

Grâce à notre Association STELLA 2000
La dissolution de l'ASAP de Stella-Plage est sur les rails
MAIS QUAND SERA-T-ELLE
DEFINITIVEMENT DISSOUE ?

L'arrêté préfectoral **AUTORISANT** la dissolution de l'ASAP en date du 30 janvier 2004 écarte les propriétaires membres associés de l'ASAP du processus de dissolution.

Pourtant, l'autorité de tutelle avait tout fait pour que les propriétaires votent à une **très large majorité** le projet de dissolution de l'ASAP, dissolution que STELLA 2000 réclamait depuis toujours.

Les propriétaires spoliés de leurs droits légaux

Madame la Sous-préfète ne souhaite pas convoquer la deuxième Assemblée Générale Ordinaire des Propriétaires – *la première AGO convoquée le 8 novembre 2004 n'ayant pu se tenir faute de quorum.*

Ainsi, les propriétaires stelliens n'ont plus aucun droit de regard sur les comptes administratifs et la gestion financière de l'ASAP faite par les syndicats successifs ainsi que sur la situation de leur patrimoine foncier qui va être vendu ou transféré à la Commune.

Nous avons souhaité en savoir plus pour informer les propriétaires en rencontrant Madame la Sous-préfète de Montreuil sur Mer le 3 février 2004 et les deux agents spéciaux le 2 mars 2004.

Malgré notre satisfaction d'avoir réussi à mettre fin à 73 ans d'existence de l'ASAP, les réponses obtenues nous laissent perplexes sur le déroulement et la durée de la procédure de dissolution.

Une dissolution retardée

Selon cet arrêté préfectoral, "**la dissolution ne produira tous ses effets qu'à compter**" :

- de la réalisation d'un audit de l'ASAP de Stella-Plage,
- de l'expiration totale des dettes contractées par l'ASAP pendant son existence,
- du transfert de la totalité de l'actif et du passif à la Commune de Cucq.

Des agents spéciaux préférés aux propriétaires

Deux agents spéciaux ont été désignés pour la mission ci-dessus décrite.

Ils se sont installés en Mairie de CUCQ, ce qui ne correspond pas aux préconisations du commissaire enquêteur qui recommandait un **endroit totalement neutre et indépendant** !

Ils nous ont dit qu'ils ne feraient pas l'audit indiqué dans l'arrêté et qu'ils ne s'intéressaient pas au passé de l'ASAP.

Quel est leur rôle exact alors ?

Des fautes à étouffer

Tant que l'ASAP n'est pas dissoute par un arrêté préfectoral, la gestion finale de l'ASAP aurait du être assurée par des syndic élus par les propriétaires.

Mais tout a été fait localement par d'anciens syndic (*dont des élus municipaux de Cucq*) pour qu'il n'y ait plus d'élection légale de nouveaux syndicats qui auraient pu découvrir le passé douteux de l'ASAP et certaines fautes pouvant les mettre en cause.

Pourquoi Monsieur le Préfet n'a-t-il pas requis la Chambre Régionale des Comptes pour un audit de l'ASAP ?

La taxe syndicale en 2004

Elle sera déterminée par les agents spéciaux à partir du budget établi, si besoin est, **CHAQUE ANNEE**, en liaison avec la Trésorerie du Touquet.

Les travaux de voiries

A l'issue du transfert en l'état de l'actif et du passif de l'ASAP à la Commune de Cucq, celle-ci devra réaliser **l'achèvement des travaux de mise en conformité des voiries de Stella.**

Deux cas de figure sont envisagés :

- s'il reste un excédent budgétaire après les travaux de mise en conformité, celui-ci sera utilisé exclusivement pour réaliser des travaux d'intérêt général à Stella,
- si l'actif cédé par l'ASAP est inférieur au montant des travaux de mise en conformité des voies, la Commune financera le solde du coût de ces travaux.

Transfert d'office des voiries

Pour le transfert des voiries de Stella dans le domaine public communal, il sera fait application de la procédure de **transfert d'office** prévue à l'article L318.3 du Code de l'Urbanisme. Ensuite seulement, l'arrêté **DEFINITIF** de dissolution pourra être pris.

Une page de l'histoire de Stella vient d'être tournée. Les Stelliens sont enfin devenus des Cucquois à part entière et des contribuables normaux.

En seront-ils pour autant considérés comme tels par la Commune ?

André Kovacs

Dissolution de l'ASAP - Rester vigilants

L'arrêté préfectoral constitue une lettre de mission aux deux agents spéciaux désignés pour réaliser certaines conditions qui étaient et qui sont toujours du ressort d'un syndicat élu par les propriétaires **tant que l'ASAP n'est pas dissoute**.

