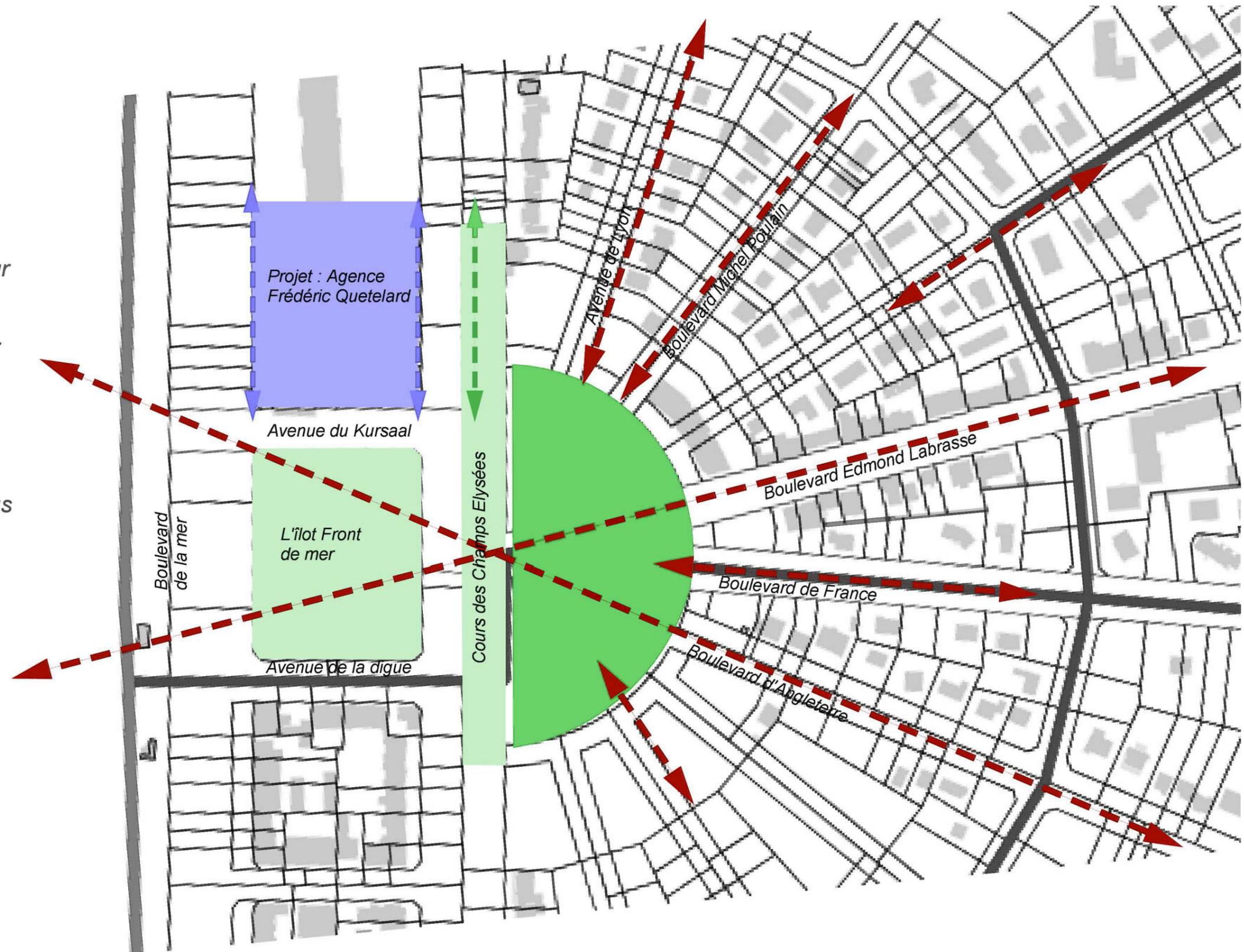
## GREFFE URBAINE

Afin de maintenir des vues ouvertes sur la mer de renforcer le caractère paysager de Stella Plage et de garder ainsi une 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. (extrait PLU)

