Rendre possibles de nouveaux imaginaires

Outils pour la mise en oeuvre d'un projet citoyen

1. Reprendre, conserver la parcelle

Préemption du terrain et zone d'aménagement différé

La collectivité peut définir des périmètres de préemption où elle aura la priorité pour acheter les biens mis en vente. La zone d'aménagement différé (ZAD) permet à la collectivité de figer les prix d'un terrain pendant 6 ans, pour éviter que l'annonce d'un projet sur le terrain ne provoque une hausse des prix.

Aquisition citoyenne

Des particuliers se structurent en association ou coopérative, pour préserver le patrimoine naturel et architectural, et le cadre de vie. La structure coordonne la protection des sites à enjeux par le rachat de parcelles ou bâtiments. Les parcelles récupérées sont alors propriété de la structure, avec des parts réparties entre tous les citoyens ayant participé au rachat.

2. Imaginer, choisir, programmer les activités

Conseil citoyen de la place de l'Etoile

Un conseil citoyen est constitué à l'initative d'une association ou de la collectivité, pour développer une vision et un programme d'activités sur la place de l'Étoile. Habitants et acteurs économiques se réunissent pour co-construire l'aménagement. Le conseil peut ensuite être mobilisé tout au long de l'aménagement, pour assurer la bonne mise en oeuvre et limiter les conflits d'usages.

Co-construction d'une OAP (Orientation d'Aménagement Programmée)

Dans le cadre de la réalisation du PLUi-h, la municipalité peut mener une réflexion sur une OAP sectorielle sur le secteur de la place de l'Étoile, qui permettrait d'encadrer les futurs aménagements du site.
Pour constuire cette OAP, la collectivité peut programmer des ateliers participatifs.

3. Créer, construire, animer le projet

Autorisation d'Occupation Temporaire du domaine public (AOT)

L'AOT est un outil de l'urbanisme transitoire. La collectivité délivre à une structure l'autorisation d'occuper le domaine public temporairement. L'AOT est souvent mobilisée pour une installation éphémère (buvette, agora temporaire, évenement...) ou pour la phase de co-conception d'un espace public (chantier participatif).

Appel à projet citoyen

Apres l'aquisition du terrain par les citoyens, un appel a projet peut être lancé pour organiser l'installation des activités, l'aménagement et l'animation du site.

Bail emphytéotique

Ce bail permet à une collectivité de mettre en location une parcelle ou un bâtiment public pour une durée de 18 à 99 ans. Le locataire doit y réaliser des aménagement et activités qui améliorent le bien de façon durable. Contrairement à l'AOT, ce bail permet la construction d'aménagements pérennes.

Etape 0 - mi 2026
Négocier l'acquisition de la moitié inconstructible du parc à mouettes pour 1 euro symbolique

Etape 1 - fin 2026
Après obtention de la moitié de la parcelle, lancement d'un projet d'occupation transitoire pour animer le parc à mouettes : **création du conseil citoyen de la place de l'étoile**

Etape 2 - 2027-2028
Dans le scénario 1 : **Appel à projet citoyen + bail emphytéotique/AOT**

Etape 3 - 2029
Projet de **maitrise d'oeuvre pérenne** d'un espace public

Stratégie dans le temps pour le parc à mouettes...

