Association pour la qualité
de la vie à Pléneuf-Val-André
(Agrément : 6 février 1980)

Siège social : 19 rue du Gros-Tertre
22370 Pléneuf-Val-André

ava.pleneufvalandre@wanadoo.fr
www.qualitevie-valandre.com

Éditorial

« Le territoire français « est le patrimoine commun de la nation.

« Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans « le cadre de ses compétences … les collectivités publiques « harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs « prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Ce sont là les premières lignes du premier article du Code de l'Urbanisme, qui posent le fondement de ce code et des textes réglementaires qui en sont issus. Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) constituent le dernier échelon de la hiérarchie de ces textes, les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) étant au niveau de l'avant-dernier échelon.

Le Schéma de Cohérence Territoriale est l'innovation majeure de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000. Il porte le germe d'un substantiel changement du gouvernement local (1) Il est l'outil essentiel d'une conception ambitieuse de la Cité.

« Les Schémas de Cohérence Territoriale, les Plans Locaux « d'Urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :
« 1 – l'équilibre entre le renouvellement maîtrisé, le développement de « l'espace rural d'une part, … et la protection des espaces naturels et « des paysages d'autre part, en respectant les objectifs du « développement durable ;
« 2 – la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans « l'habitat urbain et dans l'habitat rural en prévoyant les capacités de « construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans « discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, « d'activités économiques … en tenant compte en particulier de « l'équilibre entre emploi et « habitat, de diversité commerciale et de la « préservation des commerces de détail de « proximité ainsi que des « moyens de transport…
« 3 – une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, « urbains, périurbains et « ruraux, la maîtrise des besoins de « déplacement et de la circulation automobile, la préservation … des « espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la « réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains

Sommaire

Editorial 1 et 2

Le PADD, pièce maîtresse du PLU
- la structure du PADD révisé 3 à 5
- les grands projets d'urbanisme 5

L'avenir du Grand Hôtel : une solution remise en question ? 6 et 7

Informations
- un parking de plus de 120 places rue Jean Lebrun ! 8
- la brasserie du casino est ouverte 8

remarquables et du patrimoine bâti … » (art. L121-1 du Code de l'Urbanisme).
Il est utile de rappeler ce texte, qui fixe les objectifs du PLU et sa fonction de mise en œuvre, au moment où commencent enfin les travaux de sa révision.
Deux questions majeures retiendront naturellement l'attention au cours de ces travaux :

- la protection de l'environnement et du cadre de vie en référence à la loi Littoral,
- la mixité sociale dans l'habitat.

Si la loi Littoral fixe des règles parfois jugées excessivement contraignantes, c'est qu'il s'agit d'un « patrimoine commun de la nation » particulièrement sensible dont les collectivités territoriales sont les gestionnaires et les garants. Le pouvoir et le devoir d'en assurer la protection ont été décentralisés par les grandes lois de 1983, mais il est nécessaire que ce pouvoir soit encadré par la loi pour assurer une perception et une mise en œuvre nationales de cette protection. Les protestations de certains bâtisseurs à l'égard des contraintes de la loi Littoral relèvent du domaine des intérêts particuliers ; les protestations de certains élus locaux relèvent du domaine des intérêts locaux. Les uns et les autres sont légitimes, mais ils sont subordonnés à l'intérêt national. Nous avons déjà souvent souligné qu'une très grande partie des litiges proviennent de l'insuffisance des Plans Locaux d'Urbanisme qui ne prennent pas en compte explicitement les règles de la loi Littoral pour en fixer concrètement, *in situ,* les mesures d'application dans les Règlements : si ces règlements étaient suffisamment précis et justifiés, non seulement le contentieux serait bien moins important, mais en outre les décisions des tribunaux administratifs seraient mieux appréhendées.