- Convergence des voies

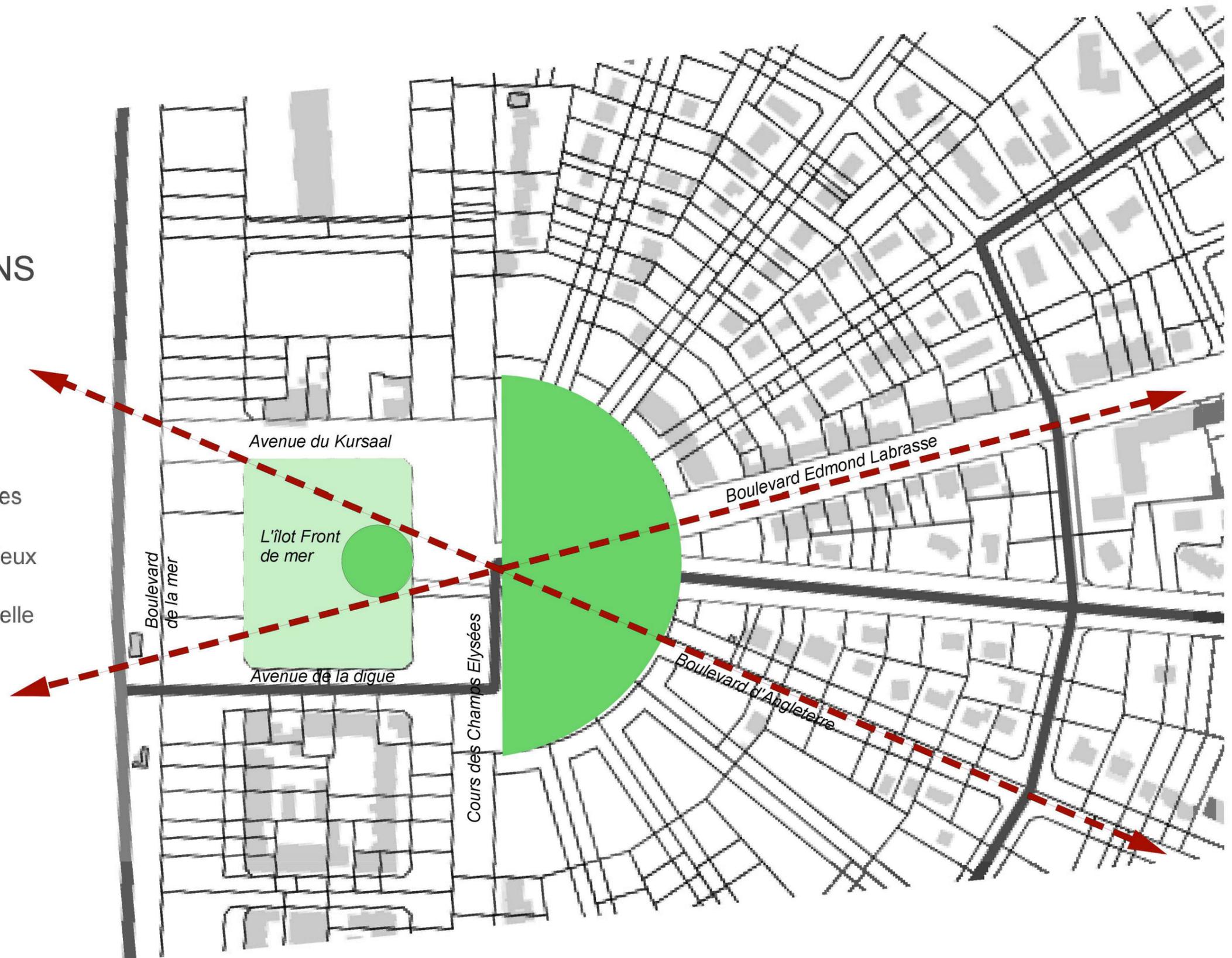


PLAN DE CADASTRE - Ech 1:2000

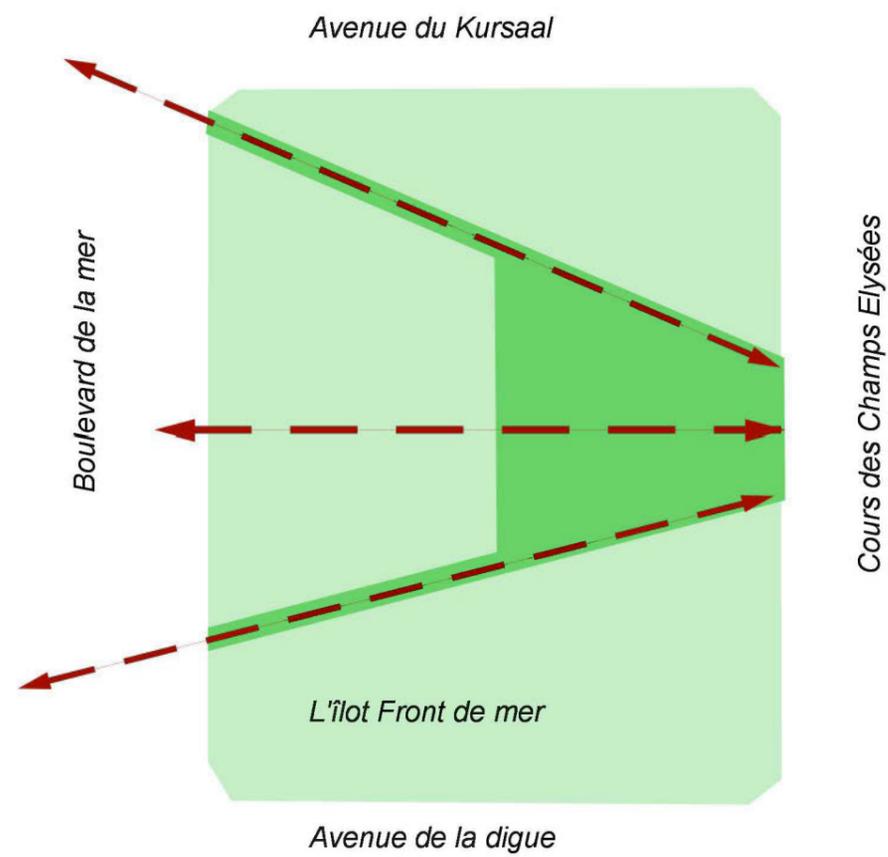
## ORIENTATIONS URBAINES

Porosité visuelle et paysagère

- Perceptions lointaines conservées
- Prolongement des deux axes principaux
- Création d'une nouvelle Place à l'échelle du Macro-lot