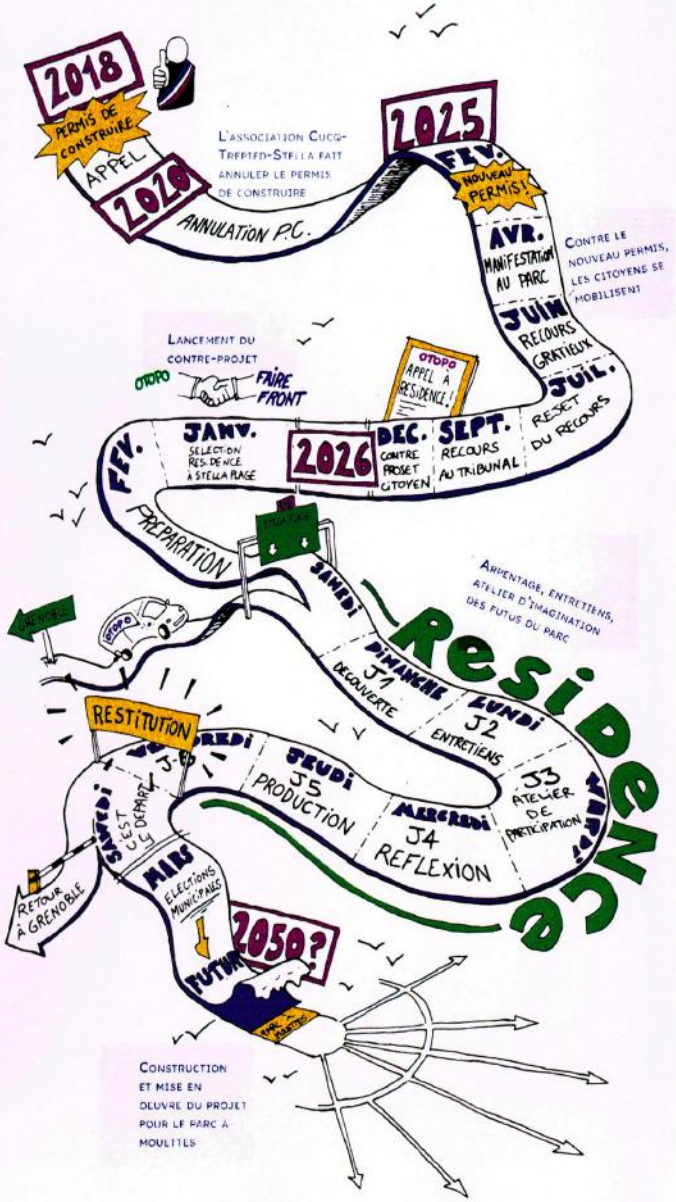
Etape 0bis - 2026-2027
En parallèle, lancer une démarche **d'OAP** à intégrer au PLUIh pour obtenir le refus du permis de construire

Decision du tribunal 2027-28
- Scénario 1 : refus du permis > lancement du projet communal sur le parc à mouettes
- Scénario 2 : Permis accepté sous modification > négociation avec le promoteur

Etape 2 - 2027- 2028
Dans le scénario 2 : projet immobilier réduit + **Appel à projet citoyen + bail emphythéotique** sur la moitié de la parcelle

Construction du contre-projet et de la résidence à Stella plage

Depuis 2018, les citoyens se mobilisent contre les projets menés sur le parc à mouettes. Fin 2025, le collectif Faire front lance un questionnaire à destination des habitants et répond à l'appel à résidence du collectif otopo. Otopo se rend à Stella en février 2026 pour co-construire un contre-projet avec les habitants. Après avoir arpenté, mené des entretiens, et organisé un atelier participatif, le collectif restitue son travail dans l'objectif de nourrir les débats sur le le futur du parc à mouettes.



LE DROIT À L'HORIZON

Un contre-projet citoyen pour le parc à mouettes de Stella-Plage

Ce livret vise à questionner les imaginaires pour le front de mer et la commune, à partir des récits habitants récoltés en entretiens et en atelier participatif.

Un contre projet citoyen ?

Un contre-projet citoyen se développe en réaction à un projet auquel les habitants s'opposent, avec deux objectifs
- révéler l'inadéquation du projet initial avec les attachements et besoins des habitants du territoire d'un côté
- et imaginer un nouveau récit, une nouvelle vision. Il vient en appui à une mobilisation citoyenne, pour soutenir une nouvelle voie.