La politique du logement, plus particulièrement du logement social, est une politique nationale que les Plans Locaux d'Urbanisme mettent en œuvre dans le cadre du Code de l'Urbanisme et des règlements qui en sont issus.
« Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les dispositions du Schéma de « Cohérence Territoriale, … ainsi que du Programme Local de l'Habitat. » (art. L123-1 du Code de l'Urbanisme)
Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un programme communautaire (Communauté de communes Côte de Penthièvre) qui doit définir, pour une durée au moins égale à 5 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes et les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.
Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc comporte des orientations et une prescription – la règle des 20% de logements sociaux dans tous les programmes de 8 logements au moins- qui visent à l'inscription dans les PLU des communes membres des dispositions d'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) concernant la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat. Ce SCOT a été expressément approuvé par la quasi-totalité des élus après une longue concertation. Il s'agit aujourd'hui de mettre les PLU en compatibilité avec ce SCOT, et se manifestent des réticences qu'il faudra bien pourtant surmonter.
Les difficultés évidentes de mise en œuvre de la loi sur la mixité sociale par la mise en compatibilité des PLU avec le SCOT pourraient sans doute trouver des solutions au moins partielles dans un Programme Local de l'Habitat communautaire beaucoup plus ambitieux que le PLH actuel de la Communauté de communes Côte de Penthièvre. Cet objectif mérite pour le moins réflexion.
Rappelons que la loi du 5 mai 2007 rend le droit au logement « opposable » et que dès le 1er janvier 2012 il pourra être invoqué par tous les demandeurs de logements locatifs sociaux n'ayant pas reçu de propositions adaptées dans un délai raisonnable, et ceci à l'encontre de l'Etat responsable de la mise en œuvre locale du droit au logement. Si les élus locaux ne prenaient pas, dans le cadre des lois actuelles, les dispositions nécessaires pour répondre à cette demande, ces lois seraient sans doute renforcées, une nouvelle réforme des SCOT durcirait ses compétences obligatoires dans ce domaine.

(1) voir « Evaluation juridique des premiers schémas de cohérence territoriales » dans Les cahiers du GRIDAUH n°19 2009

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) reste la pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La loi du 12 juillet 2010 « ***portant engagement national pour l'environnement*** », dite « *Grenelle 2* », entre en vigueur le 13 janvier 2011.
Elle complète les dispositions de la loi *Solidarité et Renouvellement Urbains* (SRU) de décembre 2000,

- en renforçant la dimension environnementale du Code de l'Urbanisme,
- en assignant en conséquence au PLU de nouvelles missions,
- en rendant obligatoire un document dit « *Orientations d'Aménagement et de Programmation* » (OAP) comportant des dispositions concernant l'habitat et les transports / déplacements.

La loi esquisse le principe selon lequel l'échelon de l'intercommunalité est pertinent pour traiter de l'urbanisme : ses enjeux environnementaux seront mieux appréhendés et traités à l'échelle intercommunale. Mais le législateur a renoncé à imposer un transfert d'attribution (voir l'éditorial « *Vers un PLU communautaire ?* » du n° 31 de *La Lettre de l'AVA*).

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) comporte désormais cinq documents obligatoires :

- le Rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- le Règlement et ses documents graphiques
- des annexes.

Dans un prochain numéro de *La Lettre,* nous présenterons les principales modifications du PLU qui mettent en œuvre « *l'engagement national pour l'environnement* »

- dans le Rapport de présentation dont le champ est élargi,
- dans le PADD qui est enrichi et plus encadré,
- dans le nouveau document obligatoire « *Orientations d'aménagement et de Programmation* », désormais obligatoires et assorties d'un volet programmatique, avec un contenu étoffé,
- dans le règlement lui-même.

Dans ce nouveau dispositif, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) reste la pièce maîtresse du PLU, sa « clé de voûte » : les *Orientations d'Aménagement et de Programmation* (OAP) doivent être établies dans le respect du PADD, et le Règlement doit être en stricte cohérence avec lui, à défaut de quoi c'est le PLU lui-même, avec son Règlement, qui serait annulable. De plus, si le Règlement du PLU et ses documents graphiques sont opposables aux utilisateurs du sol, les travaux ou opérations qu'ils entreprennent doivent également être compatibles avec les OAP et leurs documents graphiques.

