

ENQUETE SOCIOLOGIQUE

sur

STELLA - P L A G E par CUCQ

Pas-de-Calais

Etude faite avec la collaboration :

Monsieur MERTEL Gaston  
Instituteur en retraite à Cucq  
Ancien secrétaire de Mairie

A. DUBOIS

3<sup>ème</sup> Année

# **PLAN**

## **Introduction :**

- Où se trouve Stella-Plage ?
- Pourquoi avoir étudié ce site ?

## **1 - Historique**

## **2 - Population**

## **3 - Economie**

- Agriculture
- Industrie
- Commerce

## **4 - Transports - Voies**

## **5 - Equipement**

## **6 - Habitat**

## **Conclusion :**

Perspectives d'avenir

## INTRODUCTION

### Où se trouve STELLA-PLAGE ?

Stella est situé en bordure de la Manche et s'étend sur 2 kilomètres entre Le Touquet Paris-Plage et Merlimont.

Sa situation à proximité de Paris et des grandes villes du Nord : Lille, Roubaix, Tourcoing, Arras,... la place soit en automobile, soit par le train, entre 2 ou 3 heures de ces grands centres.

### Pourquoi avoir étudié STELLA-PLAGE ?

Depuis une dizaine d'années, je passe mes grandes vacances à Stella et ayant assisté à l'essor de cette station climatique, une vive curiosité m'a poussé à en faire l'étude.

## HISTORIQUE

En 1910, STELLA était à l'état de dunes en parties boisées, en parties nues.

Une seule construction existait, elle subsiste encore aujourd'hui partiellement, à proximité des pelouses, c'était la maison du garde.

Ensuite une autre habitation, celle de Monsieur Labrasse qui acquit le domaine de 300 ha un peu avant la guerre de 1914.

En effet, Stella faisait partie du domaine du Touquet (Domaine Petit Leroy).

Comme son nom l'indique, la station climatique de Stella présente, vue d'avion, avec ses voies, l'aspect d'une demi-étoile dont le centre serait la place de l'Etoile.

De par son origine, Stella est la continuation naturelle du Touquet, tant au point de vue forêt qu'au point de vue dunes, celles-ci comprenant 3 cordons parallèles. La partie dune nue en bordure de mer, la partie boisée en arrière.

Stella fait partie de la commune de Cucq et celle-ci eut beaucoup de difficultés lors de sa séparation d'avec le Touquet Paris-Plage pour garder partie de son territoire.

Cucq, dont le chef-lieu est à l'arrière de Stella, comprend également un hameau très important situé entre le Touquet et la Canche, il s'agit de Trépied.

Dès l'acquisition du domaine de Stella, les nouveaux propriétaires M. Labrasse (de Nogent sur Marne) et M. Poulain, son gendre, géomètre de la région parisienne, dressèrent un plan de lotissement à l'aide de leur géomètre M. Petit aujourd'hui décédé.

De 1920 à 1925, ce plan fut diffusé surtout dans la région parisienne, attirant, en raison des prix dérisoires (50 centimes le m<sup>2</sup>), quantité d'acheteurs ; achats faits au vu du plan, et bon nombre ne se sont plus inquiétés de leur propriété.

Avec la Loi sur les lotissements, les propriétaires furent mis en demeure de procéder, avant toute nouvelle vente de terrain, à la réalisation des conditions prévues par la Loi, à savoir : voies, eau, électricité.

N'ayant plus de ressources suffisantes, ils firent appel à une Société qui créa la presque totalité des voies existantes actuellement. Cette Société était payée en terrains et les accords à passer avec elle faisaient l'objet de délibérations du syndicat des propriétaires, qui de libre, était devenu officiel. Ce syndicat tient encore aujourd'hui une place extrêmement importante dans la vie de la station, car de lui dépendent en grande partie les aménagements et améliorations indispensables.

La commune de Cucq prend seulement à sa charge les écoles, la police et aide Stella par des subventions importantes. Mais pour beaucoup, la mairie de Cucq est inconnue et on se figure que le Président du syndicat et le Maire ne font qu'un.

La guerre 1914-1918 avait stoppé le départ de Stella. Son développement n'a vraiment commencé qu'après la paix, lentement d'abord, puisqu'en 1923, une douzaine de constructions avaient été édifiées.