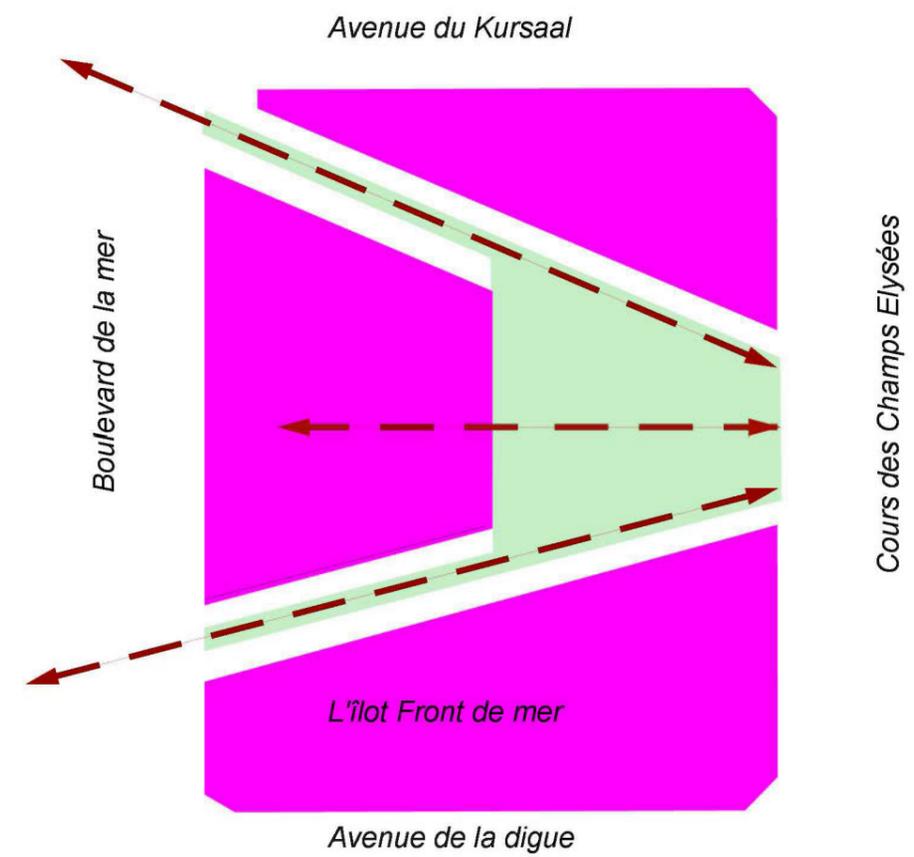


PLAN DE CADASTRE - Ech 1:2000



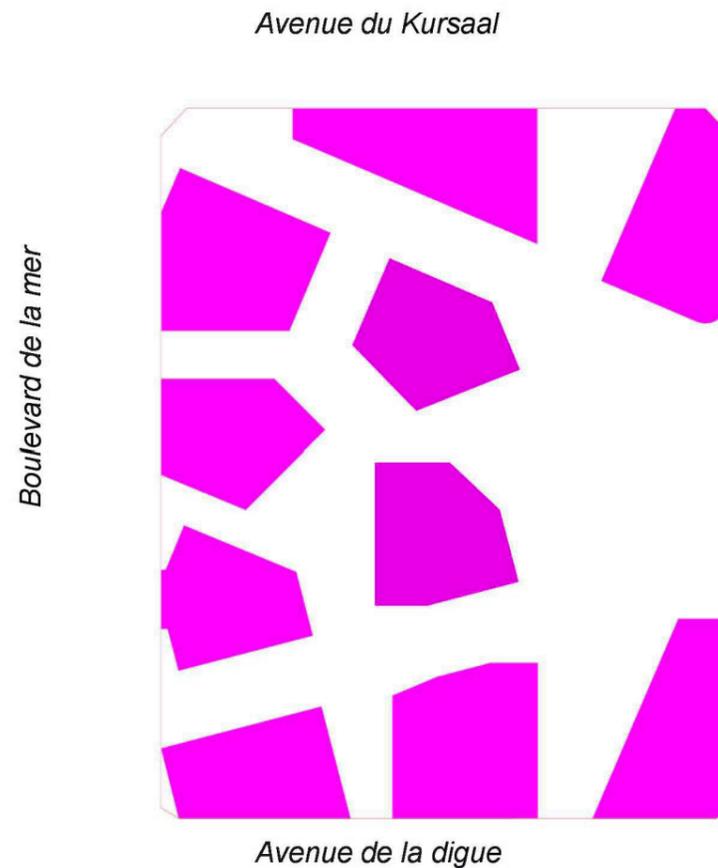
## ECHELLE DE L'ÎLOT

- Les deux axes structurent le Macro-lot
- Une centralité avec la Place
- Le lien entre le Macro-lot et la Place de l'Etoile se fait par la définition des vides et l'enchaînement des deux places.



PRINCIPE URBAIN - Ech 1:1000

## CREER DE LA PERMEABILITE

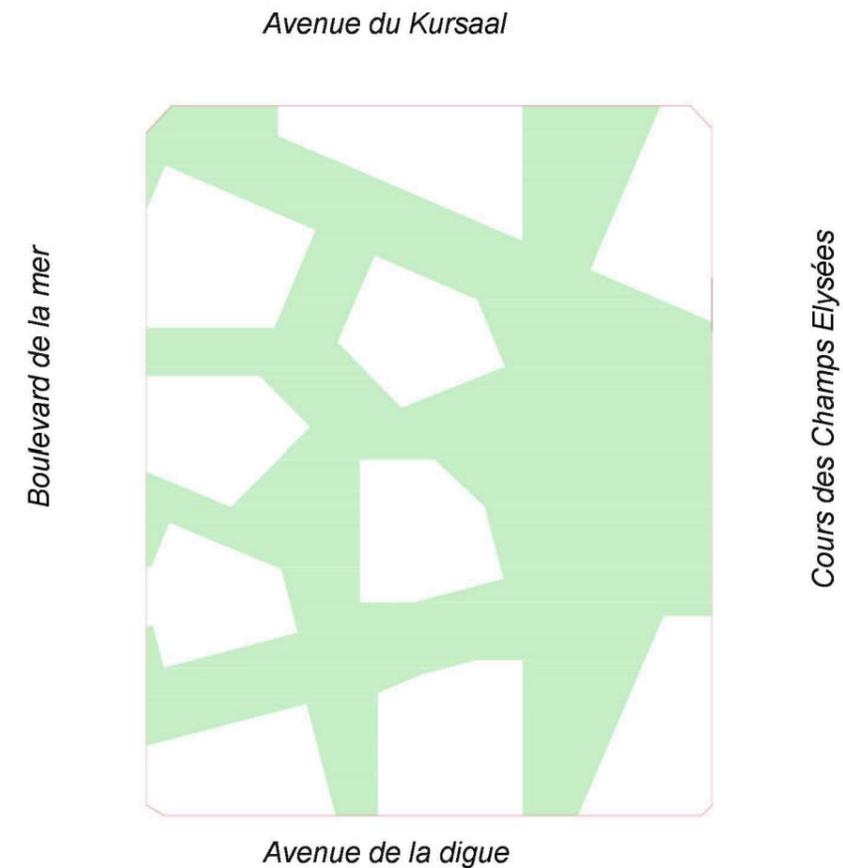


**"L'ensemble du Macro-lot se parcourt avec des ouvertures entre la ville et la mer"** (extrait AOP)

**"Ces îlots ouverts permettent de créer des zones vertes continues, formées par les jardins et les espaces verts publics"** (extrait AOP)

### Un front bâti

- Lieu d'échanges et de parcours
- Favoriser une irrigation du végétal
- Protéger du vent
- Multiplication des perceptions
- Favoriser les vues
- Favoriser les apports solaires

