

N°3 2ème Trimestre 2002 1 Euro Directeur de la publication : André Kovacs - Tél & fax : 03 21 09 66 64

## Assemblée Générale

de STELLA 2000 le 27 juillet 2002

Les propriétaires membres de l'association Stella 2000 sont convoqués en Assemblée Générale le samedi 27 juillet 2002 à partir de 14 heures, salle des Conférences de la Mairie. La réunion est publique, les adhérents à jour de leur cotisation pourront voter.

L'ordre du jour comprend :

- θ le rapport moral du Président,
- θ le rapport financier du Trésorier,
- θ le rapport d'activités des membres du bureau,
- θ le point sur le recours au tribunal administratif,
- θ notre stratégie pour l'assemblée générale de l'ASAP
- θ les modifications des statuts de STELLA 2000,
- θ le renouvellement du tiers sortant,
- θ l'élection du bureau.

Communiquez-nous vos questions et vos suggestions par écrit à notre Siège social :

357, avenue du Château d'eau 62780 CUCQ

Nous serons heureux de vous accueillir au sein du bureau de Stella 2000 à l'occasion du renouvellement du tiers sortant en 2002.

## Vous pouvez proposer votre candidature

Nous vous remercions de votre soutien, de vos conseils, de vos suggestions et de votre confiance.

## NOUS SERONS PLUS EFFICACES ENSEMBLE ET NOMBREUX

Le Bureau de Stella 2000

### Comité de Rédaction et Renseignements

André KOVACS : 03 21 09 66 64 (tel & fax)  
e.mail : andre.kvs@free.fr

Monique DELANNOY : 03 21 94 64 86

Bernard CHEVALIER : 03 21 75 18 93

Carlos SANTOS : 03 21 94 79 96

Daniel SURET : 03 21 09 07 82

## Votre adhésion fait notre force.

**Adhésion à STELLA 2000 : 16 €uros / an**

L'adhésion comprend également l'envoi à domicile de notre journal trimestriel "L'Avenir Stellien".

## VOTRE ARGENT

### L'arnaque des bordures de trottoirs

Les propriétaires stelliens paient deux fois la même prestation. Une première fois pour l'assainissement avec la taxe syndicale et une seconde fois pour les bordures de trottoirs "fil d'eau". Cette seconde facturation sans accord des propriétaires et sans commande paraît illégale et semble constituer un excès de pouvoir de la part de l'ASAP.

## ECHOS

### L'Avenir Stellien a vu et entendu

#### Jardiniers "facteurs" à Stella

Pendant 2 jours, les jardiniers de l'ASAP ont été mobilisés pour distribuer sélectivement à domicile un tract signé Michel DUPRE intitulé "ASAP Information" qualifiant la dissolution de l'ASAP de "désastreuse". Pour qui les conséquences de la dissolution seraient-elles désastreuses ?

Certainement pas pour les propriétaires qui paient la taxe syndicale depuis des décennies ni pour ceux qui, depuis le temps, ont déjà payé plusieurs fois leur voirie !

#### Absence de trottoirs et sécurité

Quand seront programmés les trottoirs qui permettraient aux enfants, aux personnes âgées, aux personnes handicapées, aux poussettes et landeaux, aux patinettes et rollers, ..... de circuler en toute sécurité dans les rues de Stella et non pas sur les chaussées ?

#### Bordures de trottoirs - Handicapés

Les personnes circulant en fauteuil pour handicapé éprouvent de grandes difficultés pour franchir les bordures de trottoirs au droit des passages protégés et des traversées de routes.

En raison de la rareté des trottoirs aménagés dans Stella et de l'encombrement de nombreux trottoirs par des voitures en stationnement interdit, ne serait-il pas urgent que M. le Maire et le Conseil Municipal décident la réalisation des "bateaux" pour franchir les trottoirs et interdisent tout stationnement sur les trottoirs, en particulier Boulevard Edmond Labrasse !

