

Stella 2000 dénonce les sacrés profits avec les terrains que l'ASAP vend à prix dérisoire sans concertation

Les terrains vendus "confidentiellement" et à prix dérisoire (**3,05 €/m²**) le 17 mai 2002 à un syndic titulaire promoteur immobilier (M. Guy Carau) étaient soi-disant inconstructibles (voir *Conseil Municipal du 30 septembre 2002 et La Voix du Nord du 2 octobre 2002*). **Voici la vérité.**

► **Cours des Champs-Élysées Sud** - plage à 200 m
Ce même promoteur avait obtenu un permis de construire le 13 juin 2001 pour un immeuble situé sur 3 terrains contigus à un de ceux vendus par l'ASAP le 17 mai 2002.
Le syndic directeur pouvait-il l'ignorer ?

Pour des terrains achetés au prix de **3,05 €/m²** (1130 m² et 450 m² gratuits pour la ½ rue) -, ce remboursement de fait constitue une juteuse opération pour ce syndic promoteur qui a accès à tous nos dossiers de propriétaires et peut ainsi faire main basse sur Stella et notre patrimoine foncier !

N'y a-t-il pas complicité entre syndics ?

► **Boulevard d'Angleterre** - vue sur mer à 300 m

Le terrain de l'ASAP vendu à ce syndic promoteur au prix de **8 €/m²** se situe entre deux terrains appartenant à la même propriétaire. Ces deux terrains vendus constructibles à l'époque sont aujourd'hui déclarés inconstructibles car trop petits. Pourtant, la propriétaire paie sa taxe syndicale depuis des dizaines d'années !

Pourquoi cette opération n'a-t-elle pas été proposée à la propriétaire, ce qui lui aurait permis d'obtenir deux terrains constructibles ? Pouvons-nous laisser faire sans réagir ?

► **Avenue de Menton**

Le terrain "inconstructible" - sur lequel se situe un bloc-kaus - vendu **8 €/m²** par l'ASAP au syndic promoteur est contigu à un terrain "inconstructible" (car trop petit) appartenant déjà à ce même syndic promoteur.

Ainsi, le remboursement de ces deux terrains les rendent constructibles.

- Jusqu'où le syndic directeur et ce promoteur iront-ils ?
- Comment peut-on appeler ces opérations douteuses entre le syndic directeur et ce promoteur ?
- Pourquoi le syndic directeur ne propose-t-il plus aux propriétaires de racheter les terrains contigus à leurs propriétés comme autrefois ?
- Devons-nous encore laisser faire ceux qui confondent leur mission de syndic avec leurs intérêts privés de promoteur ?
- Qui contrôle ce que font le syndic directeur et ce syndic promoteur de votre patrimoine ?

Ces syndics démissionnés par l'Assemblée Générale 2002 des Propriétaires doivent être remplacés par les syndics suppléants élus en 2000 !

Les particuliers doivent pouvoir acheter les terrains de l'ASAP et nul n'a le droit de se les approprier !

Les propriétaires stelliens doivent être prioritaires pour des opérations de remboursement de leurs terrains !

Les terrains ASAP doivent être mis en vente publique au plus offrant suivant les règles applicables aux établissements publics !

Grâce à STELLA 2000, un administrateur pourra être nommé par le Préfet afin de remédier aux carences de l'ASAP

Des dispositions sont enfin prises par les Services de l'Etat.

En effet, la méthode d'intégration des voiries choisie par l'ASAP en 1999 a échoué - une seule rue intégrée après trois années de procédure.

" *Une réunion devrait prochainement se tenir entre les Services de l'Etat et la Municipalité pour accélérer l'intégration dans le domaine communal des voies prises en charge par l'ASAP de Stella* "

La Voix du Nord du 1er novembre 2002

Le syndic directeur de l'ASAP, dont la mission est de défendre les intérêts des propriétaires, a opté pour des intérêts privés.

Aujourd'hui, plus personne ne veut de ce système.

