

La Lettre de l'AVA



N° 39 janvier - février 2012

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

Organiser l'habitat :

c'est là l'objectif du Plan Local d'Urbanisme dont, pour notre commune, une révision majeure est en cours.

Il s'agit de le mettre en conformité avec les dispositions du Code de l'Urbanisme qui ont notablement évolué au cours de ces dernières années et les règlements qui en sont issus, tels ceux qui sont édictés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT); au-delà de la stricte application de la loi, il s'agit aussi de prendre en compte les directives, orientations et recommandations émanant d'autorités nationales, régionales ou locales – pour nous le Syndicat Mixte du Pays de Saint-Brieuc au titre du SCOT – qui s'imposent à l'autorité municipale, et de les traduire dans le Plan Local d'Urbanisme par des mesures adaptées aux contraintes locales et aux objectifs propres définis par nos élus pour la qualité de la vie et le développement socio-économique sur notre territoire communal.

La révision du Plan local d'Urbanisme vient d'atteindre une étape importante : la municipalité a arrêté le document de base de ce Plan, le « **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** ». Elle a prévu de le présenter à la population dans le courant du mois de mars pour engager **les débats publics** qu'elle organisera et **auxquels il est important que nos concitoyens soient en mesure de participer utilement** aussi nombreux que possible.

Dans son objectif central d'organiser l'habitat et dans ses buts, le Plan Local d'Urbanisme se réfère nécessairement

- d'une part à la politique du logement,
- d'autre part à la politique d'aménagement du territoire.

Pour les débats publics sur la révision du Plan Local d'Urbanisme, c'est probablement l'optique de la politique du logement qui s'imposera ; c'est l'optique des réflexions que nous proposons ici aujourd'hui.

Nous souhaitons qu'à un proche avenir la Communauté de communes Côte de Penthièvre élabore et adopte un plan d'urbanisme communautaire. Mais, sans attendre qu'on en soit arrivé à ce stade, peut-être la Communauté de communes pourrait-elle appeler à des débats publics sur un tel projet ? C'est probablement l'optique de l'aménagement du territoire qui alors dominerait.

Sommaire

Editorial 1 et 2

Le baromètre du Développement Durable 3

La gestion du cycle de l'eau

- zones humides 4

- assainissement
des eaux usées 4

- réseau des eaux pluviales 5

Informations :

*La vente du local de l'ancienne
poste du Val-André* 7

*La liquidation du fonds
du Grand Hôtel*
Le permis de reconstruire 8

Le Promeneur solitaire 8



La politique de l'habitat et la politique du logement.

Pour apporter sa contribution à la concertation et aux débats publics sur le **Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD)** », l'AVA a établi, adressé à tous nos élus en mai 2011 –et rendu public en le mettant sur son site Internet- un document dit « **Éléments de Réflexion sur la politique de développement de l'habitat** ». Nous escomptions alors qu'avant que le PADD soit arrêté la concertation entre tous les acteurs qui sont normalement appelés à concourir à l'élaboration de la révision permettrait de présenter au public les fruits de cette concertation : des propositions ou contrepropositions sur les grandes orientations et les grands projets à inscrire dans le PLU révisé. Tel n'a pas été le cas, ou s'il y a eu concertation entre certains de ces acteurs, l'AVA n'y a pas été appelée. Nous le regrettons, à la fois sur le plan des principes puisque la loi prévoit expressément que les associations telles que la nôtre doivent être appelées à y participer dès le départ du processus de la révision, et sur le plan opérationnel du bon fonctionnement de la démocratie locale : il est évident que tous les documents que nous avons préparés pour contribuer utilement à la révision du PLU ne sont pas des documents « grand public » susceptibles de nourrir directement le débat public ; ce sont des documents qui auraient dû être exploités et discutés au sein de groupes de travail avant la présentation du PADD au public.

Le document de l'AVA se réfère :

- aux besoins de logements sur notre commune pour répondre de manière harmonieuse aux très fortes demandes des retraités et des résidents secondaires et à celles qu'il faut provoquer de jeunes ménages actifs ;
- à l'organisation de l'habitat pour une réponse qualitative.

