

La Lettre de l'AVA

N° 47 juillet – octobre 2013

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

Les recours contentieux en matière d'urbanisme : un encadrement bienvenu.

Une ordonnance de juillet dernier relative au contentieux de l'urbanisme, dont les dispositions inscrites dans le Code de l'Urbanisme sont entrées en vigueur le 19 août, encadre les recours en matière d'urbanisme, spécialement à l'encontre des Permis de Construire ou Permis d'Aménager dont les abus sont très souvent dénoncés par les maires et par les professionnels.

Cet encadrement, pour les associations, porte principalement sur la recevabilité des recours.

Il porte aussi :

- sur la protection des intérêts des bénéficiaires des Permis, qui intéresse directement les professionnels et les particuliers ;
- sur les transactions mettant fin à l'instance, qui visent les désistements en contrepartie du versement de sommes d'argent ou de l'octroi d'un avantage en nature ; elles appellent pour nous à une réflexion complémentaire sur la légitimité des désistements sans avantages en nature.

Les nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme concernant la recevabilité des recours (1) font une distinction essentielle entre les recours fondés sur des intérêts particuliers et les recours fondés sur l'intérêt collectif.

Trop souvent, les critiques sur les abus des recours contentieux à l'encontre des Permis de Construire et les Permis d'Aménager font l'amalgame entre ces recours. Les recours contentieux des associations devant le Juge Administratif sont présentés comme des entraves insupportables à l'action de développement urbain : ils seraient motivés, de fait, par une opposition latente, qui ne s'avoue pas, à l'équipe municipale en place, ou ils dissimuleraient parfois des intérêts particuliers ! Les nouveaux articles du Code de l'Urbanisme stipulent que, pour la recevabilité de son recours, le requérant ne pourra plus se contenter d'indiquer qu'il réside ou qu'il détient un droit sur un immeuble situé à proximité du lieu d'implantation du projet auquel il s'oppose ; il devra démontrer que ce projet est *de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance* du bien dont il s'agit. Ces dispositions mettent obstacle à des recours introduits dans le seul but de retarder l'opération, peut-être de décourager le titulaire du permis de la mener, ou le chantage.

Sommaire

Editorial 1 et 2

*Questions aux candidats
aux municipales* 3

*La politique de
mixité socio-fonctionnelle
urbaine :
des ambiguïtés
à lever* 3 à 5

*L'avenir du Grand Hôtel :
une situation de plus
en plus confuse* 6 à 8

*Le parc éolien de
la baie de Saint-Brieuc :
bilan du débat public* 9

Le Promeneur Solitaire 10



Mais, parce que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs regroupements et les associations agissent a priori dans un but d'intérêt collectif, ces dispositions ne leur sont pas applicables.

Lorsque l'AVA, après l'échec d'un recours gracieux ou de tout autre moyen pour obtenir l'annulation d'un permis, a dû se résoudre à engager un recours devant le Juge Administratif, elle l'a toujours fondé sur une violation de la loi (formellement, de tout texte législatif ou réglementaire qui s'impose à l'autorité qui délivre le permis). Or la loi est l'expression objective et indiscutable de l'intérêt général : l'AVA ne se fonde pas sur une appréciation subjective -partisane ou idéologique- de l'intérêt collectif. C'est ainsi que lorsqu'elle a introduit un recours contentieux contre le permis de construire accordé sur le terrain de l'ancienne école publique du Val-André, elle a fondé son intervention sur une règle claire et précise du SCOT du Pays de Saint-Brieuc établie par les élus eux-mêmes des communes membres, et non sur une quelconque idéologie, contrairement à ce que certains ont laissé entendre.

Pour autant, l'AVA n'a pas à intervenir par un recours contentieux chaque fois que la loi lui paraît violée : le contrôle de la légalité du permis incombe à la Préfecture.