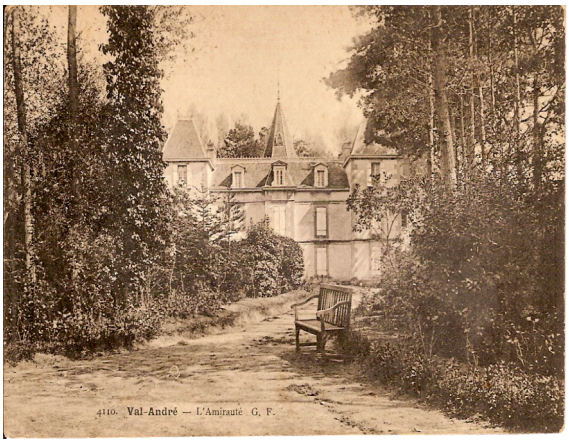
Le PADD exprime la politique d'urbanisme de la commune, les intentions de la municipalité pour les années à venir, jusqu'au terme de la mandature, et bien au-delà puisque tout projet d'urbanisme exige une vue à long terme. **C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens, ce qui conduit l'AVA à mettre l'accent**, dans les travaux de révision du PLU auxquels elle demande à être associée, **sur l'élaboration du nouveau PADD en toute transparence à l'égard du public**. L'Administration recommande aux rédacteurs de ce document à la fois d'**éviter d'être trop technique et trop complexe, mais d'éviter en même temps de s'en tenir à des orientations générales stéréotypées sans amorce de traductions directes**. Nous nous efforcerons d'appliquer ces recommandations, tant dans les orientations et les projets que nous proposerons à la réflexion, que dans l'information que nous donnerons à nos lecteurs sur ce qui sera retenu par la municipalité et présenté en séance publique du Conseil municipal avant que soit arrêté l'ensemble des documents du PLU.

La structure du PADD révisé.

C'est dans le cadre des grands titres du PADD que nous continuerons à présenter des réflexions sur la révision du PLU en vue de contribuer utilement à la concertation et au débat public.
Par délibération du 2 mars 2009, le Conseil municipal a prescrit la révision du PLU dont les objectifs reposent, en réalisant la mise en compatibilité avec le SCOT, sur la volonté de :

- structurer le développement urbain en intégrant les objectifs fixés de mixité des fonctions urbaines et de mixité sociale du logement ;

- préciser le cadre de vie :
- l'identité balnéaire du front de mer,
- le caractère authentique du secteur de Dahouët,
- les espaces naturels et agricoles, les « trames vertes »,
- le patrimoine à entretenir et à mettre en valeur,
- renforcer le potentiel économique de la commune.



Pour structurer le PADD, la municipalité a donc retenu trois grands titres :
- structure du développement – habitat,
- préservation du cadre de vie,
- développement économique,

dans le cadre desquels nous présenterons nos analyses et propositions, en traitant hors de ce cadre les grands projets d'urbanisme que nous souhaitons voir inscrire dans l'ensemble des documents du PLU.

Le développement urbain : lutter contre l'étalement de l'habitat. Voies et espaces publics - Transports et déplacements.

Sous ce titre, le PADD devra fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ainsi que le précise la loi.

D'autre part, la loi spécifie que *le PADD arrête les orientations générales concernant … les transports et les déplacements*. Si la décision du Conseil municipal ne vise pas expressément les voies de circulation et les espaces de stationnement, ni les autres espaces publics, qui constituent la trame de l'urbanisation, c'est sans doute au motif qu' il va de soi qu'ils sont des éléments majeurs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).
Mais, compte tenu précisément de leur importance, il serait préférable de les identifier en sous-titre du titre I, au même titre que l'habitat.

L'AVA a rendu public en octobre 2009 un document concernant le plan général de circulation et de stationnement. La mise à jour de ce document, sensiblement réorienté, est en cours et le document ainsi revu devrait être rendu public en février 2011, sous le titre « Transports et déplacements ».
Ce document sera complété par un petit document concernant les espaces publics autres que ceux affectés à la circulation automobile et au stationnement ; il reprendra les analyses et les propositions déjà présentées dans les rapports du Conseil d'administration et au Forum des Associations, pour qu'un plus large public puisse en prendre connaissance.

Les objectifs de mixité des fonctions urbaines et de mixité sociale du logement.