A cette époque, il était impossible de dépasser en voiture l'actuelle place des Etats-Unis et si des noyés étaient rejetés sur la plage, il fallait pour les ramener à la morgue de Cucq, passer par le Touquet.

Ensuite, avec la création de voies, l'adduction d'eau vers 1920 à 1925, le développement fut rapide et de nombreux chalets relativement importants furent édifiés.

Il en existait environ 500 à la déclaration de guerre.

A la guerre 1939-1945, les bombardements, pillages, destructions systématiques réduisirent ce nombre à quelques dizaines habitables !

La reprise fut rapide grâce à la ténacité des propriétaires et au dynamisme du syndicat, de sorte qu'actuellement, non seulement les ruines ont été relevées, mais encore que le nombre de villas a doublé ! (100 constructions environ par an).

## POPULATION

Jusque 1914-1918 : le garde

En 1946, la commune comptait 2115 habitants

En 1954, " " 2465 "

En 1962, " " 3323 "

La population légale est de 475 habitants en hiver.

La population flottante en été peut être évaluée actuellement à 15000 habitants.

La population légale est constituée par :

- les commerçants
- bon nombre de rentiers
- instituteurs, membres de l'Education Nationale en retraite
- ouvriers des entreprises de Cucq

La population estivale, on peut compter

- 60 % de vacanciers région du Nord
- 20 % de parisiens
- 20 % divers.

# ECONOMIE

## Ressources de Stella

1 / Le syndicat des propriétaires perçoit des propriétaires une taxe :

- sur les terrains, constructions
- pour l'enlèvement des ordures ménagères

2 / Frais de participation sur les lignes électriques et adductions d'eau

3 / Taxe de séjour pour les locations (environ 2 millions par an)

4 / Le camping : taxes journalières (environ 2 millions par an). Le terrain est classé dans la catégorie 4. Le nombre de campeurs admis est de 300.

5 / Les subventions de la commune

6 / Le commerce : environ 82 commerçants qui se répartissent de la façon suivante :

Alimentation	12	Glacier	1
Artisans maçons	2	Garages	2
Articles de plage - Souvenirs	5	Golf miniature	1
Boucherie	3	Hôtels restaurants	6
Boulangerie	1	Jardiniers paysagistes	2
Cafés	6	Journaux - Tabacs	3
Cafés restaurants	2	Lingerie - Chaussures	3
Carrosserie automobile	1	Menuiserie	4
Coiffeur Dames	1	Pâtisserie	2
Coiffeur Hommes et Dames	1	Peinture	3
Charbons	1	Pharmacie	1
Entrepreneurs	3	Photographe	3
Electricité	3	Poissonnerie	2
Friteries	3	Transports	2
Electroménager	3		

Le médecin vient de Merlimont ou d'Étaples.

Deux agences de location proposent aux éventuels clients un large éventail de locations de villas et permettent au tourisme de prospérer.

Un marché a lieu les mercredi et dimanche.

Il est très fréquenté (recettes environ 1 800 000 F).

Depuis quelques années, un bureau de poste annexe a été installé dans le centre, ce qui évite le déplacement à la poste de Cucq pour le moindre télégramme ou la simple lettre à poster.

Depuis 2 ans, la B.N.C.I. a ouvert une succursale pour faciliter les changes (étrangers - aéroport du Touquet).

Pas d'agriculture, si ce n'est dans l'arrière pays mais jardins d'agrément et pelouses.

Pas d'industries.

## TRANSPORTS

L'on accède à Stella-Plage par :

- **Autobus** : Berck - Etaples, détour par Merlimont et Stella
- **S.N.C.F.** : Gare d'Etaples, taxi ou autobus jusque Stella
- **Voies navigables** : Néant
- **Réseau routier** : Stella est relié à la N.40 depuis 1925 (Berck la côte) par un embranchement en parfait état, qui a remplacé le chemin vicinal antérieur, et relié au Touquet, distant de 5 kilomètres, par l'avenue François Godin.

Un projet de route en front de mer reliant le Touquet et Berck passant par Stella dort dans les dossiers.

Il est fortement question d'une route desservant Stella, venant directement de la région du Nord.

- **Aéroport du Touquet** : Liaison avec l'étranger.

Stella possède trois axes routiers :

- Boulevard de France
- Boulevard d'Angleterre
- Boulevard Edmond Labrasse qui est le plus important actuellement.