L'AVA n'intervient donc que dans ses domaines de compétence, l'Urbanisme et l'Environnement au titre desquels elle est agréée par la Préfecture pour représenter les « usagers », et lorsque la décision critiquée lui paraît de nature à compromettre à leur détriment la qualité du cadre de vie de manière excessive à l'égard des autres intérêts en cause. C'est ainsi que l'AVA n'a introduit aucun recours en annulation du permis de construire accordé sur le terrain de la Villa Notre-Dame, alors que la constructibilité du terrain du haut du parc sur lequel devaient être bâties les trois grandes villas avait été inscrite irrégulièrement dans les documents du POS : elle avait estimé que l'importance des dommages sur la qualité du cadre de vie découlant de la destruction de cette partie du parc sur la crête, qu'elle avait souhaité voir convertie en espace public arboré, ne justifiait pas la remise en cause de l'ensemble du projet de thalassothérapie par une procédure visant à l'annulation partielle du permis dans sa partie concernant ces trois villas.

Bien plus récemment, l'AVA ne s'est pas opposée aux permis de démolition et de reconstruction du Grand Hôtel, bien que le permis comporte une irrégularité au titre des places de parking (rappelons qu'en fait 18 appartements n'ont pas de parking) : irrégularité et ses conséquences ne lui ont pas paru justifier une remise en cause du projet.

L'encadrement des recours contentieux en matière d'urbanisme comporte de nouvelles dispositions facilitant les demandes reconventionnelles des bénéficiaires d'un Permis lorsque le préjudice qu'ils subissent du fait du recours contentieux peut être jugé excessif (2). Ces dispositions mettent en balance des intérêts particuliers ; elles sont très importantes pour les bénéficiaires d'un Permis, mais elles ne concernent pas, a priori, les recours introduits par les associations qui agissent dans un but d'intérêt collectif.

L'encadrement des recours contentieux sur les conditions des désistements et sur les risques de finalité mafieuse de ces recours est lui aussi fort important. Pour les associations, la question des recours mafieux ne se pose pas ; mais elle appelle à une réflexion parallèle à l'égard des intérêts non matériels : réflexion déjà présentée par l'AVA à l'occasion du désistement de son recours concernant le permis de construire accordé pour la construction d'un immeuble d'habitation sur le terrain de l'ancienne école publique du Val-André, et sur laquelle il faudra revenir pour la confirmer et la préciser.

(1) – art. L.600-1-2 et L.600-1-3 du Code de l'Urbanisme.

(2) – art. L.600-7 du Code de l'Urbanisme.

Appel de la cotisation pour l'exercice 1^{er} Juillet 2013 – 30 juin 2014.

Vous trouverez ci-joint le formulaire de versement de la cotisation. Nous vous demandons de bien vouloir y répondre de préférence avant le 27 décembre pour permettre d'enregistrer votre versement avant le 31 et l'établissement du reçu fiscal correspondant.

Questions aux candidats aux élections municipales.

Nous sommes entrés en précampagne électorale : les leaders des listes actuellement les principales, celle de la majorité et celle de la minorité, se sont déclarés et ces listes sont en cours de constitution.

Nos élus en ont pris acte : ils ont décidé de suspendre dans le mensuel *PVAmagazine* l'éditorial du maire et la rubrique « Opinions : Opposition – Majorité ».

Ce n'est plus désormais au maire, mais au candidat, que l'AVA pose des questions.

Elle le fera, comme pour les élections précédentes, par un questionnaire qui sera adressé aux leaders de toutes les listes et leurs réponses seront publiées sans commentaire dans la plus stricte neutralité.

Ce questionnaire est déjà en préparation. Le projet vous en sera communiqué courant janvier ; mais, dès maintenant, nous souhaitons que nos lecteurs nous fassent part des questions relevant de notre compétence statutaire et institutionnelle qu'ils aimeraient voir posées dans ce cadre.