Au milieu du siècle dernier, au sortir de la deuxième guerre mondiale, la politique du logement a été d'abord une politique quantitative. Cette politique est devenue progressivement sélective en faveur du « logement social ». Il s'agissait d'accompagner la frange la plus faible de la population dans l'extraordinaire développement des « 30 glorieuses ». Cette époque est révolue depuis des décennies, la politique du logement se pose dans d'autres termes, mais, pour beaucoup d'esprits encore, le concept du « logement social » garde une connotation héritée de celle de la période des « 30 glorieuses ». Aujourd'hui, la politique du logement vise à répondre aux problèmes de la plus grande partie de la population. On estime que 70% des ménages seraient éligibles par leur niveau de revenus au secteur HLM. **Ces dernières années, le problème s'est beaucoup aggravé, la charge du logement prenant une part de plus en plus grande des budgets familiaux : il ne relève plus seulement de l'intervention des « organismes sociaux » ; il relève des politiques du logement à tous les niveaux, du niveau national, au niveau régional et local.**

Au niveau local, la politique du logement relève à la fois de l'initiative des élus municipaux pour répondre aux objectifs sur lesquels ils se sont engagés et de la mise en application des politiques décidées à un niveau supérieur. La révision du Plu pour le mettre en conformité avec les prescriptions du SCOT et en harmonie avec ses grands orientations et ses recommandations pose sur deux plans la politique du logement :

- le plan quantitatif en vue d'atteindre l'objectif général de 20% de logements sociaux,
- le plan qualitatif en vue d'atteindre l'objectif d'une mixité sociale et d'une mixité fonctionnelle de l'habitat.

Dans le cadre du débat public sur le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable**, nous évoquerons les très difficiles problèmes sur les moyens d'atteindre ces objectifs.

L'un de nos lecteurs a réagi à l'éditorial du dernier numéro : «... la motivation personnelle de ceux qui s'engagent dans la politique ne mérite pas, d'une façon générale, cette appréciation péjorative... » Certes, mais nous avons écrit « Cette image de notre démocratie n'est pas pure caricature... ». Nous n'entendons pas, par cette caricature, participer à un certain rejet du système et de ses acteurs -que nous regrettons-, mais en marquer les limites pour mieux mettre en évidence l'intérêt du système de la démocratie locale encore faudrait-il vraiment l'appliquer !

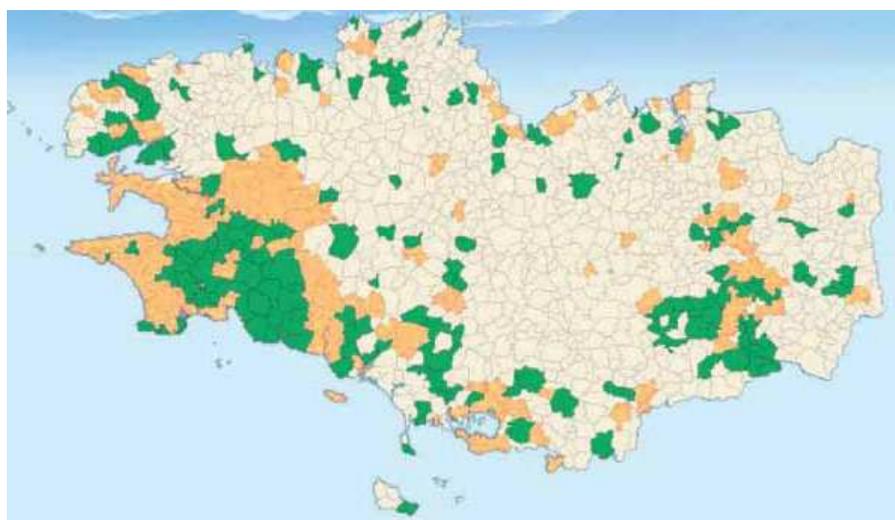
Le baromètre du développement durable

Le baromètre du développement durable a été développé en 2008 par le Réseau Cohérence¹. Initialement limité à la Bretagne, cet outil, qui s'adresse principalement aux communes, est aujourd'hui décliné dans d'autres régions (Provence Alpes Côtes d'Azur, Pays de la Loire, Rhône-Alpes...) ou départements (Essonne, ...).

Il s'agit d'un questionnaire, autour duquel tous les citoyens sont conviés à s'intéresser au développement durable dans leur commune et ses environs. Ce questionnaire est composé de 114 interrogations réparties en 4 thèmes : l'économie, la solidarité, l'environnement et la citoyenneté.