#### Immeubles

Qui accorde les permis de construire aux promoteurs immobiliers pour des immeubles qui prennent en compte la surface de la demi-rue dans le calcul de la surface habitable ?

Grâce à cette "astuce" créée par les premiers dirigeants de l'ASAP, les immeubles sont plus importants que la normale, certains d'entre-eux empiètent sur la chaussée (voir Sunny-Beach tranches E et F) et quelques trottoirs se transforment en parkings (voir "Californnia").

Quand verrons-nous un véritable plan d'urbanisme et des règlements imposés ?

### Charges de fonctionnement de l'ASAP

Dans son 6<sup>ème</sup> courrier d'avril 2002 aux propriétaires, le syndic-directeur affirme "... qui pourrait nous reprocher de diminuer nos charges de fonctionnement ..." alors qu'il vient d'embaucher un agent supplémentaire à partir du 15 avril 2002 (voir réunion du syndicat du 29 mars 2002).

Avec le personnel actuel de l'ASAP (2 secrétaires, 5 employés à plein temps et 3 saisonniers au camping), et la moitié de Stella entretenue par la Commune, comment les charges de fonctionnement et d'entretien pourraient-elles diminuer pour les stelliens ? Comment notre troisième impôt pourrait-il diminuer ?

### Propreté de la station

De nombreux endroits de Stella sont dans un état de saleté indigne d'une station touristique, notamment Place Sapin.

Si la moitié de Stella est entretenue par la Municipalité et l'autre moitié par le personnel de l'ASAP, les rues et les espaces verts devraient être "nickel" à Stella !

Que font-ils donc de la taxe syndicale des propriétaires, des impôts locaux et des taxes en forte augmentation ?

### Plan Local d'Urbanisme

Les stelliens sont toujours en attente de la présentation du nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) en remplacement du Plan d'Occupation des Sols (POS).

Le nouveau PLU doit intégrer deux Plans de Prévention des Risques Naturels "Maritime et Inondations" dont il est évident que les contraintes nécessiteront des travaux coûteux !

Qui devra encore payer ce qui aurait dû être réalisé depuis longtemps ?

### Plan de Zonage - Assainissement

Le plan de zonage a déjà été approuvé par délibération du Conseil Municipal de Cucq. Après approbation des deux autres Conseils Municipaux des communes rattachées à la station d'épuration d'Etaples, ce plan sera soumis à enquête publique : Prévision fin 2002.

Nous suivrons ce dossier de près car Stella-Plage est particulièrement concernée par l'absence de tout-à-l'égout et par le manque de moyens contre les inondations !

Pourquoi l'ASAP et la DDE s'obstinent-elles à faire des routes qui seront défoncées à court terme pour poser des tuyaux d'assainissement ?

Pourquoi doubler les coûts pour les stelliens et payer inutilement un troisième impôt ?

### Rue de Paris et Sunny-Beach "E et F"

⊖ Réalisée au ras des balcons des tranches E et F du Sunny-Beach, la rue de Paris provoque des réactions et la colère des propriétaires qui subiront le trafic routier de jour comme de nuit, le stationnement des voitures et toutes sortes de nuisances.

Pourquoi avoir réalisé cette rue non conforme et sans intérêt réel dans le plan de circulation de Stella-Plage au détriment de la tranquillité, du cadre de vie et de la sécurité des résidents ! Pourquoi le syndic-directeur de l'ASAP M. Michel DUPRE s'est-il engagé à réaliser ce morceau de la rue de Paris par courrier du 7 décembre 1999 au propriétaire, M. STOLZ ?

⊖ Cette rue de Paris de 4 mètres de largeur sera transférée dans le domaine public communal de Cucq alors que les autres voies de Stella ayant les mêmes caractéristiques sont déclarées non conformes et non transférables. Un "sens interdit" a été installé pour la rendre conforme. De qui se moque-t-on à Stella ?

Pourquoi le syndic-directeur et la DDE de Montreuil font-ils leurs propres règlements de voirie en fonction des circonstances ?