Il portera notamment sur les points qui font l'objet des décisions spéciales de la dernière assemblée générale :

- la concertation et le débat public,
- le développement urbain fondé sur la mixité socio-fonctionnelle,
- le concept conservation/mise en valeur du patrimoine et son application dans la révision du PLU,
- l'avenir du projet *Grand Emeraude*.

Les deux articles qui suivent concernent la mixité socio-fonctionnelle et le *Grand Emeraude*.

Le prochain numéro de *La Lettre* évoquera les deux autres points.

La politique de mixité socio-fonctionnelle axe majeur de la révision du PLU : des ambiguïtés à lever.

L'Assemblée générale du 16 août a donné au Conseil d'administration pour directive générale de poursuivre l'information des sociétaires et du public sur les enjeux de la révision du PLU et sur les analyses, réflexions et propositions de l'AVA à cet égard, pour préparer et rendre utile le débat public.

Pour l'exercice en cours, elle a ciblé deux axes majeurs de cette révision du PLU, qui chacune font l'objet d'une décision spéciale :

- un développement urbain durable par l'inter-réaction mixité sociale / mixité fonctionnelle ;
- un concept lié de la conservation et de la mise en valeur du patrimoine.

Elle a donné pour directive particulière au Conseil de participer sur la base de ces décisions spéciales à la concertation attendue sur l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), dès qu'elle paraîtra possible et utile. Le stade de la concertation, qui aurait dû intervenir beaucoup plus tôt, se trouve désormais reporté après les élections municipales.

Sans attendre que ce temps soit venu, il est nécessaire de poursuivre la réflexion pour lever les ambiguïtés sur la politique de mixité sociale et de mixité fonctionnelle que nous proposons, et d'en informer le public pour la clarté des enjeux qu'évoqueront les candidats et l'appréciation de la pertinence des programmes qu'ils défendront.

Ces ambiguïtés, qui ont pu être entretenues dans des intérêts partisans, portent sur la définition du logement social pris en compte dans la règle de la mixité sociale prescrite par le SCOT et sur la finalité de cette règle.

1 – La définition de la mixité sociale.

A la suite d'un différent avec l'AVA et des conclusions que la municipalité en a tirées, elle a décidé d'inscrire dans le PADD du PLU en révision les dispositions suivantes :

- **la collectivité veillera à ce que chacun des trois pôles urbains (Pléneuf, Val-André, Dahouët) soit concerné par la réalisation de logements sociaux,**
- **la collectivité s'attachera à favoriser l'implantation d'une population permanente qui consolidera la vie du commerce local.**

Cette inscription ne fait que réaliser expressément la mise en conformité du PLU avec les orientations et prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saint-Brieuc.

Elle devait lever toute ambiguïté sur le caractère de « centralité » (1) de chacun des trois pôles de la commune.

Or, en réponse à une question de la minorité au cours de la séance publique du Conseil municipal du 13 mai, le maire a déclaré que c'est au centre-bourg qu'il entend créer les logements sociaux et non au Val-André, et, qu'à cet égard, il n'a jamais changé d'avis.

(1) – sur la notion de « centralité », voir *La Lettre de l'AVA* n°46 p.3

C'est, apparemment, dire crument qu'il n'a jamais eu l'intention d'appliquer les dispositions qu'il avait fait inscrire dans le PLU.

Le dernier numéro de *La Lettre*, sous le titre « *Le Val-André aux vacanciers : l'objectif de la mixité sociale et fonctionnelle serait-il remis en cause ?* » reprend p. 7 et 8 de larges extraits du courrier que nous avons adressé le 23 mai au maire avec copie à tous les conseillers municipaux pour lui demander de faire expressément une mise au point de sa position afin d'éviter que soient ainsi traduites ses déclarations. Il n'a pas jugé utile ou opportun de le faire. C'est désormais en tant que candidat et tête de liste qu'il sera invité à répondre à la question de la position de sa nouvelle équipe sur la mixité socio-fonctionnelle à mettre en œuvre dans les documents du PLU révisé.