Les rues sont concentriques, boisées, certaines respectent les accidents de terrain.

Un plan d'urbanisme actuellement soumis va modifier quelque peu certains tracés.

## EQUIPEMENT

### 1 / Equipement scolaire :

A l'origine, les enfants de Stella fréquentaient les écoles de Cucq, d'abord à pied, puis par un service d'autos et d'autobus créé à cet effet.

Puis vers 1930, un immeuble fut loué par la commune, avenue des Etats-Unis, et une école fut installée.

Après guerre, la commune implanta sur un terrain réservé à cet effet, un baraquement, remplacé il y a une dizaine d'années par un ensemble définitif comportant 2 classes.

Effectif : 50 élèves de 6 à 14 ans.

### 2 / Equipement sportif :

- Sur la plage, le "club" : stade d'éducation physique
- En ville, le golf miniature
- En forêt, le tennis

La digue promenade est insuffisante pour les besoins.

### 3 / Equipement culturel :

- Club N° 1 qui organise chaque année, pendant la saison, des jeux
- Le cinéma, très fréquenté en saison.

## HABITAT

Sur le boulevard principal, Boulevard Edmond Labrasse, les constructions sont presque contiguës. On y trouve beaucoup de magasins.

Il faut noter l'existence :

- de la Maison Maternelle, aujourd'hui colonie polonaise, à l'origine, en 1923, était une maison de rendez-vous appelée " Monico ". Existence éphémère, maison rachetée par la fondation KOPPE, rue Meunin à Paris pour y créer une Maison Maternelle qui, comme son nom l'indique, abritait les enfants momentanément confiés par leurs parents
- d'une église, la première fut édifée vers 1925. Elle vient d'être remplacée par une autre plus importante, située sur le coin de l'avenue des Etats-Unis et du Boulevard d'Angleterre.

L'habitation est la villa de vacances, il n'y a pas de type bien défini, chaque propriétaire entendant construire sa maison comme il l'entend.

Le marché des ventes et achats de terrains et villas est très important.

De plus, chaque année, une centaine de villas sont construites, toutes plus belles, plus originales les unes que les autres.

La villa comporte le plus souvent :

- une salle de séjour
- une cuisine
- 2 chambres
- 1 salle d'eau
- 1 garage.

Bien souvent, des pelouses devant la villa.

L'on compte :

- 60 % de villas de ce type
- 17 % ont en plus un salon, une chambre
- 11 % ont une salle de bain complète
- 9 % ont une chambre seulement
- 3 % ont plus de 3 chambres.

Il est à remarquer que les toitures sont le plus souvent en pente et en éternit.

## CONCLUSION

Quelles sont les perspectives d'avenir ?

Depuis après guerre, STELLA-PLAGE n'a fait que se développer dans tous les domaines. Cependant, l'on ne peut pas prévoir d'extension de l'agriculture qui se situe dans l'arrière pays.

Seul, le tourisme peut permettre l'essor plus grand de la station à condition d'aménager notamment le bord de mer : digue, plage ; et aussi de rehausser la fréquentation de la station.

Il y aura lieu de limiter le nombre de constructions sous peine de voir diminuer les espaces verts qui font actuellement l'un des charmes de STELLA-PLAGE.

*Texte repris dans sa forme originale, sans transformation.  
Ce document peut avoir été réalisé dans les années 1962 - 1964.*

# HISTOIRE DE STELLA-PLAGE

La station balnéaire de Stella Plage a une histoire relativement courte.

En 1837, l'Etat mit en vente les Garennes :

- TREPIED - CUCQ : 1 600 hectares
- CUCQ Village : 350 hectares

La Garenne de TREPIED est devenue, après plus d'un siècle d'efforts et sa séparation de la Commune de CUCQ, la très belle saison balnéaire du TOUQUET-PARIS-PLAGE.

La réussite du Touquet, devenue ville indépendante vers 1912, ouvrit des nouveaux horizons.

La Garenne de CUCQ, après différentes tentatives d'exploitation en culture et chasse, a été rachetée en 1914 par deux géomètres : MM. LABRASSE et POULAIN, qui créèrent la station de STELLA-PLAGE.