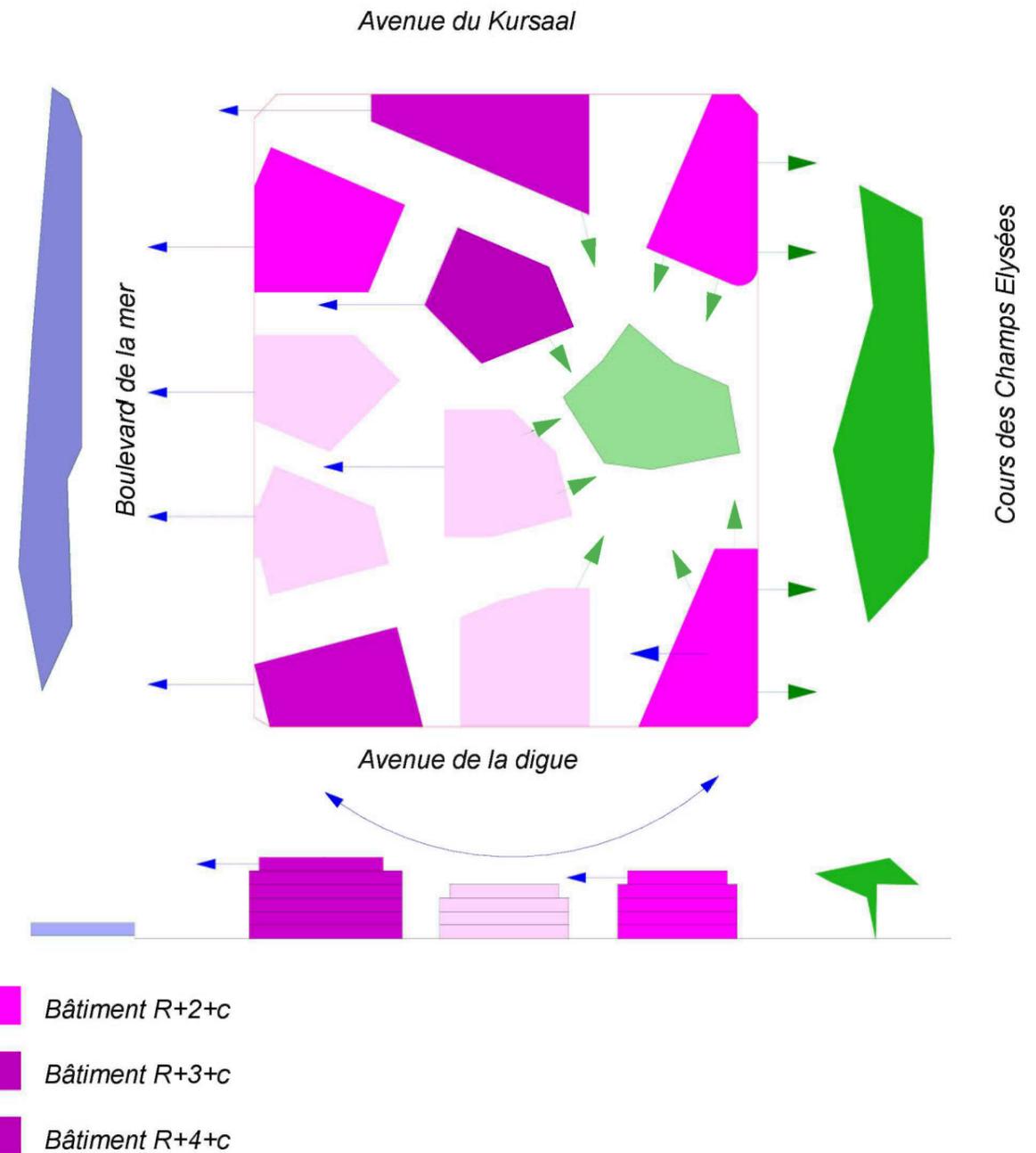


PRINCIPE URBAIN - Ech 1:1000

## VOLUMETRIE

**"L'enveloppe maximale des nouvelles constructions aura une hauteur de R+2 +Attique en retrait de 2m. L'espace libéré pourra être aménagé en terrasse. A certains angles d'îlot une hauteur supplémentaire sera localement acceptée, de R+3 ou R+4+attique. Ceci offre un certain jeu dans la volumétrie." (extrait OAP)**

- Répondre à l'échelle de l'existant  
R +2+attique
- Répondre à la hiérarchisation volumétrique de la ville  
R+3 ou R+4 + attique dans les angles
- Plots multidirectionnels avec des volumes qui répondent sur chaque façade à des espaces urbains

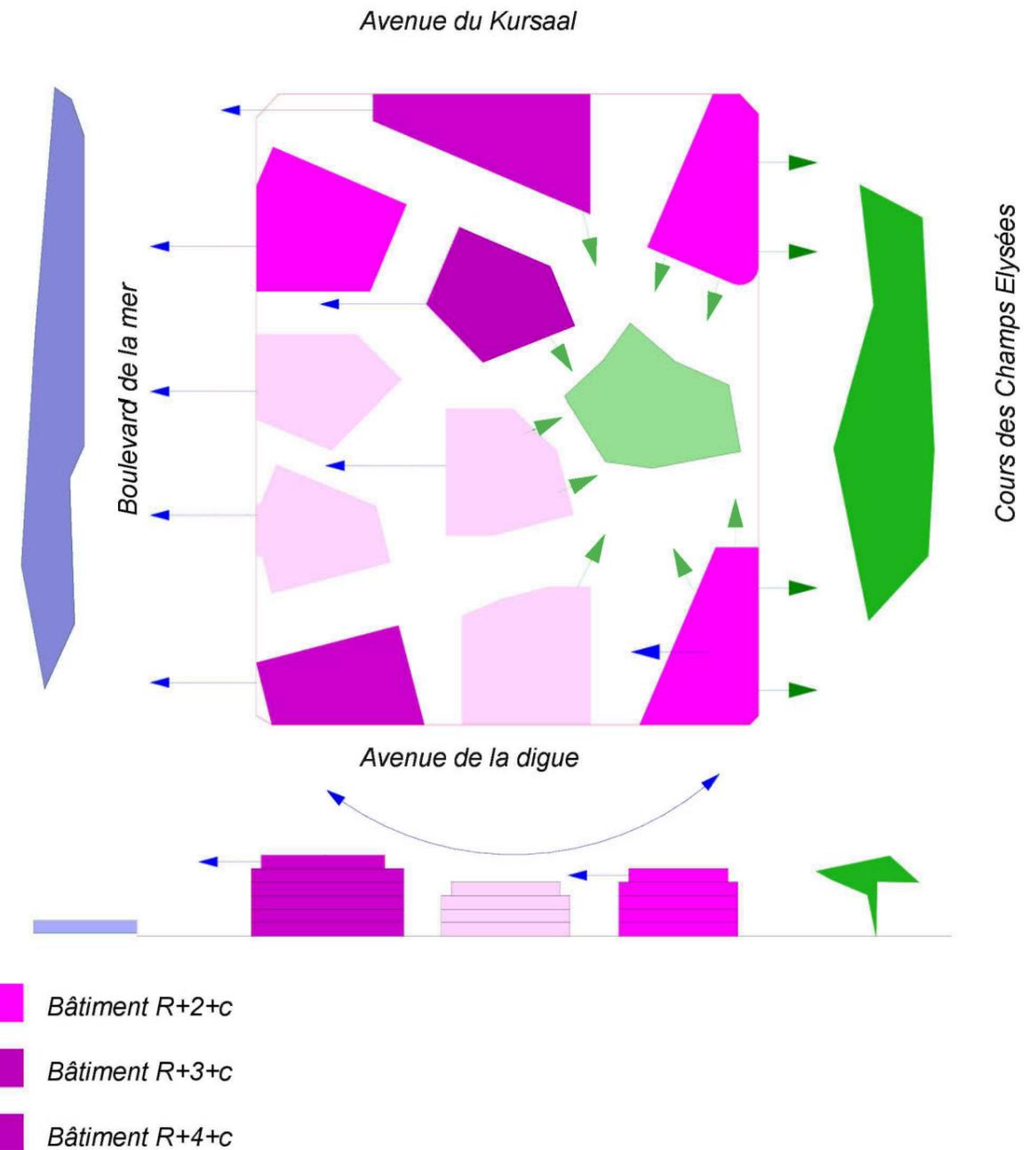


PRINCIPE URBAIN - Ech 1:1000

## VOLUMETRIE

**"L'enveloppe maximale des nouvelles constructions aura une hauteur de R+2 +Attique en retrait de 2m. L'espace libéré pourra être aménagé en terrasse. A certains angles d'îlot une hauteur supplémentaire sera localement acceptée, de R+3 ou R+4+attique. Ceci offre un certain jeu dans la volumétrie." (extrait OAP)**

- Répondre à l'échelle de l'existant  
R +2+attique
- Répondre à la hiérarchisation volumétrique de la ville  
R+3 ou R+4 + attique dans les angles
- Plots multidirectionnels avec des volumes qui répondent sur chaque façade à des espaces urbains



PRINCIPE URBAIN - Ech 1:1000

## QUALIFICATION DE L'ESPACE PAR LE VIDE

## QUALITE DES VOLUMES

*Les espaces centraux du cours  
des Champs Elysées et de la  
Place de l'étoile seront aménagés  
en parc naturel corridor  
écologique. (extrait AOP)*

*Les plantations en intérieurs  
d'îlots seront des essences  
locales, dans le prolongement du  
caractère dunaire spécifique des  
lieux. (extrait AOP)*

Une grande importance et un grand  
soin sont apportés aux espaces  
verts.