### Le Club nautique s'agrandit... le basket a disparu

Beaucoup de jeunes pratiquaient le basket et se sont étonnés de la suppression de leur terrain de basket installé depuis des années sur la digue entre le Club nautique et la piste de roller.

Pour répondre à ses besoins d'extension, le Président du Club nautique s'est approprié la partie de voirie payée par les propriétaires mise à la disposition des jeunes basketteurs et, en toute illégalité, une partie du cordon dunaire pourtant protégé par la Loi Littoral.

Comment la Municipalité a-t-elle pu accepter de céder des terrains publics et des espaces protégés ?

### Immeuble "Britannia" - Face au Marché

Dans la brochure du Promoteur, une jolie vue présente des personnes heureuses de se promener dans un parc paysager situé devant l'immeuble.

Ce parc ne serait-il pas le marché de Stella ?

### Rue de Lille - Entre le "Britannia" et le Marché

La voirie de la rue de Lille prolongée vient d'être refaite à neuf par l'ASAP mais elle ne peut pas être utilisée !

Effectivement, elle a été fermée à la circulation publique par un arrêté municipal et interdite aux piétons pour accéder au marché de Stella. Elle n'est empruntée que par les engins et les camions du chantier "Britannia" qui détériorent la chaussée neuve.

Pourquoi avoir fait ces travaux de voirie avant le chantier ?

Bonne nouvelle, le promoteur s'est engagé à réparer les dégâts.

### Parking de la place du Marché

Il y a quelques années, nous avons payé un architecte pour l'étude d'un parking d'environ 8000 m<sup>2</sup> qui devait être réalisé Boulevard de France, au niveau du marché, sur un terrain appartenant à l'ASAP.

Ce parking aurait permis de résoudre les difficultés de stationnement et de sécurité des piétons autour du marché et sur le Boulevard de France.

Pourquoi ce projet de parking a-t-il été abandonné par le syndicat au profit d'un projet de lotissement ?

### Un parcours de santé à Stella

Pour les sportifs ou en famille, la Municipalité vient de réaliser un parcours de santé situé Square de la Liberté à Stella (à l'entrée de Stella, Bd Labrasse), sur un terrain appartenant aux propriétaires stelliens.

### Participation au 1er Festival Européen "Nature Fleurs et Jardins"

Stella 2000 a participé au 1<sup>er</sup> Festival Européen du Touquet du 25 au 29 avril 2002 en présentant une maquette décrivant les trois états de la dune et les différentes végétations. Nous avons accueilli plus de 300 visiteurs.

Merci à Emilie et Bernard Chevalier pour la réalisation de la maquette. Emilie a sensibilisé les visiteurs et les jeunes Stelliens sur les écosystèmes dunaires et la protection des espèces protégées comme les pensées des dunes et les chardons.

Bravo Emilie et rendez-vous cet été pour les balades nature et bord de mer. M.D.

A la demande de nombreux propriétaires, voici quelques numéros utiles (sous réserve de modifications) :

- Mairie de CUCQ : 03 21 94 36 66

- Gendarmerie du Touquet : 03 21 05 09 17

- Gendarmerie de Stella (juillet-août) : 03 21 94 63 46

- Gendarmerie de Montreuil : le 17 (en cas d'urgence)

- Office de Tourisme : 03 21 09 04 32

## QUESTION Pourquoi l'ASAP veut-elle continuer ?

L'Association Syndicale Autorisée des Propriétaires de Stella-Plage créée en 1931 lève un troisième impôt local, la cotisation syndicale (dite aussi taxe syndicale).

Il est pour le moins symptomatique qu'après 70 ans d'existence, l'ASAP de Stella-Plage n'ait pas cru devoir inscrire à l'ordre du jour d'une quelconque assemblée générale, la demande de dissolution émanant de certains de ses propriétaires et ce en violation de ses propres statuts.

Voici les raisons pour lesquelles l'ASAP semble assurer sa propre pérennité d'établissement public :

θ L'attitude du syndic-directeur et de la Commune de Cucq pour faire perdurer l'ASAP.