Un administrateur pourra être nommé par le Préfet.

Des dispositions vont être prises par les Services de l'Etat qui devraient aboutir :

- à une situation juridique normale,
- à une égalité des contribuables vis-à-vis des charges locales,

pour s'en aller vers une dissolution de fait par le transfert d'office des voiries.

Seule Stella 2000 a expliqué la vérité sur la situation de l'ASAP, établissement public à vocation spéciale, en s'appuyant sur les textes, les règlements et les lois.

Une condamnation exemplaire et utile !

Angers : Une commune (9 800 habitants) vient d'être condamnée par le tribunal de Nantes à payer **4,4 millions d'euros** aux anciens propriétaires d'un terrain acheté en 1994. Ce terrain de 70 000 m² où a été aménagé depuis un nouveau quartier de la ville, avait été payé **6 F /m²** avant d'être revendu par lots un an plus tard à **270 F /m²**.

Quelques jours après le compromis de vente, la municipalité avait fait modifier le plan d'occupation des sols et classer le terrain en zone d'urbanisation immédiate.

Pour faire face à cette dépense imprévue (*la condamnation*), la commune envisage d'augmenter ses impôts de 25 à 30 % en 2003.

L'ardoise équivaut à plus de la moitié du budget annuel de la ville !

Paru le 30 novembre 2002 dans "Aujourd'hui"

Cette jurisprudence prouve que personne ne peut se mettre hors des lois - pas même des élus - et que nul ne peut se considérer "protégé" devant la Justice.

Elle devrait faire réfléchir les syndicats de l'ASAP sur leurs responsabilités avant de réaliser des ventes du patrimoine foncier appartenant à l'ensemble des propriétaires sans vérifications et dans des conditions douteuses.

Dans la continuité de l'affaire des ventes de terrains décidées par les syndicats le 17 mai 2002, les propriétaires stelliens pourront engager une action en justice en se constituant "Partie civile" au vu du préjudice subi par toutes les ventes de l'ASAP et du devenir de ces terrains.

La tribune libre

"Message adressé par un propriétaire stellien au syndic de l'ASAP chargé de la diffusion par Internet des comptes rendus de l'ASAP"

Bonsoir Monsieur D.,

Stellien d'occasion, mais très à l'écoute de l'avenir de notre station, je remarque que cela fait tout de même plusieurs fois que vous n'assistez plus aux réunions de l'ASAP.

Faut-il y voir une relation de cause à effet avec des événements récents qui ont tant fait coulé d'encre ?

Comme d'habitude, les sujets abordés en réunion sont d'une limpidité à toute épreuve, tout de même faut-il croire que Stella 2000 dérange puisqu'à chaque fois il y est fait allusion.

Comment peut-on modifier un budget à partir d'un seul devis pour un aménagement paysager que l'on avait négligé !

Il est à remarquer que suite à des ventes qui ont fait grand bruit, l'ASAP toujours par Monsieur Carau, procède à un recensement des terrains dont elle est propriétaire avec aussi leur affectation, dans le but principal de contredire les propos de Stella 2000.

Je ne connais en rien Stella 2000, hormis de leur accorder le bien fondé de vouloir mettre un coup de pied dans la fourmilière.

Stella 2000 participe à la Consultation nationale pour la Charte de l'environnement

M. le Président de la République souhaite proposer aux français une Charte de l'Environnement adossée à la Constitution.

Cette Charte devra porter au niveau constitutionnel des principes fondamentaux du droit à un environnement protégé et du développement durable.

Sa préparation est un enjeu de société qui requiert un vaste débat démocratique avec la mise en place d'une commission nationale présidée par le Professeur Yves COPPENS.

Les Associations qui militent dans le domaine de l'Environnement et du Cadre de Vie sont consultées.

M. le Préfet vient d'adresser à Stella 2000 un questionnaire élaboré concernant nos attentes en matière d'environnement et nos souhaits pour une Charte de l'Environnement.