Pour l'ensemble de l'îlot, les  
espaces non construits sont dédiés  
aux circulations douces ou aux  
espaces verts.

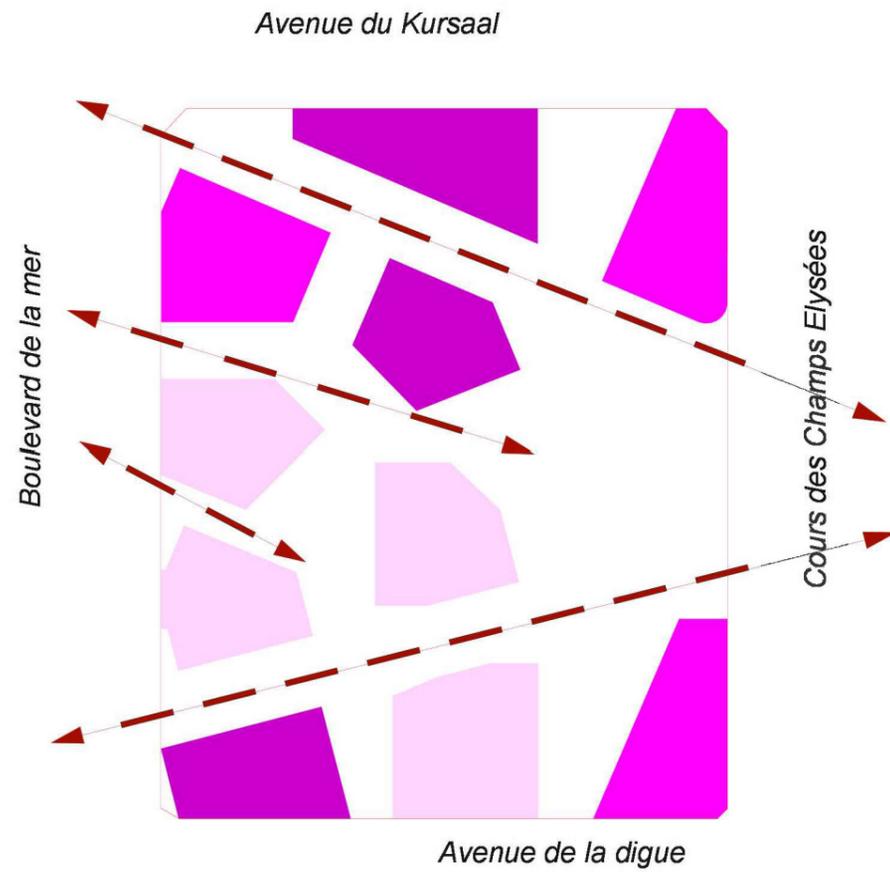
L'ensemble des toitures est  
végétalisée.

PLAN DE MASSE - Ech 1:500

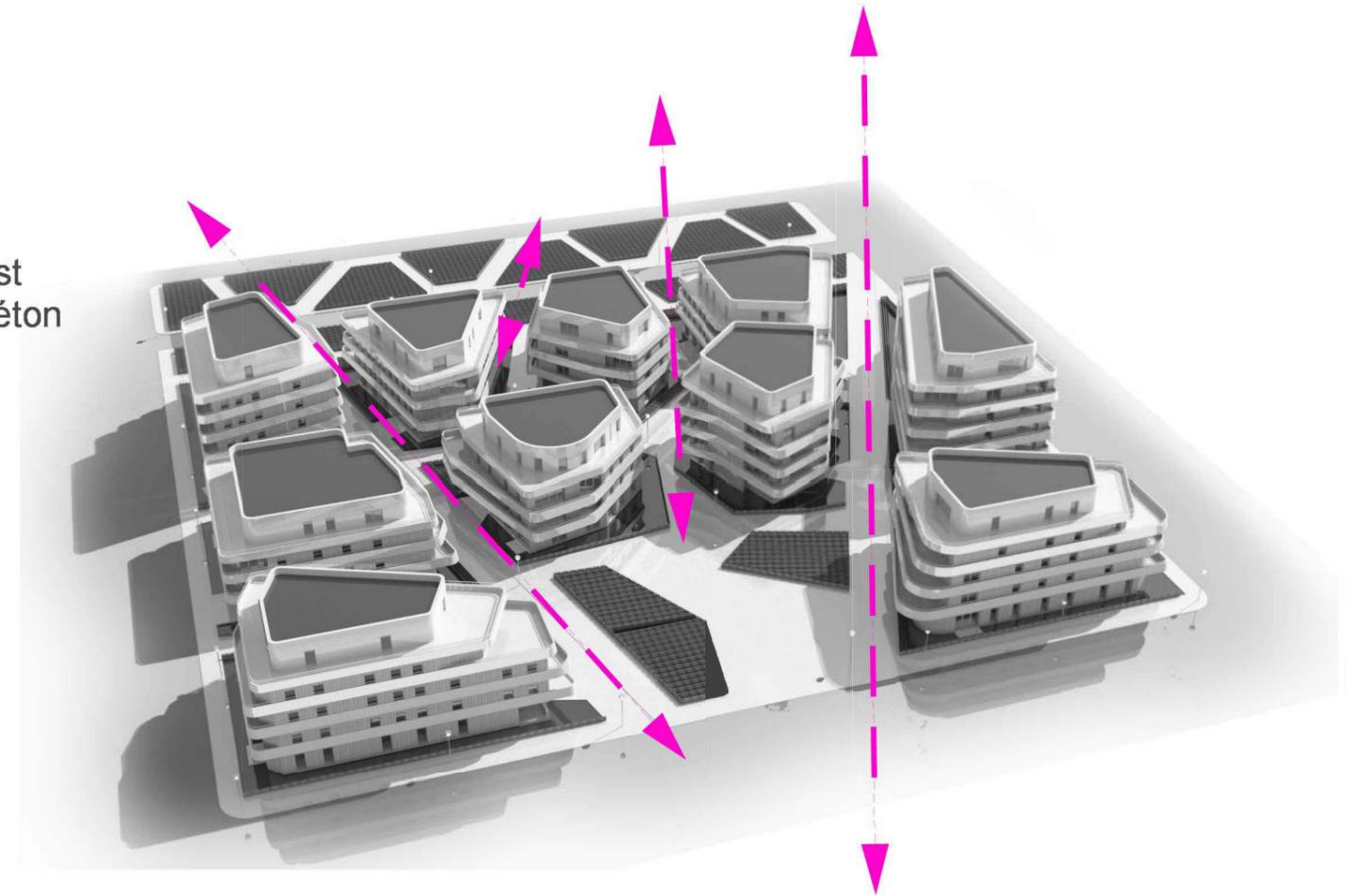


voire annexe 6

# IRRIGATION VERS LA MER



- L'ensemble du Macro-lot est entièrement piéton avec des permeabilités vers la mer