θ Une interprétation pour le moins arrangeante des statuts de l'ASAP qui lui permet - d'une part, de refuser l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de la demande de dissolution - d'autre part d'attribuer un nombre de voix non conforme à la loi et au décret du 18 décembre 1927.

θ Une opportunité pour conserver la mainmise sur l'ASAP en donnant un nombre de voix injustifié et excessif à la Commune en 2000, (plus de 3000 voix soit environ 25 % des suffrages exprimés lors des assemblées générales des propriétaires).

θ Un important patrimoine foncier de l'ASAP affaibli par la vente de certains terrains exclusivement réservée aux seuls promoteurs.

θ Une taxe syndicale qui ne répond pas à son objet social de faire des investissements et qui est utilisée à plus de 60 % pour payer les charges de fonctionnement et les frais de l'ASAP.

θ Notre troisième impôt, qui s'ajoute aux impôts communaux pour faire des voiries à la place de la Commune, représente de fait un démembrement de l'acte municipal.

θ Le manque de transparence du budget avec une taxe syndicale qui s'est transformée en partie en recette d'autofinancement (voir excédents dans les budgets).

Fort heureusement, les ASAP n'ont pas un caractère permanent et obligatoire.

Il y a lieu en effet de constater que les ASAP de Merlimont et de Sainte-Cécile ont d'abord été dissoutes par une assemblée générale des propriétaires.

Ces dissolutions ont entraîné une intégration de l'ensemble des voiries en l'état dans le domaine public de la Commune, soit volontaire de la part du conseil municipal (Merlimont), soit par transfert d'office prononcé par le Préfet (Sainte-Cécile). D.S.

**Pourquoi l'ASAP de Stella-Plage ne remet-elle pas en question sa pérennité ?**

**Pourquoi ne donne-t-elle pas aux propriétaires le droit légitime de voter la dissolution ?**

## DOSSIER Pourquoi devons-nous décider la dissolution de l'ASAP ?

La dissolution de l'ASAP prévue et annoncée par le syndic-directeur ne paraît pas possible en 2006 pour plusieurs raisons.

θ Les travaux de voirie sont programmés sur 4 ans et représentent environ 20 millions de F.

θ La procédure de transfert de propriété des voies est lente et rencontre beaucoup d'aléas et d'incertitudes.

θ Les travaux d'assainissement et les travaux de remise en état de la digue à la charge de l'ASAP ne sont pas pris en considération et leurs coûts restent inconnus.

Si les propriétaires stelliens ne se prononcent pas pour la dissolution de l'ASAP, ils continueront à payer la taxe syndicale pendant de nombreuses années, voire plusieurs décennies, ce qui n'est pas acceptable.

### Où en est-on aujourd'hui du transfert des voiries ?

Pendant plus de 70 années, aucune voirie de Stella-Plage n'a été transférée à la Commune.

θ Une expérience de transfert de quatre voies a été décidée par le conseil syndical de l'ASAP en 1999 pour l'avenue du Golf, l'avenue du Touquet, le boulevard de Berck et la rue de l'Etoile (réunion du 9 juin 1999 présidée par M. Daniel BETRANCOURT, alors syndic-directeur).

Le premier dossier complet constitué par M. DACHEVILLE, géomètre-expert, a été transmis à la DDE d'Arras en 2001. L'enquête publique qui s'est déroulée en été 2001 devait conduire à l'arrêté préfectoral de classement de ces quatre voies dans le domaine public communal de Cucq en 2002.

La procédure semble aujourd'hui "bloquée" pour trois voies en raison du refus de plusieurs propriétaires lors de l'enquête publique. Seule, la rue de l'Etoile est la première voirie du domaine

privé de Stella-Plage à être officiellement transférée dans le domaine public communal de Cucq par arrêté préfectoral du 3 mai 2002.

θ Il aura fallu 3 années de procédure administrative pour obtenir le transfert d'office des terrains constituant l'assiette de la rue de l'Etoile de 300 mètres comprenant 22 propriétés.