Qui est otopo ?

otopo est une association d'urbanisme créée en 2023, le collectif se nourrit d'un regard transdisciplinaire où l'architecture, l'urbanisme et les sciences politiques permettent de saisir les territoires. Face aux crises actuelles, otopo est convaincu la résilience de notre société passe par des formes de coopération. Nous accompagnons l'avénement de projets urbains et territoriaux par l'enquête, la médiation et lla participation

Stella 2026

Portrait en encre de seiche

Fin février, Stella accueille les voyageurs sous le soleil d'hiver. L'enduro a réveillé la saison. Les commerces, fréquentés par les habitants le reste de l'année, se remplissent pour les vacances scolaires. La vie s'active entre la place de l'Etoile et la mer : on laisse les enfants s'amuser dans les tas de sable, on court dans les dunes, promène son chien ou savoure une glace sur le front de mer. Quelques téméraires se baignent au coucher du soleil. Stella vit au rythme des saisons, et de la météo. Des commerçants nous racontent :

« On a rouvert à l'enduro, le samedi il faisait beau, ma terrasse était pleine. Souvent l'enduro relance la saison, en mars c'est plus calme, puis la saison reprend vraiment avec le week-end de Pâques. »

On sent la mer partout : l'air sent l'iode, les restaurants servent des crustacés, les boulevards entraînent inlassablement vers la plage. La météo parfois capricieuse n'empêche pas les locaux de se tourner vers les activités de l'extérieur, dans les dunes, les marais ou près de l'eau. Entre contemplation, performance sportive et activités commerciales, le quotidien des stelliens est rythmé par le paysage.

« Nos femmes promènent les chiens, nous on pêche, si on attrape rien c'est pas grave. On vient dès qu'on peut, on prend l'air, on profite d'être dehors. »

Le plan architectural dessiné par Plumet a tourné la ville vers le littoral. Ce plan, les locaux le connaissent bien, tout comme l'histoire architecturale de la ville, marquée par les stelliennes, maisons typiques. L'ouverture du front de mer sur la place de l'Etoile et sur le parc à mouettes convoque un attachement à ce plan unique sur la côte d'Opale.

« Il n'y a aucune autre commune où vous voyez la mer quand vous arrivez sur le front de mer. »

C'est sans doute cet attachement, au paysage et au plan et à la mémoire de la ville, qui motive les habitants à se mobiliser pour leur territoire. Les associations locales vivent bien, malgré un sentiment de devoir pallier un manque d'action publique. Les habitants constatent une transformation de la population, alors que Stella est plutôt une station familiale et populaire. L'influence du Touquet et le manque d'actions pour lutter contre la spéculation ont fait flamber les prix de l'immobilier, et les nouvelles constructions s'adressent à des résidents secondaires. Des habitants nous racontent :

« Stella c'est devenu hors de prix. À l'origine, c'était plutôt populaire et famille, pour les gens qui ne pouvaient pas aller au Touquet. La pression immobilière est sur Stella et ça n'a fait que flamber. »

Les exemples de parcelles menacées par des projets de construction d'immeubles affluent, et la mobilisation des habitants est toujours un dénominateur commun.

« J'ai la maison depuis 1996 et on arrête pas de se battre pour protéger les arbres, les maisons. »

Le projet de transformation du parc à mouettes concentre ces tensions : manque de concertation des habitants, sentiment de destruction du plan, inadaptation du projet aux besoins des locaux. Lieu emblématique du territoire, le parc à mouettes révèle la capacité des locaux à se mobiliser pour la ville à laquelle ils tiennent : une station familiale, au paysage préservé, tournée vers la mer, vivante à l'année et qui offre des espaces de convivialité intergénérationnels.

Après la place de l'Etoile, le plan de la ville nous attire vers le boulevard Edmond Labrasse. La remontée de la rue nous fait découvrir l'âme quotidienne de Stella. Les restaurants sont ouverts toute l'année et accueillent les festivités des locaux. Les ados des trois hameaux de la commune descendent en vélo vers la mer, alors que les trottinettes s'approchent du skatepark.

Cité-jardin, Stella se révèle au gré d'une pulsation permanente. Comme ses marées, elle s'active avec le soleil, la saison, les événements, et l'envie des locaux de préserver la mémoire, l'architecture et le mode de vie local.