PRINCIPE URBAIN - Ech 1:1000

# LE RAPPORT AU SOL

**"Des interstices non bâtis seront prévus entre le bâti en front de rue. ces interstices auront une largeur minimum de 6m.**

**Ces instertices seront aménagés en espace vert ..... et feront fonction de corridor écologique"**

*(extrait OAP)*

**"Si nécessaire, les interstices seront clôturés à une hauteur maximum de 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'îlots.**

**Ces interstices non-contruites peuvent avoir un caractère tant public que privatif."**

- Les halls sont situés sur les deux axes principaux
- Limiter l'impact des voitures : une entrée et une sortie de parking
- Les rez-de-chaussées sont protégés par des espaces végétalisés ouverts

Avenue du Kursaal

Boulevard de la mer



Avenue de la digue

Cours des Champs Elysées

voire annexe 6

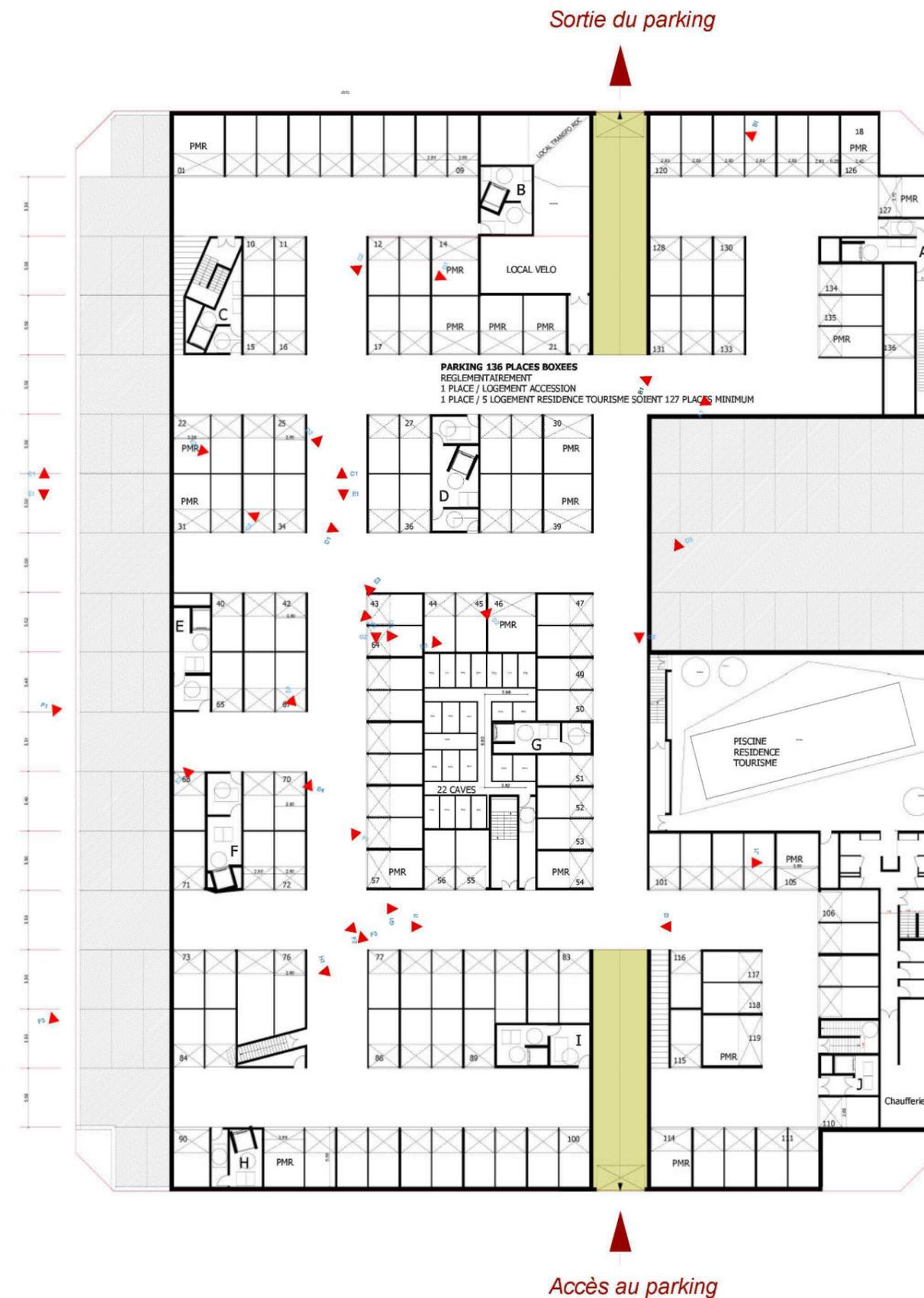
PLAN REZ-DE-CHAUSSEE - Ech 1:500

## PARKING EN SOUS SOL

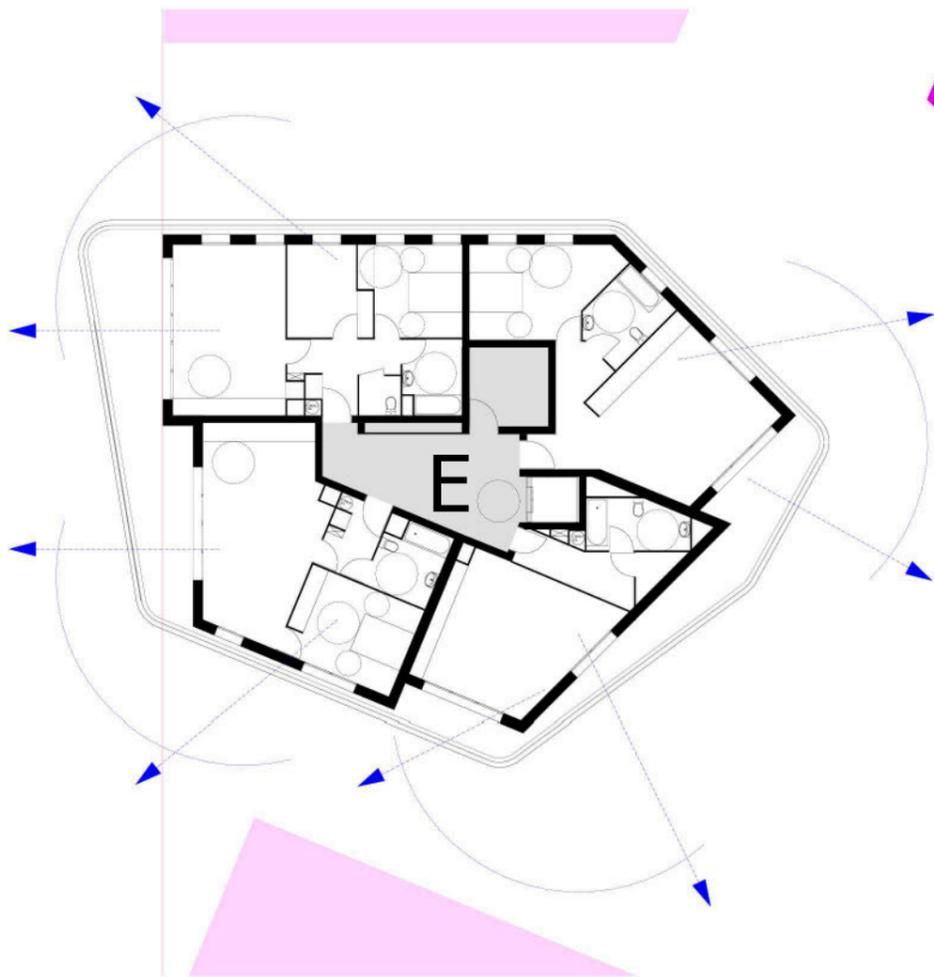
**"Le plan prévoit également l'obligation d'intégrer des parkings souterrains sous les immeubles"**  
**Par îlot, on prévoira au minimum 2 accès (une entrée et une sortie). les rampes de parking seront intégrées dans le volume bâti, donc pas de rampes externes.**  
**les accès aux parkings doivent s'organiser dans les rues latérales à la mer."** (Extrait AOP)