Pourtant, bien que transférés à la commune, les propriétaires de la rue de l'Etoile continueront à payer la taxe syndicale !

Dans ces conditions, à quoi sert le transfert s'il faut continuer à payer ?

### Une seule voie transférée, pour les 3 autres, c'est le Conseil d'état

Le transfert de 3 autres voies concernées par l'enquête publique est retardé. En effet, M. le Préfet ne peut pas prendre d'arrêté préfectoral de classement de ces trois voies et devrait transmettre le dossier au Conseil d'Etat comme le prévoit l'article L318.3 du Code de l'Urbanisme en pareil cas.

Il s'agit du cas de figure énoncé par la loi lorsqu'il y a des oppositions au transfert, qu'elles viennent de la Municipalité ou de propriétaires riverains !

θ A ce rythme, combien d'années de procédure faudra-t-il pour transférer 35 km de voiries ?

### Quelles conséquences si l'ASAP perdure ?

Les routes non transférées atteindront à nouveau leur fin de vie et l'ASAP devra encore les refaire pour la troisième fois.

Pendant ce temps, la digue laissée trop longtemps sans entretien continuera de se dégrader et les travaux de réhabilitation ou de reconstruction seront encore à la charge des Stelliens. C'est une dépense ponctuelle, importante et sans subvention.

Tous les propriétaires seront toujours contraints à payer la taxe syndicale pour construire les routes et les réseaux nécessaires afin de satisfaire les projets immobiliers dont certains détruiront demain les dunes et les espèces protégées si le nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne l'interdit pas.

Les propriétaires devront continuer à payer la taxe syndicale pendant toute la durée d'existence de l'ASAP, même si leur rue fait partie d'un secteur transféré.

Pourquoi les propriétaires de l'AFU Est (\*), qui ont pourtant payé leurs voiries en achetant des terrains viabilisés au prix fort, ne sont-ils pas aujourd'hui sortis du périmètre de l'ASAP et exemptés de la taxe syndicale ?

Pourquoi les propriétaires des AFU du "Golf" (coté Le Touquet) et du "Ruisseau à Tabac" (coté Merlimont) sont-ils oubliés par l'ASAP alors qu'ils paient encore la taxe syndicale ?

(\*) Association Foncière Urbaine Est créée pour lotir l'ensemble "Av. de Marseille, Av. du Château d'eau, Av. Jeanne d'Arc...".

## Que deviendront les terrains appartenant à l'ASAP ?

Pendant tout ce temps, le syndicat continuera de brader les 330 terrains (soit 360 000 m<sup>2</sup>) de l'ASAP aux promoteurs de son choix.

θ La mainmise des promoteurs sur les terrains de l'ASAP se poursuivra. A priori, aucun terrain de l'ASAP n'est disponible pour les acheteurs particuliers. Pourquoi cette attitude ?

Pourquoi cette décision a-t-elle été prise par le syndic-directeur sans concertation et sans délibération de l'assemblée générale ?

Est-il normal qu'un syndic de l'ASAP, aussi promoteur immobilier, achète à bon prix certains terrains de l'ASAP pour son compte ?

Pourquoi l'ASAP n'aménage-t-elle pas de terrains pour la qualité du cadre de vie des stelliens et des touristes (trottoirs adaptés aux difficultés des handicapés, espaces verts, bancs, lieux de promenade et de détente,...) ?

Pourquoi l'ASAP finance-t-elle encore des routes qui seront défoncées pour poser le tout-à-l'égout ?

Pourquoi l'ASAP poursuit-elle l'installation de supports d'éclairage-boule au pied de supports EDF neufs ?

Pourquoi l'ASAP continue-t-elle à gaspiller l'argent des stelliens et à l'utiliser n'importe comment ?

## Une seule issue, la dissolution de l'ASAP votée par les propriétaires

Dans ses courriers et tract mis à l'affichage, le syndic-directeur proclame qu'il a programmé la dissolution de l'ASAP en 2006.