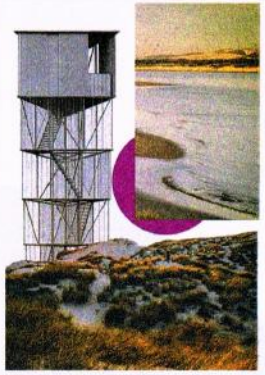
Nos voisins les mouettes

Prendre soin du front de mer : convivialités et cohabitations

Face au dérèglement climatique, à la nécessité de sobriété foncière, à l'érosion des dunes et de la biodiversité, comment protéger le front de mer de Stella-plage ? Pour préserver le cadre de vie familial et naturel, si cher aux habitants et visiteurs, le parc aux mouettes doit rester un espace naturel, ouvert, commun. Le front de mer, dans son ensemble, de la vue à la dune, sera cohérent, animé et accessible. Neufs grandes orientations de projets, issues des désirs habitants exprimés lors d'un atelier citoyen, sont proposées pour le front de mer, la station et le territoire.

1. Préserver le patrimoine naturel

- Protéger la vue mer, un élément majeur de l'identité de Stella-Plage
- Créer une continuité écologique entre les dunes



2. Penser la saisonnalité de la station

- Permette la création d'espaces de consommations éphémères et conviviaux durant l'été

3. Libérez les sols

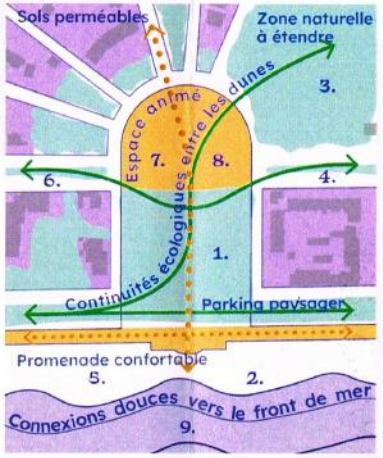
- Limiter dès maintenant l'artificialisation
- Débitumer au maximum

pour augmenter la perméabilité

- Végétaliser les dunes pour lutter contre leur érosion

4. Redonner sa juste place au stationnement

- Préserver la gratuité du stationnement
- Aménager des parkings paysagers (perméables, ombragés, plantés)
- Décongestionner le front de mer grâce à des parking relais estivaux

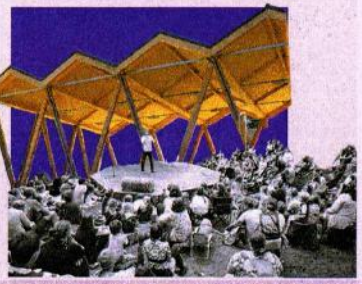


5. Piétonniser le front de mer

- Créer des cheminements piétons sur pilotis qui ne détériorent pas le sol
- Créer des rampes de cheminement PMR sur la plage

6. Diversifier les mobilités

- Favoriser les déplacements en vélo et leur stationnements en front de mer
- Créer des transport en commun saisonniers
- Travailler les connexions Cucq-Trepied-Stella



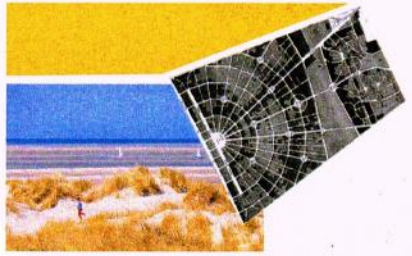
7. Activer le front de mer au fil des saisons

- Créer des espaces de sociabilité et de convivialité en face de la mer
- Lancer des manifestations culturelles annuelles

8. Animer le front de mer pour les petits comme pour les grands

- Aménager des espaces familiaux

pour tous les âges en complétement du déjà-là



9. Préserver à grande échelle la biodiversité

- Sanctuariser des continuités écologiques

sur la commune (trame verte, bleue, blanche, noire et brune)