Le début, à la veille de la première guerre mondiale, fut catastrophique. STELLA fut utilisé jusqu'en 1918 comme terrain d'exercice pour l'artillerie et les tanks anglais.

Toutefois, à partir de 1914, MM. LABRASSE et POULAIN mirent en vente les terrains de leur domaine selon un plan de lotissement (à cette époque, aucun texte législatif ne réglementait la création des lotissements) et un cahier des charges qui prévoyait la création d'un Syndicat libre des Propriétaires chargé de procéder à l'aménagement du lotissement, les acquéreurs ayant à leur charge les frais d'aménagement.

Le démarrage fût lent et difficile, la dégradation monétaire qui suivit la guerre de 1914-1918 ne permettant plus l'exécution des travaux aux conditions prévues en 1914.

En 1925, à la suite de la loi sur les lotissements de 1924, le plan de lotissement de 1914 fut déposé et approuvé sous le n° 22 le 16 novembre 1925, mais ce n'est qu'à partir de 1929 que le développement se dessina.

En 1931, la première Association Libre fut transformée en Association Syndicale Autorisée (arrêté Préfectoral du 27 mai 1931). C'est surtout à partir de cette période que le développement de STELLA-PLAGE s'accrut et au 1er septembre 1939, 286 immeubles ou villas étaient bâtis.

La 2ème guerre mondiale fut encore plus catastrophique pour STELLA que celle de 1914-1918.

Sur 286 immeubles, deux seulement étaient intacts, la moitié des immeubles était rasée, le reste gravement endommagé. Toutes les plantations de fixation de dunes étaient anéanties, la partie boisée saccagée (les arbres furent coupés par les Allemands pour garnir le littoral de pieux anti-char) et, problème difficile, qui reste à résoudre, les occupants nous laissèrent en particulier, sur le secteur mer, de nombreux ouvrages de défense qui furent exécutés en 1942-1944, puis, en grande partie, partiellement démolis en 1944, mais dont la plupart des ruines enlaidissent notre front de mer.

A partir de 1950, l'Association Syndicale et la Coopérative de reconstruction, grâce à l'appui des Pouvoirs Publics, ont réussi à redémarrer la station de Stella.

Depuis, en plus des reconstructions d'avant 1939, 1 380 Permis de Construire ont été délivrés.

Grâce à ce développement, la Commune de Cucq est devenue une Cité en pleine activité. Rien que dans la partie Stella, en 1972, les Contributions Directes ont recensé 1 825 logements sur environ 3 000 dans l'ensemble de la Commune.

## POURQUOI UN PLAN D'URBANISME ?

puisque notre lotissement avait été régulièrement approuvé par les Autorisations n° 22 approuvé par M. le Préfet le 16-11-1925.

Dès 1946, les différents Chefs de Service du Ministère de la Construction après le classement de la Commune de CUCQ, Section de Stella Plage, en zone sinistrée, ont insisté pour nous faire admettre que si le plan de Stella Plage établi en 1914 correspondait aux conceptions d'urbanisme de l'époque, il ne cadrait plus avec les impératifs actuels d'aménagement des cités nouvelles.

Nous avons reconnu le bien fondé des critiques suivantes faites par l'Administration :

- A) - Tracé de voirie géométrique ne tenant pas compte de relief des dunes.
- B) - Parcellaire dans les zones de dunes (certaines parcelles ont des surfaces de 200 m<sup>2</sup>) ne permettant pas l'application de la réglementation en vigueur pour l'édification des constructions. Le Cahier des Charges d'origine ne donne aucune précision sur les retraits qui sont maintenant imposés par l'Administration par rapport à l'alignement des voies et des limites entre voisins.
- C) - Les parcelles trop petites ont provoqué une longueur exagérée de la voirie. Elles sont en outre un obstacle aux plantations et auraient imposé pour l'avenir l'installation dans les dunes d'un réseau d'assainissement aussi ruineux d'installation que d'entretien.
- D) - Absences d'espaces verts. Si STELLA PLAGE était réalisé suivant le plan initial, la densité de la population aurait été telle que la Station se serait détruite d'elle-même, la surface de la plage pourtant importante (54 hectares) à marée moyenne, n'aurait pu être agréable à une semblable population.
- E) - Absence de Parkings. Les créateurs du plan (MM. LABRASSE et POULAIN) ne pouvaient prévoir en 1914 le développement de l'automobile, puisque les responsables de la Ville de PARIS ont commis les mêmes erreurs.
- F) - Absence dans le Cahier des Charges d'origine de réglementation concernant la hauteur des immeubles - leur qualité de construction - leur type de toiture - la densité des surfaces à bâtir.
- G) - Manque de précision sur les immeubles à bâtir en bordure de mer - l'ensablement provoqué par les mouvements de sable fin, charme de notre plage, impose en front de mer, l'édification d'immeubles moyens, mais en construction continue, pour briser les vents et ce, sans courir le risque de les voir recouverts par les dunes.