Nous avons estimé que la discordance entre *l'écrit* et *le dit* tient, en fait, à l'ambiguïté du terme *mixité sociale* associé naturellement au concept de *logement social* à l'égard duquel le maire a réagi en prenant en compte, comme il est habituel, le terme dans le sens étroit et formel des logements ainsi désignés dans la loi et la réglementation, alors qu'il s'agit ici d'une définition plus large du logement social telle qu'elle est retenue dans la prescription du SCOT : il évoque dans ses déclarations le problème des « personnes en difficulté économique » qui relève de la politique sociale du logement dans le créneau étroit de l'assistantat, alors qu'il s'agit dans le SCOT d'un concept qui relève de la politique de la ville. Nous avons rappelé cette référence à la politique de la ville dans l'article cité plus haut sur *l'objectif de la mixité sociale et fonctionnelle* auquel nous renvoyons (voir aussi dans *La Lettre* n° 45 l'article « *Accueillir 30.000 habitants supplémentaires ...* » p. 4).

Pour contribuer à lever cette ambiguïté, source de vaines querelles, à l'expression *mixité sociale et mixité fonctionnelle*, nous préférons, puisqu'elles sont liées, utiliser ici l'expression *mixité socio-fonctionnelle*.

2 – La finalité de la « mixité sociale ».

Dans le rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée générale du 16 août dernier, nous écrivions :
« ... il faut revenir sur le concept de la mixité sociale par une nouvelle décision spéciale marquant mieux l'objectif, pour chaque « centralité », d'une population mieux équilibrée assurant un développement harmonieux et durable. A cette fin, il faut tenter de lever l'ambiguïté née de la confusion entre le concept de la mixité sociale du SCOT et la définition du logement social que le maire a retenue dans sa déclaration du 13 mai. Tel est le but de la décision spéciale que nous vous soumettons dans une nouvelle formulation : il ne s'agit plus « d'intégrer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle au développement urbain », mais de montrer que **cette mixité doit être le moteur d'un développement harmonieux et durable.** »

Le texte de cette décision est repris intégralement dans le compte rendu de l'assemblée générale (voir p. 4 *InfoAVA/mail* n° 30 dont copie ci-jointe).

Dans cette période préélectorale, où risquent de s'affronter des idéologies en sous-jacence des programmes que les candidats présenteront aux électeurs, il est sans doute bon de rappeler que la politique de la ville, telle qu'elle est définie aujourd'hui au niveau national, s'est élaborée au cours de ces dix dernières années : elle n'est ni de gauche, ni de droite.

Les orientations et prescription du SCOT constituent un échelon intermédiaire d'une mise en œuvre de cette politique nationale dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

Bien que la politique du logement soit une composante importante de la politique de la ville, elle ne trouve pas nécessairement toute sa place dans les Plans Locaux d'Urbanisme ; c'est ainsi que le SCOT permet de l'appréhender au niveau des communautés de communes dans le cadre des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) que vise un des alinéas de la décision dont il s'agit.

3 – La mixité fonctionnelle.

La suite des réflexions sur la mixité fonctionnelle, tant au niveau du Pays de Saint-Brieuc qu'à celui de la commune, paraît quelque peu en attente.

Le Projet de Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT du Pays de Saint-Brieuc qui nous a été soumis comporte à cet égard les dispositions suivantes assez sommaires :

« **Les documents d'urbanisme locaux permettront et favoriseront le développement urbain des centralités en y assurant une mixité des fonctions (commerces, services, offre résidentielle diversifiée) à caractère urbain. Dans les pôles littoraux (2), les documents d'urbanisme devront s'attacher à encourager à une diversification des fonctions afin de lutter contre la mono-spécialisation.** »

Le Syndicat Mixte du Pays de Saint-Brieuc avait organisé à Erquy le 15 novembre 2011 une réunion de premiers échanges sur l'**Aménagement commercial**. Les élus s'étaient accordés sur les enjeux et les objectifs de cet aménagement, notamment : maîtrise de la « périphérisation » des activités commerciales, renforcement des centralités (voir *La Lettre* n°38 p.5). La réflexion s'est-elle poursuivie, n'a-t-elle pu déboucher sur des orientations, directives et prescriptions utiles et précises ? L'introduction dans les documents d'urbanisme de la régulation des implantations commerciales qui en est encore dans une phase évolutive (voir *La Lettre* n° 41 p.3 et 4) a-t-elle conduit à une certaine attente pour la prendre en compte ?