Les questions simples et les exemples concrets du baromètre en font un outil de sensibilisation et de formation au développement durable à destination des élus, des agents territoriaux, des représentants associatifs et des citoyens. La méthode utilisée pour remplir le **Baromètre permet d'établir un dialogue entre les élus, les agents municipaux, les associations et les citoyens. Le Baromètre est ainsi une excellente occasion d'inviter à la mise en place d'une démocratie participative.**

La représentation des résultats sur le site du Baromètre² permet de donner **une indication sur l'engagement des actions des collectivités à l'échelle du territoire communal et sur les efforts à accomplir et les pistes possibles pour progresser vers le développement durable.**



Cartographie des communes ayant répondu au baromètre au 01/02/2011

En vert :

les communes ayant répondu au baromètre

En orange :

les communes qui sont en train de répondre au baromètre.

De son côté, le **Conseil de développement du Pays de**

Saint-Brieuc³, procédant à une réflexion sur les outils de mesure du développement durable, a considéré que, s'il ne permet pas de mesurer la durabilité des actions d'une collectivité, **le baromètre du développement durable constitue généralement un bon moyen d'initier une démarche à l'échelle d'une commune.** Il estime que pour mener une réflexion collective sur l'implication dans le développement durable, les communes pourraient répondre au baromètre en partenariat avec la société civile, afin d'avoir des réponses partagées par les différents acteurs locaux.

Toutes les communes du pays de Saint-Brieuc ont été destinataires d'un courrier d'information adressé par le Réseau Cohérence en 2008 ; mais en octobre 2011, seules 14 des 64 communes du pays avaient témoigné un intérêt pour cet outil, et seulement 6 avaient effectivement répondu. Parmi les communes de la Communauté de communes « Côte de Penthièvre », seules Planguenoual, Plurien et Saint-Alban avaient manifesté leur intérêt pour le baromètre et étaient en train de répondre au questionnaire.

▣ **Afin de sensibiliser les acteurs locaux et de promouvoir le développement durable, il serait particulièrement souhaitable que la commune de Pléneuf-Val-André s'engage dans une telle démarche. L'AVA est prête à accompagner la municipalité pour remplir le questionnaire conjointement.**

¹ Le réseau Cohérence, regroupe dans l'Ouest et plus particulièrement en Bretagne, plus de 110 associations d'agriculteurs mais aussi d'artisans, de consommateurs, de défenseurs de l'environnement et d'acteurs de santé.

Il s'est fixé pour tâche essentielle, la promotion d'un développement durable et solidaire c'est à dire d'une économie au service des hommes et de leur avenir dans un environnement préservé.

² Pour en savoir plus n'hésitez pas à consulter le site : www.barometredudeveloppementdurable.org

³ Le Conseil de développement est une instance de concertation avec la société civile, adossée au Syndicat mixte du Pays de Saint-Brieuc et à Saint-Brieuc Agglomération. Cette instance regroupe des représentants de divers organismes locaux : entreprises, syndicats, associations... Les habitants peuvent également participer aux réflexions.

Gestion du cycle de l'eau

Alors que, dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), la municipalité s'apprête à débattre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)¹, il semble utile de revenir sur **la maîtrise de la gestion du cycle de l'eau, essentielle pour une approche globale et durable de l'urbanisation de la commune**².

Nous reviendrons ici sur **l'inventaire des zones humides, dont la préservation et la gestion durable sont d'intérêt général, ainsi que sur le système d'assainissement des eaux usées et sur le réseau des eaux pluviales, dont la capacité conditionne le développement urbain.**

1-Zones humides

Lors de sa réunion de janvier 2012, le Conseil municipal, après débat, a validé **l'inventaire des zones humides**³, qui, après approbation par la commission locale de l'eau du Pays de Saint-Brieuc, sera intégré au PLU.

L'un de nos sociétaires, concerné par le classement et intéressé par le problème à l'égard de l'intérêt général, avait établi la note suggérant **la création d'une roselière dans le secteur du Minihy** ; des extraits sont publiés dans l'encarté ci-contre.