Toutes ces objections faites par l'Administration sont fondées.

Pour permettre le développement harmonieux de notre plage, le Ministère de la Construction a fait établir un nouveau plan cadre qui a été soumis à l'enquête en 1966 et approuvé par M. le PREFET. Ce plan ne précisait pas les types de construction à édifier : sur le front de mer - sur la place de l'Etoile - autour de l'emplacement prévu pour le marché - ni la surface exacte à donner à chaque parcelle. Il était donc à compléter.

En conséquence, en accord avec la Mairie de Cucq, M. Louis QUETELART, Architecte Urbaniste au TOUQUET par délibération de l'Association Syndicale en date du 16 janvier 1971 approuvée par M. le Sous Préfet de Montreuil sur Mer le 26 janvier 1971 et a été chargé d'établir les avants projets de plans masse de ces différents secteurs ainsi que les règlements de construction adaptés à notre Station balnéaire.

Ce travail, long et difficile, a fait l'objet de nombreuses réunions entre les représentants du Ministère de l'Équipement, de la Municipalité de CUCQ et notre Association Syndicale. Il comble les lacunes des plans et Cahier des Charges initiaux en apportant une solution à toutes les critiques que nous avons exposées.

L'esquisse de Zoning, le nouveau projet de parcellaire ainsi que l'avant projet du Cahier des Charges, ont reçu par délibération de la Commune de Cucq en date du 1er février 1975 et de l'Association Syndicale en date du 22 février 1975, un accord de principe.

Ces études ont donc été incorporées dans le plan d'occupation des sols de la Commune de CUCQ.

Les règlements d'Urbanisme et la Loi d'orientation foncière précisent que :

"La modification de tout ou partie des documents d'un lotissement et notamment du cahier des charges peut être prononcée par le Préfet lorsque les 2/3 des propriétaires détenant ensemble les 3/4 au moins de la superficie du lotissement ou les 3/4 des propriétaires détenant au moins les 2/3 de la superficie le demandent ou l'acceptent, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve le terrain".

Stella a donc été reconstruite selon le plan original qui figeait les 2 600 parcelles.

Avec le développement des congés payés, Stella Plage est devenue une station de vacances. Actuellement deux catégories de visiteurs sont à Stella Plage :

- les personnes viennent dans leur résidence secondaire, villas agréables dans la pinède, appartements en bord de mer, en ville ou en forêt.
- les personnes à revenus moyens qui viennent passer leurs congés, non loin de chez eux, mais en bord de mer et se logent en meublé ou en camping.

L'A.S.A.P. s'efforce de gérer au mieux tout cet urbanisme théorique, aveugle (place de l'Etoile), inadapté et hors d'échelle (350 ha).

Stella Plage a été "plaquée" sur un site naturel qu'il convient de "requalifier". Cependant, la création d'infrastructures de liaisons nationales et internationales liées au Tunnel sous la Manche et la création de l'autoroute A 16, vont permettre le désenclavement du littoral dont pourra bénéficier Stella Plage.

#### **IDEE DIRECTRICE :**

L'objectif est de transformer progressivement Stella Plage en un lieu de séjour agréable, animé toute l'année :

- station de vacances prisée par une clientèle régionale, moyen de gamme, plutôt familiale, fidélisée par une ambiance sympathique, un accueil convivial et une multiplicité de petites animations, pour tous les goûts et pour tous les âges, grâce auxquelles on ne s'ennuie jamais, quel que soit le temps.
- lieu privilégié pour se retrouver, en famille ou entre amis, à l'occasion de manifestations populaires de qualité, qui perpétuent le goût de la fête des gens du Nord, et qui sont devenues, peu à peu, autant de rendez-vous annuels qu'on ne veut pas manquer.