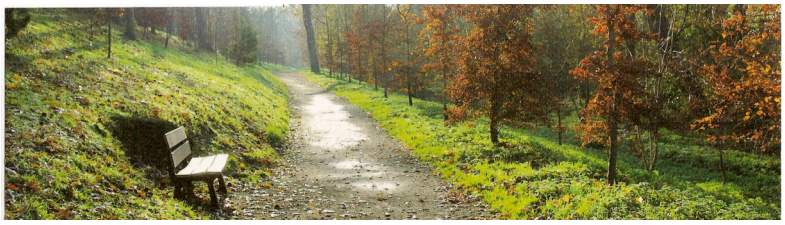
L'objectif de la mixité des fonctions urbaines pose de très difficiles problèmes pour une commune comme la nôtre,
- qui a autant de résidences secondaires que de résidences principales, avec une présence des résidents secondaires, encore très liée à son caractère balnéaire sur une très courte saison estivale ;
- qui comporte trois pôles très caractérisés, celui du centre-bourg, celui de Dahouët et celui du Val-André.

L'objectif de mixité sociale de l'habitat ne se réfère pas seulement au niveau de revenus des habitants ; il se réfère aussi à l'âge et à la durée de présence.
Pour contribuer à la mixité en référence au niveau des revenus, le SCOT impose une règle stricte : 20% de logements sociaux désormais dans tous les projets comportant un minimum de 8 logements.
Le problème de la localisation au centre-bourg des résidences des personnes âgées a déjà été soulevé. Il est complexe puisqu'il est lié à la fois au coût du foncier, à la mixité des fonctions urbaines et aux liaisons entre les trois pôles de la commune.
La mixité de l'habitat entre les résidents principaux et les résidents secondaires paraît susceptible de trouver assez naturellement sa solution à la fois par le coût du foncier en bord de mer et par le développement des moyens de transport.
Sur l'ensemble de ces questions, l'AVA rendra public dans les prochaines semaines le document sur l'habitat déjà annoncé pour présenter ses analyses et premières propositions, afin d'être en mesure de participer utilement à la concertation attendue dans les travaux de révision du PLU.

La préservation du cadre de vie.

Sur les orientations se rattachant à ce titre, le Conseil municipal a cité plusieurs sous-titres pour exprimer l'intérêt qu'il y attache. De son côté, le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCOT comporte de nombreuses dispositions traitées sous plusieurs chapitres, puisque la préservation et la mise en valeur des sites et paysages naturels et urbains relèvent à la fois de l'objectif de la qualité de la vie des résidents et du développement économique par le tourisme.

Se pose notamment la question de l'opportunité de mise à l'étude de mise à l'étude de la création d'*Aires de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine*, aires substituées aux *Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager* (ZPPAUP) par la loi dite « Grenelle 2 » .La municipalité avait décidé de faire cette étude qui est théoriquement indépendante de la révision du PLU, mais qu'il aurait été utile de mener parallèlement puisque le PLU doit être mis en conformité avec les dispositions de telles zones. Or cette étude n'est pas lancée. La municipalité y aurait-elle renoncé, au bénéfice d'autres dispositifs de protection et de mise en valeur ?
La protection et la mise en valeur des paysages naturels pour l'agrément de la promenade sont aussi un objectif important dans une station de tourisme familial.



La question des objectifs de sauvegarde et de mise en valeur du cadre de vie, des moyens que donnent le Code de l'Urbanisme, le Code de l'Environnement et le Code du Patrimoine à cette fin, et les propositions d'application pour les sites, paysages et patrimoine bâti de notre commune feront l'objet d'un document que l'AVA se propose d'établir dans le courant du 1er semestre 2011.

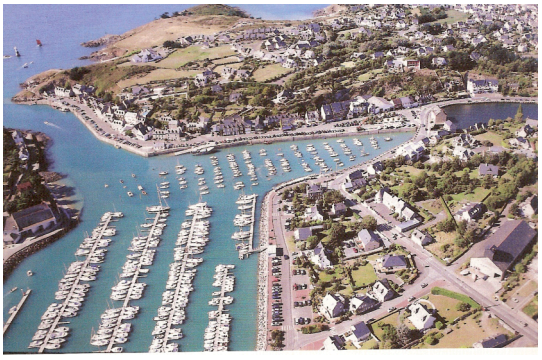
Le renforcement du potentiel économique de la commune.

Ce potentiel est pour l'essentiel dans le développement du tourisme, tel qu'il a été présenté dans le **document AVA sur le tourisme rendu public en janvier dernier.** Les résidents secondaires restent à la base de l'économie touristique de la commune (bâtiment et services) ; mais il y a in nouveau potentiel à exploiter dans le secteur des touristes en séjour plus ou moins long et, parallèlement, dans la fidélisation hors saison balnéaire des résidents secondaires traditionnels.