(2) – Erquy et plus spécialement Le Val-André.

Sur le plan local, il semble que l'étude de « la nouvelle stratégie commerciale » (voir *La Lettre* n° 38 p. 5) soit également mise en veilleuse. La municipalité avait lancé cette étude sur l'avenir du commerce local, les objectifs qu'il convient de se fixer et sur la stratégie à mener à cet effet. Nous avons alors appris que la phase des diagnostics était terminée et nous attendions d'être associés à la définition de la nouvelle stratégie en tant que représentants des « usagers » - qui sont ici des « clients » - conformément à la vocation que nous donne l'agrément par la Préfecture. Nous n'avons pas reçu communication des diagnostics et la Mairie n'a donné au public aucune information sur les suites de cette étude. Nous jugerions aberrant qu'elle ait pu conduire à la politique « Le Val-André aux vacanciers » que dénonçait l'article précité du dernier numéro de *La Lettre* !

4 – La politique de mixité socio-fonctionnelle présentée par l'AVA.

Cette politique est exactement définie par la décision spéciale du 16 août telle que la reprend le compte rendu de l'assemblée générale dont copie ci-jointe :

- **le rôle moteur de la mise en application du concept de la mixité sociale retenu par le SCOT, dans l'objectif d'un développement vivant et harmonieux ;**
- **la mise à jour par les communautés de communes de leur Plan Local de l'Habitat (PLH) en vue de traiter à cet échelon les objectifs de développement du logement social au sens le plus strict sur l'ensemble du territoire communautaire, l'extension des compétences du PLH à certaines catégories de logement intermédiaire ;**
- **l'étude du potentiel d'évolution de chacune des trois centralités de la commune dans leur caractère propre, au regard des objectifs de la mixité socio-fonctionnelle.**

Nous n'avons jamais méconnu les difficultés de l'application de la règle des 20% de logements sociaux (au sens du SCOT) dans les opérations de plus de 7 logements, et avons présenté des réflexions sur son application modulée sur chacune des trois centralités en fonction de leur caractère propre.

Le projet de Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), qui nous a été soumis pour avis par le président du Syndicat Mixte, comporte une disposition qui restreindrait pour notre commune le champ des catégories de logement social à prendre en compte pour l'application de la règle des 20%, excluant l'accession sociale à la propriété, ce qui rendrait sa mise en œuvre encore plus difficile.

Pour ces motifs, nous avons proposé à l'Assemblée générale la décision citée plus haut qui vise à assouplir les conditions de cette mise en œuvre sans porter atteinte aux objectifs de la politique sociale du logement :

- transfert de ces objectifs au niveau communautaire,
- prise en compte plus large des logements de la catégorie intermédiaire.

Cette position nous paraît en pleine cohérence avec les objectifs définis au niveau national.

En conséquence, nous avons adressé au président du Syndicat Mixte l'avis qu'il avait sollicité sur le projet de « Document d'Orientations et d'Objectifs 'DOO' », qui comporte la proposition d'assouplissement retenue par l'Assemblée générale :

« ... le projet de DOO précise, pour chaque catégorie de communes, les dispositions à prévoir dans les nouvelles opérations d'aménagement. Mais il restreint aux communes non pôles et aux communes de moins de 3.000 habitants la possibilité d'inclure l'accession sociale à la propriété.