Cet arrêté ne comporte pas de date d'effet précise ce qui nous semble être contraire aux objectifs à atteindre (rapidité et transparence).

Aucune date butoir n'est fixée, ce qui est confirmé dans l'article 5 : "*Il sera établi, si besoin est, chaque année, ..*".

Les deux "agents spéciaux" sont des retraités choisis dans la liste préfectorale des candidats "Commissaires enquêteurs".

Sauf erreur, ils n'ont pas l'intention d'informer les propriétaires, en particulier sur l'établissement et la présentation du budget 2004 et de l'inventaire des biens de l'ASAP aux membres associés, commettant ainsi une **FAUTE LOURDE** en matière de transparence administrative et budgétaire. Sont-ils vraiment "neutres et indépendants" ?

Par contre, **ils sont rémunérés** et remboursés de tous leurs frais **par les seuls propriétaires stelliens**.

Ils établiront le budget 2004 (**et la taxe syndicale**) qui permettra de les payer, ainsi que les deux secrétaires de l'ASAP mises à leur disposition, pendant tout le temps qui leur sera nécessaire ! Ceci s'appelle être **JUGE et PARTIE** !

Les propriétaires ont voté la dissolution de l'ASAP le 8 novembre 2004. Ils sont ainsi devenus des contribuables à part entière de CUCQ, payant déjà les impôts fonciers et la taxe d'habitation, et n'ont plus à payer de nouvelle taxe syndicale.

1. Propriétaires, vous avez payé pendant des décennies, vous avez droit à vos comptes !

Nous voulons savoir ce que l'on a fait de notre argent.

La forme et les modalités de l'audit ne sont pas indiquées ce qui est contraire aux règles d'usage et aux normes en la matière (organisme agréé, cahier des charges, objectifs, état des lieux, expertise et bilan, actions, présentation, mise en œuvre, suivi et actions correctrices).

Nous ne pouvons nous contenter d'une simple photographie des comptes fournie par la Trésorerie du Touquet aux agents spéciaux et d'un audit superficiel et bâclé.

Nous demandons un **audit financier conforme réalisé par un organisme agréé sur les budgets antérieurs de l'ASAP, sur le coût réel des travaux d'investissements de voirie réalisés et sur les facturations par les entreprises intervenantes.**

2. La vente des actifs de l'ASAP limitée à deux opérations

- **La vente du Camping de la Forêt** sera faite aux enchères publiques et à la bougie par le Notaire, Maître LESAGE à Saint-Josse le mercredi 14 avril 2004 à 14h30 en Mairie de CUCQ, salle des Conférences.
- **La vente des 8 lots cadastrés BK** faisant partie du lotissement de 8000 m² viabilisé par l'ASAP en 2002 et ayant fait l'objet d'une délibération du conseil syndical sera faite ultérieurement.

3. Un état des lieux révélateur de fautes

Les syndicats de l'ASAP et la Municipalité ont commis des **FAUTES LOURDES**. Ils portent la responsabilité :

- des voiries non conformes et/ou non transférées,
- des réseaux électriques obsolètes et dangereux,
- de l'éclairage public inadapté aux besoins réels,
- de la mauvaise qualité d'alimentation en eau potable,
- de l'insuffisance des assainissements "eaux pluviales" et "tout à l'égout" dans les zones inondables de Stella,
- de l'absence de trottoirs goudronnés et sécurisés pour tous,
- du manque de sécurité pour les piétons, les enfants et les personnes handicapées, etc.....

Pourtant, à de nombreuses reprises, notre Association Stella 2000 a demandé le dialogue et a été une force de propositions pour faire respecter les droits des propriétaires et mettre fin au système ASAP.

La seule réponse fut menaces, intimidations, pétitions et gendarmes.

4. Stella continue de se dégrader faute d'investissement voiries

L'arrêté préfectoral stipule (article 5) : "*Aucune nouvelle dépense d'investissement ne sera engagée*".

Pourtant les propriétaires stelliens paient leurs impôts locaux à la Commune de Cucq-Trépiéd-Stella et sont en droit de bénéficier des **mêmes travaux d'investissements** que les autres contribuables de la Commune, et sans conditions.

Depuis fin 2002, aucun travaux d'investissement n'a été fait à Stella, ce qui entraîne l'**accélération de la dégradation** des chaussées, des risques pour la sécurité des usagers et, faute d'entretien, **des coûts supplémentaires et conséquents pour les futurs travaux à réaliser.**

5. Un environnement en danger avec l'absence d'un Plan Local d'Urbanisme

Une démarche municipale se préoccupant de l'environnement devrait conduire à surseoir à la délivrance de tout permis de construire d'immeubles collectifs et de parkings dans les zones à risques élevés, ce qui n'est pas le cas actuellement avec la frénésie de bétonnage et l'accélération des dépôts de permis de construire d'immeubles collectifs.