Les grands projets d'urbanisme.

L'AVA a vivement regretté dans le passé que les grands projets pour la Villa Notre-Dame, pour les bases nautiques du Val-André et pour la place des Régates n'aient pas été définis, arrêtés et inscrits, avec leurs objectifs et leurs composantes, dans le PLU ; contrairement à ce qui a été trop souvent écrit et surtout colporté, l'AVA ne s'est pas opposée a priori à ces grands projets, supports escompté »s du développement de la commune, mais elle a critiqué la méthode de décision de ce développement hors de tout projet global à long terme. Les Plans d'Occupation des Sols (POS), dans leur conception initiale, n'exigeaient pas formellement que ces projets y soient inscrits, même si, bien avant la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) de décembre 2000, cette pratique s'était progressivement et logiquement imposée. **Aujourd'hui, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) doivent comporter ces projets.**

L'AVA propose pour les décennies à venir trois grands projets d'urbanisme : pour Dahouët, pour le secteur Guémadeuc / Grand Hôtel / Murs Blancs et pour les Monts Colleux.
Pour les inscrire dans le PLU, il existe a priori deux solutions :
- les diluer dans le PADD sous chacun des trois grands titres,
- établir, pour chacun de ces secteurs, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le respect des orientations définies par le PADD.



Il semble que la deuxième solution devrait s'imposer, dans l'esprit de la loi qui rend obligatoire les « *Orientations d'Aménagement et de Programmation* », bien que cette solution soit beaucoup plus exigeante que la première au stade de la révision du PLU.
Les projets proposés comportent la création d'équipements très importants qui seront souvent d'intérêt communautaire, que la Communauté Côte de Penthièvre pourra prendre intégralement en charge (comme elle vient de le faire à Dahouët) ou auxquels elle sera appelée à participer pour la conception et le financement. Ces grands projets d'urbanisme doivent donc être mis dès maintenant à l'étude au niveau communautaire, à la demande de notre commune et pour ceux qu'elle aura retenus.

L'avenir du Grand Hôtel une solution remise en question ?

L'article « *L'avenir du Grand Hôtel en vue d'être réglé, … mais des questions demeurent* » paru dans le n°31 (p.3 et 4) de *La Lettre de l'AVA* présentait la solution retenue de la vente du terrain à un promoteur pour y construire, après démolition des bâtiments actuels, un complexe hôtelier hébergement / restaurant-brasserie / salles de réunion sous la formule « résidence de tourisme ». Y était reproduit le projet architectural proposé par l'un des candidats, le groupe EIFFAGE / HMC au sujet duquel nous écrivions :

«*Si le projet de bâtiment nous paraît très satisfaisant sur le plan de la qualité architecturale et de son intégration au site, des questions demeurent en suspens :*

- *sur l'implantation exacte des bâtiments à construire et sur la sauvegarde des arbres,*
- *sur la garantie de pérennité d'une exploitation hôtel / restaurant/ brasserie dans la formule résidence de tourisme.* »

Le Conseil municipal, dans sa séance publique du 10 juillet dernier, a retenu la proposition EIFFAGE aux conditions suivantes :

- durée de validité du compromis : 24 mois, prorogée automatiquement jusqu'à la date d'acceptation définitive et libre de tout recours du permis de construire ;
- **prix : 1.700.000 euros** hors TVA ; en cas de prorogation du compromis, qui ne pourrait excéder une autre période de 24 mois, ce prix serait réactualisé en référence à l'indice de construction INSEE ;
- **conditions suspensives :**
  - obtention d'un permis de construire obtenu sur la base du projet présenté préservant une partie des arbres en front de mer ;
  - pré-commercialisation assurée à hauteur de 60%, l'acquéreur s'engageant à donner mandat à un ou plusieurs commercialisateurs dans un délai d'un mois à compter de la date du permis de construire définitif ;
  - régularisation par EIFFAGE d'un protocole de prise à bail par HMC portant sur la partie hôtellerie pour un loyer annuel minimum de 553.000 euros hors taxe avec une aide au lancement (?) de 192.270 euros hors taxe, et d'un compromis de vente en l'état futur d'achèvement du clos couvert d'un restaurant et d'un centre de séminaire pour un prix minimum de 490.000 euros avec la même société (cette condition suspensive supplémentaire a été acceptée par le Conseil municipal dans sa séance publique du 6 octobre dernier).