« Il nous semble qu'une réflexion devrait être conduite sur l'opportunité d'y inclure également certaines catégories de logements intermédiaires.

« Mais surtout il est souhaitable de mieux mettre en évidence le rôle moteur de la mise en application du concept de la mixité sociale dans l'objectif d'un développement vivant et harmonieux...le maintien des activités économiques, notamment des commerces de proximité, y implique en effet la fixation d'une population permanente diversifiée. Nous suggérons que le DOO soit plus directif et impose aux communautés de communes de mettre à jour et compléter leurs Programmes Locaux d'Habitation (PLH) en vue de pouvoir traiter à cet échelon les objectifs de développement du logement social au sens le plus strict sur l'ensemble du territoire communautaire, et à y joindre une recommandation d'étendre les compétences du PLH à certaines catégories de logements intermédiaires.

Le projet de loi « Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR) » qui modifiera ou donnera la faculté de modifier les compétences des communautés de communes sur l'accès au logement est actuellement en discussion ; elle appellera à de nouvelles discussions sur les propositions que nous avons faites.

Quels avis la commune a-t-elle donnés sur le projet de DOO, notamment sur la question de la règle des 20% de logements sociaux ?

Au moins sur les questions les plus cruciales pour notre commune, un débat en séance publique du Conseil municipal aurait été justifié, et utile pour nos concitoyens afin de leur donner connaissance des positions de chacun des conseillers qui se représenteront. Ce débat nous aurait permis de mieux cibler les questions d'intérêt général que nous aurons à poser aux candidats.

L'avenir du Grand Hôtel :

- **une situation de plus en plus confuse,**
- **des questions sans réponse**

« **Le projet de résidence de tourisme est ajourné** » écrivions-nous dans le dernier numéro de *La Lettre* (mai – juin p.9), à la suite de l'annonce dans la presse locale du report d'un an du projet ; mais déjà pointait un doute sur la durée de ce report et sur son motif.

« **Le projet Grand Emeraude en panne** » titrait le n° 29 *InfoAVA/mail* du 10 août 2013. En réponse à une question de la minorité lors de la réunion du Conseil municipal du 18 juillet, le maire avait confirmé ce report en invoquant le motif de la crise économique, motif qui nous avait paru assez peu crédible. Début août paraissait le numéro *Spécial Grand Hôtel du Val-André de rdv côte de penthièvre* qui révélait au public la mise en « procédure de sauvegarde » du Groupe HMC gestionnaire du *SPA Marin du Val-André* et partenaire du promoteur Eiffage dans cette nouvelle opération. Il était alors devenu évident que l'ajournement du projet *Grand Emeraude* était imposé à Eiffage qui ne pouvait plus présenter à la vente des appartements dans la formule « résidence de tourisme » avec un partenaire en difficulté financière, incapable de procéder à l'achat de la partie du bâtiment affecté à l'exploitation de la partie restaurant/brasserie du projet et à la gestion de la partie hôtelière (les 72 appartements). Le courrier adressé par le Président-Directeur Général aux copropriétaires de la résidence *SPA Marin du Val-André*, que publie (p. 211 – 212) le n° spécial de *rdv côte de penthièvre*, met en évidence la faiblesse du groupe, ou, en tout état de cause, son défaut de crédibilité pour des candidats à l'achat d'appartements dans le projet *Grand Emeraude*. Copie de ce n° *InfoAVA/mail*, distribué à l'Assemblée Générale du 16 août, apportait cette information qui a donné lieu à un débat (voir ci-joint copie du n° 30 *InfoAVA/mail* qui rend compte des débats et de leurs conclusions).