En même temps, il affirme faussement que la dissolution de l'ASAP est un piège, un leurre, et que les conséquences de la dissolution seront désastreuses.

θ Contrairement aux dires du syndic-directeur, seule la DISSOLUTION de l'ASAP votée par l'assemblée générale 2002 des propriétaires permettra, après enquête préfectorale et une seconde assemblée générale convoquée spécialement, de confirmer la DISSOLUTION de l'ASAP qui conduira au TRANSFERT D'OFFICE par arrêté préfectoral de l'ensemble des voiries de Stella-Plage dans le domaine public communal de Cucq, et ce même si le Conseil Municipal veut subordonner la reprise des voies à leur remise en état préalable.

θ Cette procédure a été choisie par les propriétaires de l'ASAP de Sainte-Cécile dissoute par l'assemblée générale des propriétaires en 1981 après seulement 31 années d'existence.

Deux années se sont écoulées entre la dissolution votée par les propriétaires et le transfert d'office permettant d'identifier et de régler tous les problèmes !

Après sa dissolution, l'ASAP de Sainte-Cécile dissoute n'avait plus les moyens de fonctionner, M. le Préfet désigna alors le secrétaire général de la Mairie de Camiers comme agent spécial de l'état chargé d'administrer la situation provisoire et la liquidation de son actif.

Pourquoi donc, par des arguments non fondés et intimidants (licenciements et primes, désastre, placement sous tutelle, travaux obligatoires,...etc), le syndic-directeur continue-t-il à tromper les propriétaires et à les prendre pour des ignares ?

## Quelle incidence sur les impôts locaux ?

A notre avis, rien ne prouve ni confirme que la dissolution de l'ASAP pourrait entraîner l'augmentation des impôts locaux.

Les frais de fonctionnement sont déjà à la charge de la Commune pour l'entretien de la moitié de Stella. L'autre moitié est toujours à la charge des propriétaires avec le personnel de l'ASAP.

θ La DISSOLUTION de l'ASAP et le TRANSFERT D'OFFICE de plus de 35 km de voies dans le domaine public communal permettraient à l'ensemble de la Commune de Cucq Trépied Stella ainsi unifiée de bénéficier d'une subvention pour les charges d'entretien liées au transfert (art. L318.3 du Code de l'Urbanisme), d'augmentations substantielles des dotations (fonctionnement et équipement), de subventions et d'aides supplémentaires.

θ La Commune pourrait récupérer la TVA pour l'ensemble des travaux sur son territoire. La Commune ne serait plus pénalisée par l'existence d'un aussi important domaine privé sur son territoire à cause duquel elle est aujourd'hui privée de certaines subventions !

θ La Municipalité serait maître d'ouvrage unique sur l'ensemble de la Commune et assurerait une meilleure coordination des travaux selon ses propres choix et ses priorités.

**Par contre**, qui s'inquiète aujourd'hui de l'augmentation des taxes et des impôts :

- pour le tri sélectif, la fourniture des poubelles et le ramassage des ordures,
- pour chaque vidange des fosses septiques individuelles,
- pour l'installation du tout-à-l'égout,
- pour le nouveau Plan Local d'Urbanisme,
- pour financer la Communauté de Communes et mettre les installations communales aux normes européennes ...etc ?

Si le système ASAP était aussi nécessaire, pourquoi n'existe-t-il pas dans toutes les Communes de France ?

θ Ensemble, pour Stella-Plage, pour la suppression de la taxe syndicale qui a assez duré, pour l'amélioration de notre cadre de vie, pour le respect de l'environnement, il est impératif de décider la dissolution de l'ASAP en assemblée générale 2002 de l'ASAP! A.K.

**Le coupon "DISSOLUTION" joint nous permettra d'intervenir auprès de la Préfecture pour faire appliquer l'article 17 des statuts le 5 août 2002 en AG de l'ASAP.**

**Merci de nous renvoyer rapidement votre coupon dûment complété et signé.**

L'AVENIR STELLIEN - STELLA  
2000

357, avenue du Château d'eau 62780 CUCQ