Nous demandons que tous les projets d'immeubles à Stella soient gelés dans l'attente du Plan Local d'Urbanisme.

6. Transparence et respect des Statuts

Tant que l'ASAP n'est pas **définitivement dissoute** par un nouvel arrêté préfectoral, ses propres Statuts continuent de s'appliquer. En particulier, la communication aux propriétaires par les agents spéciaux du **projet de budget**, du **rôle des taxes syndicales** et de **l'état des mutations** reste obligatoire selon les modalités stipulées dans les Statuts.

André Kovacs

L'urbanisme à Stella – Assez de passe-droits !

Dans le but d'utiliser au maximum les terrains, qu'ils soient constructibles, non constructibles ou déjà construits, certaines combines – *que l'on dit légales...* – sont mises en œuvre sans que leurs auteurs (les constructeurs et bétonneurs) se soient souciés de l'environnement, des voisins et de l'existence des risques naturels d'inondations (*voir l'arrêté de catastrophe naturelle à Stella du 14 juin 2001 suite à la remontée de la nappe phréatique*).

Sur certaines demandes de permis de construire à Stella :

- la surface utile du terrain est augmentée de celle de la demi rue et du trottoir devant la propriété,
- dans certains cas, on ajoute même deux, voire trois demi rues, pour un terrain situé en angle ou entre deux rues,
- des informations contenues sont fausses et non contrôlées par le service de l'Urbanisme en Mairie de Cucq,
- le règlement de POS "Plan d'Occupation des Sols" est contourné en créant de toute pièce la "Copropropriété horizontale".

La Copropriété horizontale, c'est quoi ?

La création d'une copropriété horizontale permet d'accueillir des maisons individuelles implantées sur un sol commun. Sa mise en œuvre a surtout pour objet de **tenter de contourner des obstacles juridiques** tels que l'exigence d'une superficie minimale de parcelle par le règlement de POS (Plan d'Occupation des Sols) ou la soumission de certaines divisions foncières au régime du lotissement.

Lorsqu'elle a pour objet d'écarter une interdiction issue du droit de l'urbanisme, la création d'une "copropriété horizontale" est censurée par le juge administratif, notamment à l'occasion de la délivrance de permis de construire.

Les règles du POS sur la surface minimale ou la division des parcelles **devront être respectées** puisque le juge administratif estime habilement que dès lors que chaque bâtiment doit devenir la propriété exclusive de chacun des copropriétaires, il y a division en jouissance de la parcelle, même si le terrain demeure totalement en une indivision inorganisée.

(*réf. : Loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété*).

A l'évidence, toute demande de permis de construire doit contenir **des informations exactes**, à fortiori lorsqu'il s'agit d'une copropriété horizontale. Ce n'est pas toujours le cas.

Faute et responsabilité de la Commune

Le Service de l'Urbanisme et les Services de l'état ont accordé un permis de construire, alors qu'il n'aurait jamais dû être accordé dans cette zone de Stella, le terrain ayant une surface utile de 412 m² et une façade inférieure à 15 mètres. L'administration chargée du contrôle précise qu'elle n'a pas à contrôler l'exactitude des renseignements indiqués et considère que ces éléments sont à priori corrects et exacts !!

Construction illégale = Préjudices

En fermant les yeux sur cette fausse déclaration reprenant des éléments de la copropriété horizontale créée pour l'occasion dans le but de contourner la Loi, la Mairie a accepté la réalisation d'une **construction illégale** dont les conséquences sont catastrophiques pour les voisins qui subissent un préjudice financier et moral, une dévaluation de leur patrimoine et un désagrément environnemental.

Et ceci peut se reproduire n'importe où à Stella et peut-être près de chez vous !

Daniel Suret

A vu et entendu

L'enduro du Touquet 2004

Cet évènement médiatico-sportif a fait l'objet de mesures plus draconiennes au niveau de l'accès des piétons dans les dunes.

Stella a été complètement ceinturée par une clôture destinée à interdire tout accès à la partie de circuit empruntant les dunes entre le "goulet" et le retour à la plage.

Des "écologistes experts" et des "maîtres chiens" ont été chargés de faire respecter cette interdiction et d'estimer l'impact du passage de l'enduro dans le milieu dunaire.

Quelles seront leurs conclusions et les conséquences sur la pérennité de l'enduro ?