Outre les questions que nous avions déjà posées sur l'implantation des bâtiments à reconstruire et sur la garantie de pérennité de l'exploitation commerciale, se pose d'abord la question du prix de vente à EIFFAGE qui engage la commune sans aucun engagement réel de la part de l'acquéreur.
Les conditions suspensives déjà arrêtées en juillet dernier paraissaient traduire une certaine réserve de EIFFAGE à l'égard de l'efficacité, aujourd'hui, de la formule fiscale de « résidence de tourisme ».
La condition suspensive ajoutée le 6 octobre dernier d'une part, le report successif de l'ouverture du complexe « Les Thermes du Val-André » d'autre part, posent la question de la solidité et de la fiabilité de l'équipe EIFFAGE / HMC.

L'implantation des bâtiments – La sauvegarde des arbres.

Les réserves que nous faisions à cet égard dans le n°31 de *La Lettre de l'AVA* ne sont en rien levées.

Le compromis de vente fait mention de la préservation « d'une partie des arbres ». Il faut craindre que la plus grande partie de la terrasse avec ses grands arbres disparaisse, détruisant ainsi le site. Dans le n°32 (p.7) de *La Lettre de l'AVA*, nous rappelions au maire son engagement « *un arbre détruit, deux plantés* » et que cet engagement doit être respecté sur le site du Grand Hôtel. Il n'est pas sûr que le projet EIFFAGE, tel qu'il est présenté, respecte cet engagement par des plantations sur le côté rue du Jusant. **L'intérêt du Grand Hôtel ne réside pas dans son bâtiment** qui, de toute façon a perdu son intérêt patrimonial par l'adjonction qu'il a été nécessaire de construire sur la façade arrière pour y loger un ascenseur : **il réside dans sa terrasse.** Pour répondre aux besoins d'une exploitation satisfaisante, si nécessaire, l'AVA préférait un étage supplémentaire plutôt que la réduction de la terrasse avec ses grands arbres sur la digue-promenade ; la plantation d'arbres le long de la rue du Jusant ne serait qu'un pis-aller.

La garantie de pérennité d'une exploitation hôtel / restaurant – brasserie.

Malgré la réserve que nous avions à l'égard du risque de disparition partielle de la grande terrasse, nous nous étions ralliés au projet qui nous avait présenté, puisqu'un hôtel / restaurant – brasserie sur ce terrain constitue un élément déterminant du grand projet d'urbanisme que nous souhaitons pour le secteur Guémadeuc / Grand Hôtel / Murs Blancs, sans qu'il soit nécessaire a priori que ce projet ait été établi et inscrit dans le PLU. Des solutions étaient sans doute possibles d'être trouvées pour un aménagement convenable de la terrasse. Par contre, nous ne voyons pas comment, dans la formule « résidence de tourisme », la pérennité de l'exploitation hôtel / restaurant – brasserie pouvait être assurée, et, dès le 30 juillet, nous avons posé au maire la question de savoir quelles garanties il avait pu prendre. La réponse reçue par courrier du 26 août suivant paraissait manifester qu'aucune garantie réelle n'avait été prise. Nous avons confirmé et précisé notre demande par courrier du 18 septembre ; ce courrier est resté sans réponse. **Le risque que nous signalions est pourtant évident**, ce n'est pas une « hypothèse d'école » : **on vient de le constater avec la transformation du projet « thalassothérapie » en « SPA marin » !**

Le prix de vente – l'engagement de la commune sans engagement de l'acquéreur.