Au cours du débat, l'adjoint responsable des travaux a demandé que la décision soit reportée d'un mois pour se donner le temps de réfléchir et de préciser certains points. Pour sa part, l'opposition souhaitait pouvoir examiner l'ensemble du dossier afin de voter en connaissance de cause. Mais le maire a déclaré que l'inventaire avait été arrêté après une large concertation, que la décision ne dépendait pas de la municipalité et qu'on ne pouvait plus espérer obtenir mieux que ce qui a été arrêté ; qu'en conséquence l'ajournement était sans objet. Le Conseil a donc voté la validation de l'inventaire en vue de son intégration au PLU.

Néanmoins, **la suggestion de créer une roselière dans le secteur du Minihy, mériterait une étude approfondie**, compte tenu des multiples intérêts qu'elle présenterait.

La municipalité de Pléneuf-Val-André est appelée à statuer sur la délimitation d'une zone humide sur la partie agglomérée du « Minihy ». Il semble nécessaire de se poser quelques questions avant d'émettre un avis ... existe-t-il une autre solution ?

Cette zone reçoit des eaux de différentes origines et de qualité plus que douteuse :

- *point de regroupement des eaux pluviales de la Vieille Côte, de la rue des Saules et de la rue des Villes Mélinguen (écoulement naturel ou collecté),*
- *résurgence épisodique des effluents de la station d'épuration,*
- *réception directe des eaux pluviales et ruissellement de la zone d'activité.*

Pourquoi ne pas créer sur cette zone une roselière, à dimensionner, qui présenterait de multiples intérêts :

- *prétraitement des eaux naturelles rejetées sur la zone balnéaire dans la zone de captage des eaux destinées au « SPA marin »,*
- *existence d'une zone tampon en cas de forte pluviométrie,*
- *effet tampon en cas d'à-coup de rejet des effluents de la station d'épuration,*
- *création d'une zone de vie au cœur du Minihy pour une faune aviaire au début et les autres espèces venant coloniser ultérieurement,*
- *création d'un sentier vert sur les remblais consécutifs au passage des différentes canalisations.*

Il semble urgent de réfléchir.

2-Assainissement des eaux usées

Le système d'assainissement de Pléneuf-Val-André a fait l'objet d'un projet de réhabilitation autorisé par arrêté préfectoral du 18 janvier 2010. Les prescriptions de cet arrêté, visant à **garantir une gestion globale et équilibrée de la ressource en eau**⁴, concernent le système de collecte des eaux usées, la station d'épuration et le rejet en mer.

¹ Une réunion publique est envisagée le 13 mars 2012 (PVA Magazine de janvier 2012)

² Voir *les Lettres de l'AVA* n°24, pp. 3à7 et n° 26, pp. 2à5

³ Voir *la Lettre de l'AVA* n° 36, p. 6, qui attirait l'attention des lecteurs sur la question

⁴ Voir *la Lettre de l'AVA* n°30, pp. 5et 6

Rappelons que le système d'assainissement des eaux usées géré par la commune, traite également les eaux usées de Saint-Alban et, pour partie, celles de Planguenoual.

Le transfert de la compétence « eau et assainissement » à la Communauté de communes, actuellement envisagé, n'ayant pas encore abouti⁵, la commune reste aujourd'hui, en la matière, seule maître des réalisations qui permettront son développement.

2.1- Système de collecte

Avec la création, en 1977, de la station d'épuration des eaux usées, a été engagée la mise en séparatif du réseau d'assainissement de la commune qui regroupait alors les eaux usées et les eaux pluviales. Mais priorité a été donnée aux extensions de réseau et, en 2006, plus de 6 km de l'ancien réseau était encore resté en unitaire, au détriment du bon fonctionnement de la station, altéré par la surcharge hydraulique, et au prix de l'envoi directement en mer, par les déversoirs d'orage, d'effluents pollués.

Depuis quelques mois, les travaux de mise en séparatif du réseau d'assainissement se multiplient ; la gêne en résultant, pour les riverains comme pour les usagers des voies concernées, est d'autant mieux supportée que l'utilité de ces travaux est bien reconnue. **L'achèvement de la mise en séparatif du réseau est ainsi désormais en bonne voie.**