A la demande de Madame la Ministre de l'Ecologie et du Développement Durable, des assises territoriales pour les régions Nord - Pas-de-Calais et Picardie se tiendront à Arras le 27 janvier 2003 sur le déroulement des travaux et les résultats de la consultation.

Notre participation à cette démarche montre que notre association militante en faveur de l'environnement est reconnue dans le milieu associatif et par les Autorités.

Comment peut-on vouloir faire perdurer l'ASAP sans faire croire à la protection d'intérêts personnels?

J'en terminerai, cher Monsieur D., en vous demandant de m'excuser de m'épancher auprès de vous, mais vous êtes à priori le seul interlocuteur de l'ASAP abonné aux NTIC.

Néanmoins, j'aimerais vous féliciter pour la qualité de compte rendu des réunions auxquelles vous n'avez pas participé.

Au fait : mais qui est donc ce Monsieur Suret qui réfute toutes les propositions?

Merci encore de vos informations. Signé : Monsieur M.

La rédaction remercie Monsieur D. de transmettre les comptes rendus de réunions de l'ASAP par Internet indisponibles pour la grande majorité des stelliens.

Monsieur Suret, syndic titulaire, est membre de la commission "Finances" et n'a pas accès aux comptes - contrairement à M. Carau qui a libre accès aux dossiers des propriétaires ! Et pour cause !

Stella 2000 a raison et nous le prouvons !

Le journal d'information "L'ECHO du Pas-de-Calais - N° 39 de décembre 2002" aborde largement la problématique de la pollution visuelle dans le milieu urbain et dans nos campagnes.

Son article : "**La lumière qui salit le ciel**" montre l'inquiétude des scientifiques sur le ciel nocturne des villes qui ne peut plus être observé la nuit. La faute incombe à l'homme et au développement insensé de l'éclairage urbain qui couvre le ciel d'un halo de lumière.

Depuis quelques années, ce voile clair s'étend au-delà des villes et les scientifiques considèrent qu'il s'agit d'un phénomène perturbateur pour le règne animal (les oiseaux meurent d'épuisement...) et, à terme, pour le règne humain.

Il nous manque déjà, à nous les stelliens, ce beau ciel étoilé condamné par les décisions absurdes et irréflechies du "conseil" syndical de l'ASAP et de la DDE locale qui ont contribué à la pollution visuelle en décidant l'installation de 2000 boules éclairant violemment plus notre ciel nocturne que nos rues.

Ont-ils réfléchi, ont-ils pris conscience qu'ils ne sont que de passage et qu'ils laisseront pour toujours une trace néfaste de leurs décisions n'intégrant aucune considération environnementale et ne respectant pas les normes et les directives en matière d'éclairage public routier ?

Maudits les éclairages boules !

La gêne produite par une lampe boule porte très loin. Par contre, la zone efficace de la lampe est très réduite. D'autre part, s'il est ébloui, l'œil ne distingue pas les faibles contrastes. On baigne dans une lumière éblouissante croyant bien faire mais notre œil travaille mal. Il est constamment ébloui. Ainsi, il faut éclairer plus encore pour augmenter le contraste alors qu'il serait plus efficace de baisser et d'orienter l'éclairage de base.

Le meilleur éclairage est l'éclairage bafflé à l'image d'une lampe de chevet avec un abat-jour pour ne pas être ébloui par l'ampoule.

Il en est de même pour la circulation ; il faut "baffler" les sources et ne jamais voir la source de lumière de votre véhicule - **c'est un problème de sécurité.**

Le principe est le même pour limiter les problèmes occasionnés par la gêne lumineuse pour l'environnement.

Charte pour la préservation de l'Environnement Nocturne

Signée en 1993 par les principales associations d'astronomie amateur de France, elle s'inscrit dans l'objectif global énoncé pour le droit des générations futures de la Fondation Cousteau.

Elle fait suite aux rapports de l'Union Astronomique Internationale et de la Commission Internationale de l'éclairage, de l'Académie des Sciences et, sous l'égide de l'UNESCO, de l'analyse des impacts de la pollution lumineuse dans le cadre des problèmes d'environnement.