- Accès direct dans les immeubles depuis le parking

- Afin de fluidifier les flux et de s'insérer dans les circulations existantes : un accès et une sortie indépendants sont prévus



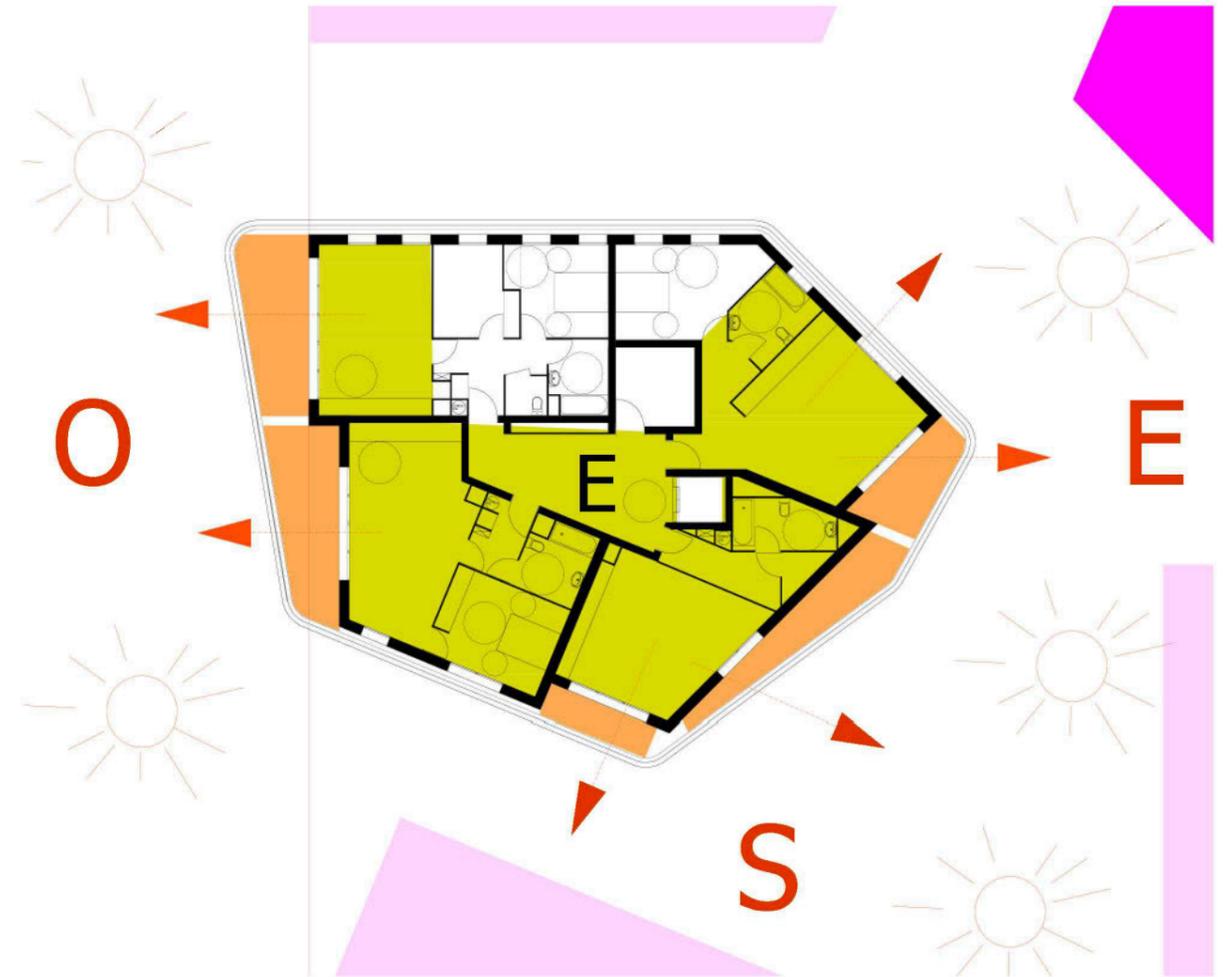
PLAN PARKING SOUS SOL - Ech 1:500



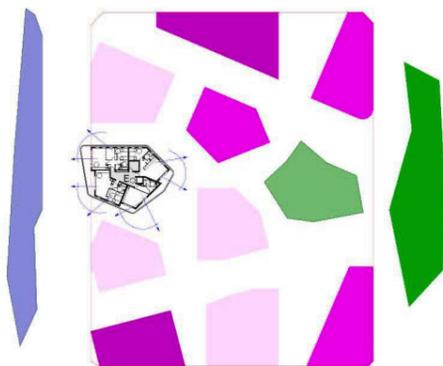
Plan étage courant - Ech 1:250

## LES PLOTS

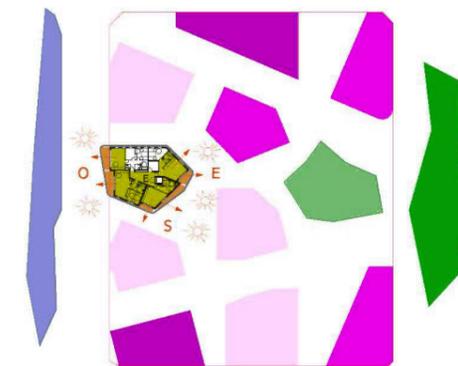
- Noyau central
- Favoriser les vues
- Favoriser les orientations solaires