Le prix de vente convenu est de 1.700.000 euros, alors que l'évaluation faite par les Domaines le 15 avril 2010 est une fourchette de 2.800.000 à 3.300.000 euros. Cet écart est a priori assez surprenant, puisque, habituellement, l'évaluation des Domaines est bien inférieure à la valeur réelle du marché. Le maire a précisé que, des trois propositions recevables, la proposition EIFFAGE était la meilleure. Aucun conseiller municipal n'a posé de question à l'égard du prix de vente consenti (1). La question de savoir si une conjoncture défavorable pouvait expliquer le niveau apparemment bas des offres n'a pas été posée, ni celle, annexe, de l'opportunité d'attendre une conjoncture plus favorable, puisqu'il n'y là aucun problème urgent à résoudre : l'exploitation dans le bâtiment actuel peut être poursuivie encore quelques années, sauf, sans doute, à passer d'un type de gérance salariée à un type de gérance libre. Comme pour le Guémadeuc, on pouvait peut-être repousser la solution définitive à plus tard.
Si, d'ailleurs, il y avait une urgence à résoudre, la vente, telle qu'elle est prévue, ne permettrait pas de le faire : la commune est définitivement engagée et, contrairement à ce qui a été accordé à l'acquéreur, elle ne paraît pas avoir la faculté de se libérer de cet engagement par un dédit -fixé à 51.000 euros pour l'acquéreur. De son côté, l'acquéreur bénéficie de telles clauses suspensives qu'il peut proroger longtemps l'expiration de la durée du compromis, puis laisser expirer cette durée sans même avoir à payer d'indemnité de renonciation.

La formule EIFFAGE / HMC en question.

Les conditions suspensives déjà arrêtées en juillet permettent à EIFAGE de reporter son engagement jusqu'à ce que la commercialisation soit assurée à un minimum de 60%. Cette précaution paraît traduire un doute sur la pérennité des avantages fiscaux de la formule « résidence de tourisme » et, en conséquence, sur son attractivité pour les souscripteurs. Elle ne paraissait pas avoir été prise pour « Les Thermes du Val-André », alors pourtant que l'exploitation d'un hôtel / restaurant du type envisagé comporte moins de risque que celle d'un complexe de thalassothérapie.
La condition suspensive ajoutée le 6 octobre exprime un doute supplémentaire qui, cette fois, ne concerne pas la partie hôtel, mais la partie restaurant et salles de séminaire.

Les retards successifs dans l'ouverture du complexe « Les Thermes du Val-André » ont conduit certains à douter de la fiabilité de EIFFAGE –ou, tout au moins de l'équipe EIFFAGE / HMC, mais, dans l'esprit de beaucoup, c'est l'image EIFFAGE qui est en cause-. Or EIFFAGE paraît avoir livré les bâtiments dans les délais convenus ; c'est donc HMC qui semble en cause. Le retard dans l'ouverture du complexe peut cependant mettre EIFFAGE en difficulté à l'égard des souscripteurs de la partie « hôtel » puisqu'il n'y a pas à la date prévue les loyers HMC escomptés.
Il y a donc tout lieu de supposer que c'est cette défaillance qui aurait pu conduire EIFFAGE à demander la condition suspensive supplémentaire accordée le 6 octobre pour l'opération du Grand Hôtel.

La municipalité ne peut pas ignorer le doute qui se manifeste ainsi aujourd'hui sur la validité de la formule EIFFAGE /HMC. Il lui est sans doute difficile de répondre aux questions qui se posent à ce sujet, parce qu'une renégociation des conditions de vente exige une certaine confidentialité, et parce qu'on ignore plus ou moins au départ la solution transactionnelle à laquelle on pourra aboutir.

N'est-ce pas l'occasion de replacer la rénovation du Grand Hôtel dans le cadre du projet d'urbanisme que nous souhaitons pour tout le secteur Guémadeuc / Grand Hôtel / Murs Blancs ?

(1) – l'AVA n'a pas directement posé la question, celle de la pérennité de l'exploitation lui paraissant au premier plan ; ce n'est qu'à l'occasion d'un courrier concernant la vente du terrain de l'ancienne école publique du Val-André, évalué par les Domaines à 300.000 euros et vendu 1.000.000, que la question du prix relatif de vente du Grand Hôtel a été évoquée.

Informations

Un parking de plus de 120 places rue Jean Lebrun !

Un courrier en date du 28 septembre dernier avait été adressé à la Mairie pour demander confirmation du projet de vente du terrain à l'angle des rues Jean Lebrun et des Champs Renard, et préciser les motifs de notre opposition (voir *La Lettre de l'AVA* n°32 p.8 – *InfoAVA/mail* n°15) ; nous demandions de pouvoir prendre connaissance des pièces du projet de vente. Ce courrier, comme les précédents, étant resté sans réponse, nous avons réitéré le 16 novembre notre demande de communication des pièces de la vente en référence à la décision du 22 février, en rappelant la règle générale du droit à la communication des pièces afférentes aux décisions prises par le Conseil municipal.