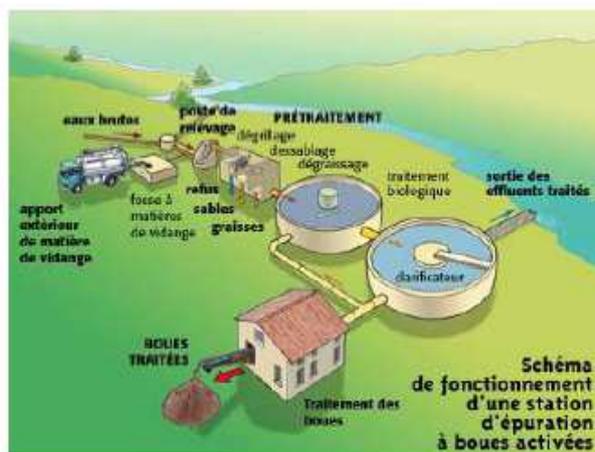
Parallèlement, la municipalité poursuit l'extension du réseau à un certain nombre de hameaux⁶. Compte tenu des points noirs relevés par le service public d'assainissement non collectif (SPANC), que gère la Communauté de communes, du nombre de foyers concernés et du coût des travaux, les premiers raccordements pourraient concerner le secteur de la Jeannette et du chemin de la Vallée et celui de « St-Mathurin, Le Clos et Le Feu de Noël ». Notons que ces extensions ne préjugent en rien des possibilités de développement de ces hameaux au titre des règles d'urbanisme, notamment de la loi « littoral ».

2.2- Station d'épuration

S'agissant de la station d'épuration, maintenue sur place, il s'agit d'augmenter sa capacité tout en veillant à la suppression des nuisances touchant le voisinage, nuisances provoquées essentiellement par le prétraitement des effluents et le traitement des boues⁷ (déshydratation par centrifugeuse et chaulage).

Les travaux doivent débuter dès maintenant en vue d'une **mise en service des nouvelles installations pour l'été 2013**⁸. Le problème des nuisances devrait être résolu par **la couverture des installations malodorantes ou bruyantes**, avec mise en dépression et traitement des odeurs des gaz extraits. En outre, une bande de terrain supplémentaire permettra d'améliorer l'isolement de la station par rapport au lotissement voisin.

L'élimination des boues produites par la station étant privilégiée par épandage, un stockage supplémentaire était nécessaire pour couvrir une période minimale de 10 mois. La municipalité a prévu de le réaliser à l'écart de l'agglomération, chemin du Haut-Pendu, pas très loin de la Croix des Landes. Les travaux d'aménagement de cette nouvelle aire de stockage devraient être réalisés au cours du second semestre 2012 ; il conviendra de veiller à ce que cette délocalisation n'induisse pas de nouvelles nuisance à l'occasion du transport des boues, ni aux abords même du site de stockage, le chemin du Haut-Pendu constituant un lieu apprécié de promenade.



2.3- Rejet en mer

Restera la réparation et le prolongement de l'émissaire existant, à l'est de la pointe de Pléneuf au lieu dit de La Lingouare. Aux termes de l'arrêté préfectoral du 18 janvier 2010, **le délai de réalisation des travaux relatifs à l'émissaire ne pourra pas excéder le 31 décembre 2012.**

⁵ Discussion lors de la réunion du Conseil municipal du 21 juillet 2011, à l'occasion de la présentation aux élus du rapport sur le prix et la qualité des services publics d'eau potable et assainissement

⁶ Voir la Lettre de l'AVA n°26, p.3

⁷ Voir la Lettre de l'AVA n°30, pp. 5et 6

⁸ Voir PVA Magazine de février 2012

Alors qu'il était prévu à l'origine de porter la longueur de l'émissaire à 150 mètres à partir du clapet situé en pied de falaise, de façon à déboucher à la côte marine -0,5 mètre, les études d'exécution ont conduit à porter de cette longueur totale à 205 mètres ; en outre le diamètre de l'émissaire serait dorénavant fixé à 1500 mm. Évalué à l'origine à 480 000 € HT, le projet serait ainsi lourdement réévalué et la municipalité n'exclue pas une pause⁹, qui impliquerait une dérogation temporaire à l'arrêté préfectoral de 2010 autorisant le rejet en mer. Cette réalisation ne devrait toutefois pas être différée trop longtemps, sauf à compromettre alors tout développement de la commune.

3- Réseau des eaux pluviales

Par délibération du 25 mai 2009, le Conseil municipal avait approuvé le plan de zonage d'assainissement pluvial, qui avait fait l'objet d'une enquête publique en 2008, au titre de la loi sur l'eau.