Voici les principaux passages de la Charte

Attendu que l'alternance du jour et de la nuit règle depuis un milliard d'années la vie animale et végétale sur la planète Terre,

Considérant que le ciel nocturne est un élément naturel et inaliénable de l'environnement de l'homme sur la planète,

Constatant que l'éclairage public et privé est indispensable à la vie sociale dans les domaines du confort et de la sécurité, mais que la prolifération d'un éclairage urbain et routier mal conçu constitue une menace pour l'équilibre naturel de la Vie et pour l'existence d'un ciel nocturne étoilé, les dispositions suivantes seront appliquées pour tout éclairage public ou privé :

Article 1 : *De façon générale, l'éclairage public et privé doit être limité en intensité et en durée aux stricts besoins de la population et aux impératifs réels de sécurité.*

Article 2 : *Tous les appareils d'éclairage extérieur doivent utiliser des capuchons réflecteurs efficaces, de manière à éclairer uniquement ce qui doit être vu ; en aucun cas la lumière émise ne sera dirigée vers le ciel où elle constitue une pollution pour la végétation, la faune nocturne, l'astronomie, l'aviation.*

Article 3 : *Pour éviter tout gaspillage d'énergie, on utilisera en priorité absolue les lampes ayant le meilleur rendement énergétique : type sodium à basse pression ou tout autre système qui pourrait être développé à l'avenir.*

Article 4 : *Les éclairages de monuments, d'enseignes publicitaires, de tous autres édifices ou, lieux, doivent être éteints au plus tard à 23 heures sur tout le territoire français, sauf dérogations exceptionnelles accordées pour des raisons de sécurité.*

Article 5 : *Pour satisfaire aux exigences ci-dessus, des réglementations strictes doivent être arrêtées et appliquées et des campagnes publiques d'informations organisées tant auprès des particuliers que des collectivités locales.*

Stella-Plage mérite un meilleur environnement visuel que celui proposé par l'ASAP.

Stella 2000 prépare un nouveau dossier à l'intention de Monsieur le Préfet et de Madame la Sous-Préfète :

- en vue de l'arrêt immédiat du remplacement de l'éclairage public effectué hors objet social de l'ASAP et sans obligation par des équipements non conformes qui contribuent fortement à la dégradation de l'environnement nocturne,
- pour éviter une catastrophe environnementale visuelle et nocturne irréversible,
- pour un réexamen d'ensemble avec la Municipalité de la situation des réseaux EDF existants et de la problématique de l'éclairage public dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

Bulletin Municipal 2003

Nous avons proposé un article sur nos activités à insérer dans le prochain bulletin municipal 2003. L'article remis avec photos portait sur nos animations telles que décrites dans l'"Avenir Stellien N° 4 - Nature Environnement Cadre de Vie".

L'article a été refusé par M. le Maire au motif que nos activités n'avaient pas de caractère social, culturel ou sportif.

Faut-il croire à travers ce refus qu'organiser une messe en plein air, accompagner une balade nature de 2h30 à travers dunes jusqu'au bunker, accueillir des groupes de jeunes de l'association "Regain" et des moins jeunes pour des activités de créativité, ou participer au 1^{er} Festival Européen "Nature et Jardins" du Touquet..., ne soit pas du social, du culturel ou du sportif ?

Nouvelle affaire Carau / ASAP à Merlimont ?

Une superbe forêt de 7311 m² vient d'être rayée de la carte par un promoteur que les stelliens connaissent bien. Avec un permis de construire obtenu en juin 2001 et des panneaux bien dissimulés par les arbres pendant plusieurs mois, le terrain a été acheté par M. Guy Carau à l'ASAP de Merlimont en mars 2002 au prix bradé de 400 000 F soit 54,71 F /m² (8,34 € /m²).