Par courrier du 30 novembre, le maire a bien voulu nous préciser :

- que la référence à la décision du 22 février était mal fondée, puisque le 30 mars suivant, en application de la décision du 22 février, le Conseil avait pris la décision de vendre le terrain à un acquéreur désigné sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire ;
- qu'une demande de permis de construire un ensemble de garages privés a été déposée et qu'elle sera instruite à la lumière de la réglementation du PLU dans cette zone ;
- que cependant « il est fort probable que la question revienne à l'ordre du jour du Conseil municipal … car il serait judicieux d'écorner le haut de la parcelle afin d'ouvrir un plus grand champ de visibilité entre la rue des Champs Renards et la rue Jean Lebrun ».

Par courrier en date du 11 décembre, nous avons remercié le maire d'avoir bien voulu nous signaler l'erreur de référence que nous avions faite dans la demande de communication de pièces, et nous avons donc confirmé notre demande de communication en nous référant à la décision du 30 mars.

Nous prenions acte par ce courrier du projet d' « écorner » le haut de la parcelle plus qu'elle ne l'est aujourd'hui, en précisant qu'il ne répond pas à la demande que nous avons présentée dès le 28 février d'un élargissement de la rue jusqu'en bas, alors pourtant que nous ne pouvions prévoir que ce terrain pourrait être vendu pour y construire un parking de plus de 120 places.

Nous terminions ce courrier par le rappel de notre opposition à la demande de permis de construire à l'étude :

« ***Sur la question de l'objet de la demande de permis de construire –un parking de plus de 120 places-, notre opposition reste totale a priori, pour les motifs présentés dans nos courriers des 16 et 28 septembre derniers. Mais nous attendions de trouver dans le dossier, dont nous avons demandé de prendre connaissance, une fiche technique tentant de justifier la construction d'un parking et les contraintes particulières qu'il était envisagé d'imposer dans le permis de construire pour réduire les nuisances. Votre réponse paraît suggérer que le dossier ne comporte rien à cet égard, puisque vous vous référez seulement aux règles du PLU.*** »

Ce courrier est encore sans réponse. Nous constatons que la question de la rectification du bornage du terrain faisant l'objet de la promesse de vente n'est pas revenue devant le Conseil municipal et que les conditions de la pré-commercialisation de la vente des parkings restent inchangées.

Faudra-t-il attendre que le permis de construire soit accordé et qu'ainsi tombe la condition suspensive de réalisation de la vente pour nous opposer par d'autres moyens à la fois à la vente et au permis de construire ?

La brasserie du casino est ouverte.

L'agrandissement et le réaménagement du casino comportaient trois temps :

- l'extension des espaces « jeux » en sous-sol de l'esplanade, ce qui a été fait avant l'été dernier,
- la création d'une brasserie au niveau de la digue-promenade en utilisant l'espace libéré des « machines à sous »,
- le réaménagement de la partie « restaurant » au dessus de la brasserie.

L'espace « jeux » a été mis en service au printemps dernier.

Les travaux de la brasserie ont été faits à l'automne et elle a été ouverte avant la fin de l'année dans les délais prévus.

Dès l'annonce du projet d'aménagement de la place des Régates, l'AVA a souscrit à la solution de créer des espaces « jeux » en sous-sol de l'esplanade pour permettre au casino, par l'espace libéré, d'ouvrir une grande brasserie. On ne peut que se réjouir de **ce « plus » à l'agrément de la digue-promenade, qui contribuera à la vie du cœur de la station en toute saison.**

L'entrée du casino sur la digue-promenade est désormais très satisfaisante.

Le troisième temps des travaux du casino, concernant la partie « restaurant », est prévu pour cet hiver, en sorte que l'agrandissement et le réaménagement seront terminés avant la prochaine saison. Mais ce n'est pas à ce stade que pourra se concevoir et se réaliser l'esplanade entre la chapelle et le surplomb de la digue-promenade dont le dernier numéro de *La Lettre* proposait l'objectif ! Dans la structure actuelle de cet espace, des petits aménagements ont été faits pour le rendre plus accueillant et il reste sans doute possible de faire plus en attendant le mieux.