Il s'était engagé à effectuer les travaux dans les meilleurs délais, deux points méritant une attention particulière : **le secteur du Bignon et le secteur élargi du Minihy.**

3.1- Secteur du Bignon

Les inondations répétées du secteur du Bignon résultaient du débordement du bassin de rétention de la Glageolais, situé en amont du ruisseau du Bignon et fermé par une vanne, alors qu'en aval l'écoulement est stoppé par un clapet qui empêche la remontée de l'eau de mer. La solution retenue a consisté à créer, par une nouvelle canalisation, une évacuation en charge du bassin de la Glageolais, au fur et à mesure de son remplissage. En jouant sur la différence de niveau entre le bassin et le port où se jette la conduite, une chasse sous pression permet ainsi d'évacuer l'eau du bassin et de lutter contre l'eau de mer lors des grandes marées. **Ces travaux ont été achevés en décembre 2010.**



Photographie « Ouest-France »

3.2- Secteur élargi du Minihy

Pour remédier aux dysfonctionnements hydrauliques constatés dans le secteur du Minihy, le projet présenté lors de l'enquête publique comportait deux bassins tampon de part et d'autre de la rue du Petit Train.

Par délibération du 25 mai 2009, le Conseil municipal avait retenu la solution alternative, suggérée par certains pétitionnaires, consistant à renvoyer ces eaux vers l'étang de Dahouët par une nouvelle canalisation à partir de la rue du Petit Train, en traversant le rond point du Minihy, sous la double condition :

- de respect strict du coût envisagé,
- de l'assurance qu'un débit décennal de 7m³/s n'aura pas de conséquences dommageables sur le fonctionnement de l'étang de Dahouët et sur les propriétés riveraines.

Après étude hydraulique, il est apparu que la solution de rejet dans l'étang ne pouvait pas être retenue ; par ailleurs, un rejet direct dans le port serait trop coûteux. Dans ces conditions, par délibération du 20 décembre 2011, le conseil municipal est revenu à la solution initiale avec création de deux bassins de rétention rue du Petit Train et renforcement de la canalisation d'eaux pluviales rue Basse du Minihy. **La réalisation de ces aménagements conditionnera ainsi toute extension de l'urbanisation des bassins versants concernés.**

En mars 2012, les travaux devraient démarrer rue Basse du Minihy, avec la pose d'une canalisation de 800 mm de diamètre.

Les deux bassins de rétention, respectivement de 2000 m³ et de 2500 m³, sont prévus de part et d'autre du chemin menant à la station d'épuration. La maîtrise foncière du deuxième n'est pas encore totalement acquise.

L'écoulement de ces bassins sera assuré par le système de collecte des eaux pluviales du secteur situé entre la rue des Prés et la rue du Minihy, pour aboutir, par une canalisation de 500 mm de diamètre, à la rue François Bois, où une canalisation de 800 mm de diamètre rejoint la rue Clémenceau. Or l'évacuation des eaux pluviales de ce secteur semble poser problème au vu des fréquentes submersions constatées en son point bas, comme cela a particulièrement été mis en évidence lors de la visite des zones humides organisée en 2011. Dans ces conditions, sauf à y créer une roselière comme cela a été suggéré au §1 ci-dessus, **il serait souhaitable de rechercher une amélioration des conditions d'évacuation des eaux pluviales de ce secteur par un renforcement du réseau et particulièrement de la conduite de 500 mm rejoignant la rue François Bois.**

⁹ PVA Magazine de janvier 2012

La vente des locaux de l'ancienne poste du Val-André

La commune est propriétaire, au sein d'une copropriété, de ces locaux devenus vacants à la suite de la fermeture de ce bureau annexe. Il comprend un sous-sol de 45 m² et un rez-de-chaussée à usage commercial de 86 m² : il s'agit d'une surface intéressante, très sensiblement supérieure à celles dont disposent les autres commerces de cette section de la rue Amiral Charner. Considérant que ces locaux n'étaient pas susceptibles d'être affectés à un service public communal, le Conseil municipal, lors de la séance publique du 29 novembre 2011, avait décidé de procéder à leur vente par adjudication sur un prix de départ de 280.000 euros, avec préférence en cas d'égalité des offres les plus disantes pour un projet d'activité développé dans le domaine du commerce alimentaire.