Cinq bâtiments sont prévus pour 30 logements avec parkings et garages extérieurs ce qui se traduira par une occupation des sols supérieure à 40 %. Ce terrain boisé en cuvette, qui servait d'évacuateur naturel des eaux de pluies, ne jouera plus ce rôle et les propriétés voisines se retrouvant en contrebas risquent fort d'être inondées.

Merci M. Carau, "protecteur" de l'environnement.

Réhabilitation du Boulevard Labrasse

Le projet d'un coût global de 10 MF (soit 1,5 M€) déposé en 2001 n'avait pas été retenu en Préfecture. La Municipalité va déposer un dossier de subvention au titre de la Dotation Globale d'Équipement. S'agissant d'une départementale, l'entretien de la voie est à la charge du Conseil Général, l'aménagement de trottoirs, de l'éclairage public et d'espaces paysagers doit être financé par la Commune.

La Voix du Nord du 1^{er} novembre 2002

Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) et présente le développement de la Commune en matière d'habitat, d'emploi et d'équipement (...) selon le Code de l'Urbanisme.

La Voix du Nord du 1^{er} novembre 2002

Stella 2000 participe à l'élaboration de ce PLU, notamment pour les aspects liés à notre objet social (Environnement, paysages, cadre de vie).

réunion le 18 décembre 2002

Enquête publique SIVOM "Assainissement"

Nous avons fait parvenir nos observations au Commissaire enquêteur sur les "Risques d'inondations à Stella" et la nécessité de réhabiliter le "Ruisseau à Tabac".

Des mesures urgentes sont à prendre pour Stella.

Date limite de l'enquête publique : 20 déc. 2002 en Mairie.

Forum des Rivages du Nord

Stella 2000 a participé le 29 novembre 2002 au Forum des Rivages du Nord à NAUSICAA organisé par le Conservatoire du Littoral sur le thème : "**Protection du Littoral - Une action publique proche du citoyen**" abordant le rôle des associations et l'apport du mouvement associatif.

Une descente à risque

Monsieur S. a vu deux dames âgées avec les mains plaquées contre le mur comme deux salamandres en train de descendre l'escalier de la digue coté Club nautique vers la promenade abritée et entendu dire : "*c'est ahurissant de constater que les décideurs et réalisateurs n'aient pas prévu des mains courantes pour les personnes âgées - si accident il y avait, ils pourraient être considérés comme coupables !*".

Un état des lieux et des mesures paraissent nécessaires !

Avec votre soutien, nous sommes devenus une force d'ouverture pour mettre en avant et pour défendre les droits et les souhaits des propriétaires stelliens qui ne veulent plus d'Asap, de troisième impôt et de l'utilisation opaque et funeste de cet argent depuis plus de 70 ans.

Une année est en train de clore et 365 jours nous sont à nouveau offerts sur le plateau de la vie dont nous ne savons pas ce qu'ils seront, l'avenir n'étant écrit nulle part. Mais des signes précurseurs semblent nous ouvrir un accès à l'espoir, à nos attentes, une lumière luit, comme jadis l'étoile des Rois Mages, dans l'horizon et qui nous guidera jusqu'à l'accomplissement de nos aspirations.

Aux autorités locales et aux services de l'état qui nous suivent, à tous les stelliens, à nos amis de Cucq et Trépié, à nos sympathisants et à tous ceux qui nous apportent leurs concours :

*Joyeux Noël
et*

Meilleurs Vœux pour 2003

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

Simone DORNEL : 03 20 92 41 50

Bernard CHEVALIER : 03 21 75 18 93

Henri COLOVOS : 03 21 09 65 32

Jean-Pierre DE PAOLI : 03 21 75 06 51

Carlos SANTOS : 03 21 94 79 96

Daniel SURET : 03 21 09 07 82

Adhésion à STELLA 2000 : 12 €uros / an

Abonnement - 4 numéros : 4 €uros / an

L'AVENIR STELLIEN - STELLA 2000

357, avenue du Château d'eau 62780 CUCQ