Propriétaires des AFU du "Golf" et du "Ruisseau à Tabac"

Les propriétaires de ces AFU dunaire sont les grands oubliés de l'arrêté préfectoral autorisant la dissolution de l'ASAP.

Ils sont pourtant plusieurs centaines à avoir payé une taxe syndicale depuis plusieurs décennies, les bordures de trottoirs pour certains, et qui n'ont jamais pu construire.

Qui réglera la situation de ces propriétaires spoliés ?

Poubelles publiques

La mise à disposition de poubelles publiques est une bonne chose.

Encore faudrait-il que celles-ci soient mieux maîtrisées et, si possible, plus discrètes.

A voir : la place des Anglais !!!

Maison du Temps Libre

Ce projet a été retenu par le Conseil Municipal en séance du 1^{er} mars 2004.

Elle sera située aux Tennis, Bd de Berck, et comprendrait une salle polyvalente (300 m² - 150 personnes), un squash (65 m²), un sauna (8 m²) et une salle de remise en forme (25 m²).

Enfin, quelque chose qui bouge à Stella. Mais qui accédera réellement à ces nouvelles installations sportives publiques ?

Véhicules sur les trottoirs

Certains trottoirs de Stella sont obstrués en permanence par des véhicules obligeant les piétons (enfants et parents) à circuler sur la chaussée, comme par exemple, Bd de France à proximité de l'École du Grand Bleu et Bd Labrasse.

Faudra-t-il un grave accident ou un drame pour enfin intervenir et prendre des mesures ?

Animations 2004

Bientôt le Printemps et l'arrivée des beaux jours.

Stella 2000 reprendra les animations et travaux manuels pour tous, petits et grands :

à partir du 17 avril 2004

chaque samedi après-midi de 14 h à 17 h

Les programmes seront affichés une semaine à l'avance :

- au 1207 Bd Labrasse à Stella
- sur notre local mobile (fourgonnette FIAT)

Vous pouvez vous renseigner à tout moment auprès de :

Simone : 03 21 94 73 91

Ces animations se feront le plus souvent possible à l'extérieur, si le temps le permet, ou dans le local mobile.

Vous réaliserez en un après-midi de petits objets en patchwork, points comptés, cartes pour fêtes et anniversaires et autres nouveautés.

Ces après-midi sont organisés par des bénévoles de l'Association et les animations sont gratuites.

Les participants n'auront à régler que les fournitures nécessaires à la réalisation des objets qu'ils pourront conserver.

Nous vous y attendons nombreux.

Il est toujours possible de faire des animations à la carte, en semaine, sur simple demande et pour trois personnes au minimum.



Attentifs aux conseils de Simone

Participation aux "Naturalies du Touquet" 2004

Notre Association a participé aux Naturalies du Touquet en 2003 sur le thème des "Oiseaux de nos jardins".

En raison du succès de cette manifestation, STELLA 2000 sera de nouveau présente du jeudi 20 mai au dimanche 23 mai 2004 sur le thème officiel "**Des Roses au Jardin**".

En supplément, nous proposerons le thème sur :

"Les grenouilles et les batraciens en voie de disparition".

Comme les années précédentes, nous vous accueillerons avec plaisir.

Comité de Rédaction - Renseignements

André KOVACS : 03 21 09 66 64

e.mail : andre.kvs@free.fr

357, avenue du Château d'eau 62780 CUCQ

Monique DELANNOY : 03 21 94 64 86

Simone DORNEL : 03 21 94 73 91

Bernard CHEVALIER : 03 21 75 18 93

Jean-Pierre DE PAOLI : 03 21 75 06 51

Carlos SANTOS : 03 21 94 79 96

Janine SCULIER : 01 46 06 83 03

Daniel SURET : 03 21 09 07 82

Notre Association STELLA 2000 a pour but d'obtenir que les législations relatives à :

- *la Protection de la Nature,*
- *la Préservation de l'Environnement*
- *et l'Amélioration du Cadre de Vie*

soient respectées et que ceux qui en ont les pouvoirs les fassent respecter.

Elle aide les victimes dans leurs démarches.

Votre adhésion est notre meilleur soutien et nous permet d'aboutir.

SIEGE : André KOVACS – STELLA 2000
357, avenue du Château d'eau Stella-Plage
62780 CUCQ

Tél. : 03 21 09 66 64

e.mail : andre.kvs@free.fr

► Adhésion ou renouvellement / Année 2004

~ Sans abonnement à "l'Avenir Stellien" : **12 €**

~ Avec abonnement à "l'Avenir Stellien" : **16 €**

► A régler par chèque à l'ordre de :

"Association Stella 2000"