Le 13 septembre dernier, nous avons adressé à la Mairie le courrier suivant :

La destination future des immeubles rue Amiral Charner, dont le rez-de-chaussée était occupé l'un par le bureau annexe de la Poste l'autre par le commerce fermé de la pâtisserie voisine, pose d'une manière très concrète la question des règles qu'il nous semble nécessaire d'inscrire dans le Plan Local d'Urbanisme pour assurer, dans certaines zones, le maintien ou la création de commerces, notamment de commerces de proximité. Il nous paraît opportun d'établir la règle de destination exclusive à usage commercial des rez-de-chaussée de la section de la rue Amiral Charner comprise entre la place de l'Amirauté et le rond-point Général De Gaulle... Une réflexion à cet égard nous paraît nécessaire dans le cadre de la révision du PLU, en prenant en compte tous les constats, appréciations et propositions de l'étude en cours pour une stratégie commerciale, et tous autres éléments connexes.

Dans sa séance du 23 janvier, le Conseil municipal a décidé de retirer l'offre de vente par adjudication, qui ne permettait pas une discrimination entre les offres avec commerce ou sans commerce, et de réaliser une vente à l'amiable à un porteur de projet commercial. La volonté de privilégier une offre pour un commerce de proximité, et plus précisément un commerce alimentaire, n'est pas expressément rappelée : la municipalité se réserve sans doute la faculté d'apprécier les offres globalement, en double référence au prix proposé et au type de commerce que l'acquéreur annonce vouloir ouvrir.

Le problème ainsi posé est assez complexe :

- L'aménagement du local pour une destination commerciale impose des travaux de gros œuvre très importants qui devront être autorisés par l'ensemble des copropriétaires ; en outre, le règlement de copropriété peut comporter des clauses restrictives sur l'usage des locaux en rez-de-chaussée ;
- **L'affectation du bien vendu à usage commercial ne peut être durablement imposé à l'acquéreur et aux copropriétaires que par une règle d'urbanisme ; si elle n'est pas prise dès aujourd'hui, l'acte de vente peut l'anticiper à la condition que le Conseil municipal décide d'introduire une telle disposition dans la révision du PLU qui est en cours ;**
- Si, une fois l'acquisition réalisée, le règlement d'urbanisme peut imposer une destination commerciale, il ne peut imposer un type de commerce précis et l'acte de vente ne peut en pratique l'imposer ; rien d'ailleurs ne peut s'opposer à ce que les copropriétaires décident (avec l'accord de l'exploitant) d'interdire tel type d'activité, par exemple tel type de commerce alimentaire.

La vente du local pour une destination commerciale paraît conduire à la lier à l'obtention d'un permis de construire agréé par les copropriétaires. Pour aller au bout de l'objectif poursuivi de créer un commerce de proximité dans le cadre de la stratégie commerciale que retiendra la municipalité au terme de l'étude en cours, la solution la plus sûre paraît être la formule d'une promesse de vente à terme à un candidat à l'ouverture d'un commerce déterminé qui comporterait :

- La réalisation par la commune des travaux de transformation des locaux pour les mettre en l'état d'exploiter le commerce à créer ;
- La location pour une durée de 3 ans des locaux ainsi transformés au bénéficiaire de la promesse de vente, ce qui permettrait d'y implanter le commerce dont il s'agit et en outre d'en tester la pertinence ;
- La réalisation de la vente au prix convenu au terme de ces trois années, l'acquéreur n'étant plus tenu que par la règle d'urbanisme d'exploiter un commerce (ou une activité de services si le PLU l'autorise ou vient à l'autoriser).

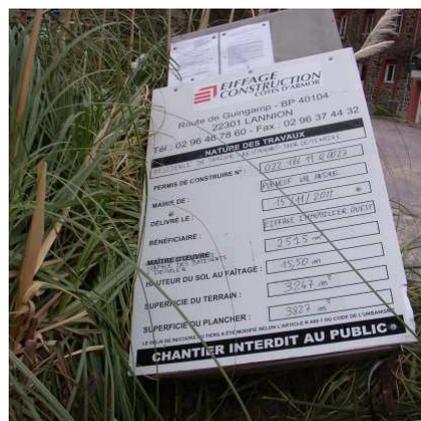
Cette solution paraît a priori satisfaisante pour la commune sur le plan financier :

- Les ventes de biens communaux qu'elle a réalisées ces dernières années lui assurent des ressources d'investissement importantes après la vente des terrains derrière la mairie et la vente du terrain de la rue Jean Lebrun qui ne paraît remise en cause, la commune va recevoir le prix de vente du Grand Hôtel pour lequel le permis de construire est définitif depuis le 15 janvier ;
- Les loyers commerciaux de la rue Amiral Charner sont réputés chers, ce qui apporterait à la commune une bonne rentabilité du capital dont la réalisation serait reportée.