Plan étage courant - Ech 1:250



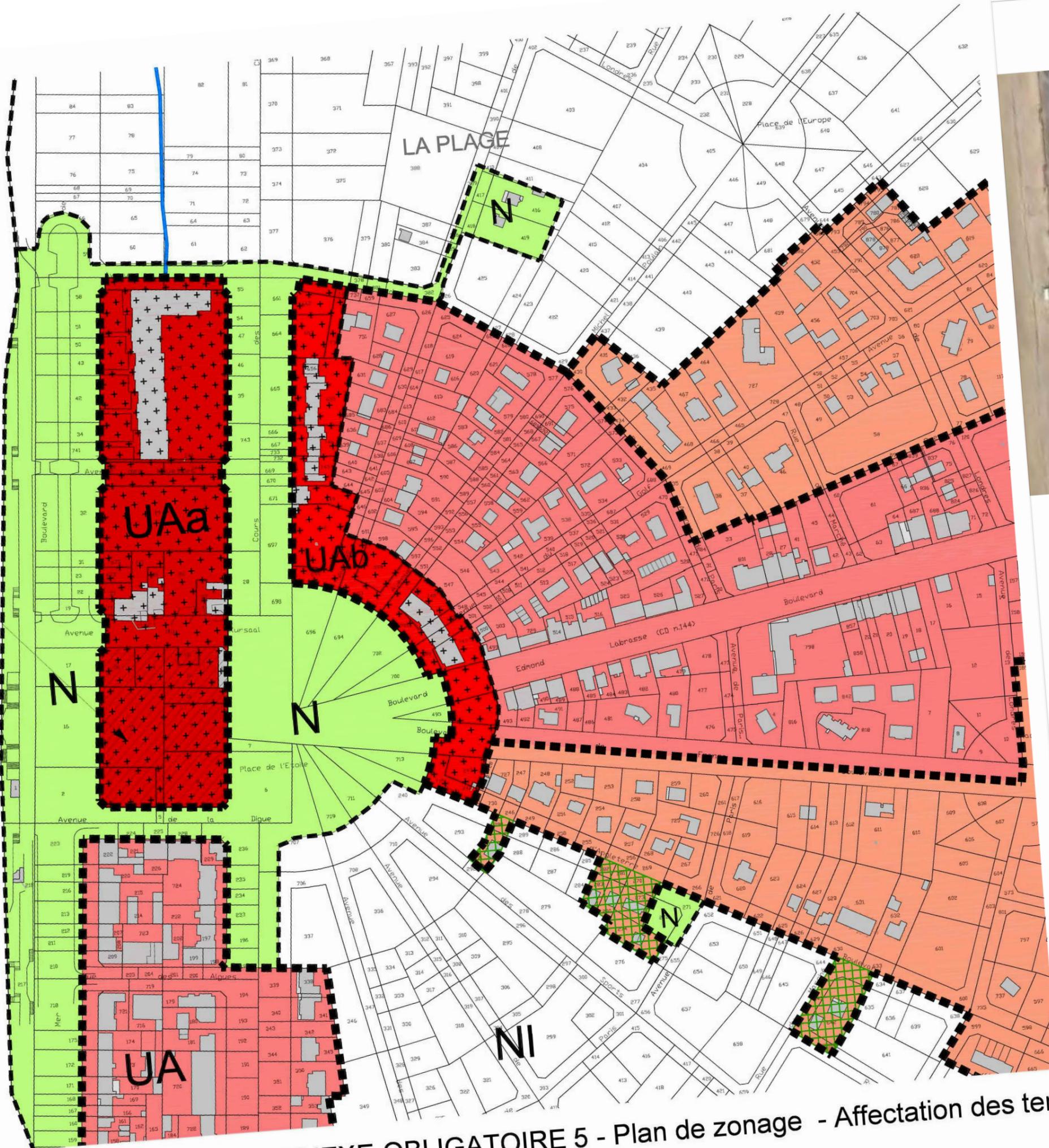
Plan de repérage - Ech 1:2000



Plan de repérage - Ech 1:2000

ZONE DU PROJET  
PARCELLES BM  
03-04-08-09-10-11-12-13-14-15-18

LA MANCHE



ZONE DU PROJET  
PARCELLES BM  
03-04-08-09-10-11-12-13-14-15-18

**Légende :**

- Limites de zones
- - - Limites de sous-secteurs
- Zones urbaines :**
  - UA, UB, UC : Zones urbaines à vocation mixte :
  - UA : Secteur urbain dense compris dans les espaces proches de Stella-Plage
  - UAa : Secteur du front de mer, entre la digue et le Cours des Champs-Elysées
  - UAb : Secteur du front de mer, entre le Cours des Champs-Elysées - Place de l'étoile et la ville
  - UB : Secteur urbain moins dense compris dans les espaces proches de Stella-Plage
  - UC : Secteur urbain arrière littoral
  - UCa : Zone urbaine à vocation d'équipements publics
  - UE : Zone urbaine à vocation économique
  - UT : Zone urbaine à vocation touristique
- Zones à urbaniser :**
  - 1AU : Zone d'urbanisation future, de court terme
- Zones agricoles :**
  - A : Zone agricole
  - As : Zone agricole, espace naturel remarquable au titre des articles L121-23 à L121-26 de la Loi Littoral
- Zones naturelles :**
  - N : Zone naturelle
  - Ni : Zone naturelle, espace naturel remarquable au titre des articles L121-23 à L121-26 de la Loi Littoral
  - Nis : Zone naturelle à vocation de loisirs stricte, espace naturel remarquable au titre des articles L121-23 à L121-26 de la Loi Littoral
  - Nes : Zone naturelle à vocation d'activités stricte, espace naturel remarquable au titre des articles L121-23 à L121-26 de la Loi Littoral
  - Nts : Zone naturelle à vocation touristique stricte, espace naturel remarquable au titre des articles L121-23 à L121-26 de la Loi Littoral
- Secteur sur lequel un coefficient de biotope s'applique (70% d'espaces perméables) - art. L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Secteurs dans lesquels s'appliquent les dispositions du SCOT en matière de mixité (voir Orientations d'Aménagement et de Programmation)
- Espace Boisé Classé
- Espace Boisé Classé validé en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) le 17 octobre 2013.
- maisons récemment construites

8-1 ANNEXE OBLIGATOIRE 5 - Plan de zonage - Affectation des terrains environnants

## UNE ARCHITECTURE BALNEAIRE

*"Les différentes façades seront conçues comme des façades à haute qualité architecturale ayants des percements en façade. Toute façade visible depuis le domaine public sera conçue en matériaux de qualité. Une attention particulière sera portée à la façade maritime."*

- Matériaux simples et pérennes avec le bois et le blanc
- Les détails tels que les garde corps, les balcons qui s'ouvrent vers la mer ont une inspiration du domaine maritime.
- L'ensemble des façades sera traité avec la même qualité.



## II- 1 LES ENJEUX

### BILAN DES ENJEUX

« TRANSFORMATION COMPLETE DU DOMAINE PUBLIC DU SECTEUR DU FRONT DE MER »  
 Déminéralisation à l'avantage des espaces paysagers perméable