La liquidation du fonds du Grand Hôtel – Le permis de reconstruire

La commune avait acquis l'immeuble, et le fonds de commerce à travers une société d'exploitation d'économie mixte, afin de sauvegarder et de pérenniser une exploitation hôtelière sur ce très beau site et la requalifier. Si quelques-uns à l'époque en avaient contesté la pertinence, elle s'était imposée au fil des ans et elle s'impose encore plus fortement aujourd'hui. Il s'agit à la fois de doter la station sur ce site d'un hôtel de très grande qualité, au niveau pour le moins de celle du complexe touristique *SPA marin* mais d'un type très différent, et d'être au cœur d'un projet d'urbanisme du secteur Guémadeuc / Murs Blancs. L'erreur faite avait été, sans doute, de ne pas en confier la gestion à un professionnel par un contrat du type « gérance libre ». Sur le plan commercial, la gestion directe a eu des résultats pour le moins très médiocres ; sur le plan financier ils n'ont pas été mieux, en dépit des assurances données chaque année par les municipalités successives pour éviter de remettre en cause la finalité de l'opération. En juillet dernier, la décision avait dû être prise de mettre la société d'exploitation en liquidation : l'actif ne permettant pas de régler les indemnités de licenciement elle avait été mise en règlement judiciaire. Le liquidateur a procédé en décembre dernier à la vente des biens mobiliers. Dans le même temps, la société EIFFAGE recevait le permis de démolir et de construire sur la base du projet que *La Lettre de l'AVA* a présenté (voir n°31 p.3 et 4 – n°33 p.6 et 7). Le style architectural qui a été retenu permet une très bonne insertion dans le site ; l'essentiel des arbres de la terrasse devrait être effectivement sauvegardé –sans toutefois qu'on puisse être assurés que les travaux ne leur feront pas subir de graves dommages.

Mais il reste à résoudre la question que l'AVA a posée dès le départ, qu'elle a déjà renouvelée et qu'elle renouvelle à nouveau aujourd'hui : celle de la garantie de la pérennité de l'exploitation qui ne nous paraît pas assurée (voir *La lettre de l'AVA* n°33 p.7).



Le Promeneur Solitaire

..... ce qu'il souhaite très vivement :

la sécurisation du passage du Verdelet aux grandes marées.

A la suite des accidents de l'été dernier, une pancarte a été apposée sur le parking de La Lingouare avec la mention **Attention. Passage du gué dangereux. Retour obligatoire du Verdelet dès la marée montante.**

Cette information est insuffisante.

Au minimum, il est nécessaire d'indiquer l'heure de la marée basse lorsque le passage est possible, c'est-à-dire lorsqu'il reste à découvert plus de 2 h.1/2, en précisant **Passage aller recommandé 1 h.1/2 avant la marée basse et retour obligatoire 1 h. après.** Il semble que le petit panneau en bois juste au-dessous du panneau peint soit prévu pour recevoir de telles informations mises à jour quotidiennement.

Les jours où le passage découvre mais pendant une durée trop courte, il serait important d'afficher **Passage dangereux interdit.**

Un deuxième panneau indique **Danger : Forts courants de marées. Lors des grandes marées, si vous êtes surpris par la marée montante, n'essayez pas de traversée à la nage contre les courants : restez sur Le Verdelet et appelez les secours 112 ou 1616.**

Le Promeneur Solitaire propose que ces deux pancartes soient fusionnées. Mais, à son expérience personnelle, très peu de pêcheurs ou de promeneurs font la traversée avec un portable ; il propose donc qu'aux heures de passage autorisé il soit surveillé - au moins pendant l'heure critique qui suit l'heure de retour normale. Il propose aussi que soient mentionnés : **deux accidents mortels l'été 2011.**



Enfin, **la cale de La Lingouare**, - dont les touristes ne connaissent pas le danger - peut inciter à se mettre à l'eau commodément pour un bain rapide ; une pancarte très visible **Danger. Baignade interdite : forts courants de marées** serait utile.