« **La résidence de luxe verra-t-elle le jour ?** » titrait un article de Ouest-France du 9 octobre ! L'article nous apprend que la procédure de sauvegarde du Groupe HMC vient d'être prolongée de six mois. A la journaliste qui l'a interrogé, son directeur général a déclaré y voir « un signe de bonne santé » et qu'un rendez-vous est pris avec Eiffage d'ici le 30 novembre pour « réexaminer les conditions dans lesquelles le projet pourrait redémarrer ». Il a ajouté : « On ne souhaite pas abandonner le projet qui présente toujours un intérêt. Il serait même revu à la hausse d'un point de vue architectural. On veut le traiter d'une manière plus noble, plus vivifiante, Pléneuf-Val-André mérite autre chose qu'un simple complexe hôtelier... Eiffage est toujours un partenaire ... on veut continuer avec eux » !

De tels propos, à front renversé, où HMC campe dans la position du promoteur propriétaire du terrain et du permis de construire, paraissent a priori totalement incohérents et ne font qu'affaiblir encore la crédibilité de leur auteur.

L'architecture « *fidèle à l'esprit balnéaire et belle époque de la station* » intègre bien le projet Eiffage dans le caractère de la digue-promenade. Les réserves de l'AVA à cet égard ont porté sur l'implantation du bâtiment qui entraîne la suppression de deux grands arbres et qui risque de compromettre la survie des autres. Il s'y ajoute un regret : le stationnement des voitures en surface tel qu'il apparaît (sans voitures !) dans le montage ci-contre.

Le groupe Eiffage, contacté par la journaliste, avait préféré ne pas réagir.

En revanche, le maire, Jean-Yves Lebas, lui a déclaré qu'il croit toujours au projet et qu'il reste optimiste. **A quel projet croit-il ?**

Devant tant d'incohérences et de vaines dissimulations, le groupe Eiffage vient de faire une sobre mise au point (voir Ouest-France du 21 octobre) :

« **Le groupe avait prévu sur le site la réalisation d'une résidence de tourisme de 72 logements destinés à des investisseurs, et dont l'exploitation était confiée à HMC et d'un restaurant avec salles de séminaires vendus à HMC. C'est la mise sous sauvegarde qui a empêché la signature des actes et le démarrage de l'opération, alors que la commercialisation était au rendez-vous. En effet, HMC a plusieurs fois repoussé l'acquisition du restaurant avant de faire part de sa mise sous sauvegarde, ce qui a créé pour les investisseurs une incertitude sur le paiement des loyers incompatible avec la signature d'un bail commercial** ».

Il déclare, naturellement, qu'il est déterminé de mener le projet à bien, sans autre précision, ce qui laisse en suspens les questions que l'AVA a posées.

Des questions sans réponses.

Le numéro spécial *rdv côte de penthièvre* cité plus haut a publié (p.138 à 141) la note que nous lui avons remise au printemps dernier en réponse à la question que nous avait posée son rédacteur sur la position de l'AVA à l'égard du projet de réaliser une résidence de tourisme sur le site du *Grand Hôtel*. Cette note rappelle les très graves réserves que nous avons faites dès le départ du projet Eiffage à l'égard du défaut de garanties de pérennité d'une exploitation en hôtel/restaurant/brasserie. Nous écrivions en mai 2010 :

« On ne doit pas se faire d'illusions sur l'efficacité réelle à long terme de la condition à stipuler dans l'acte d'une activité hôtelière sur un terrain transmis en toute propriété »

Malgré les multiples demandes faites à la Mairie sur ce point, nous n'avons jamais reçu de réponse.

La vente en toute propriété, avec un permis de démolir et de reconstruire a été réalisée en début d'année sans qu'aucune garantie ne soit prise. Les réponses faites par la municipalité le 18 juillet aux questions de la minorité manifestent crument l'impuissance de la Mairie à intervenir :

« ... ils sont chez eux, ils font ce qu'ils veulent ... »

« ... il y a un certain nombre d'échanges entre Eiffage et HMC dans lesquels nous ne sommes pas, et c'est normal que nous ne soyons pas associés puisqu'on n'est pas dans le projet... »

Effectivement, la vente étant réalisée, la commune n'a plus guère de moyens d'intervenir dans un projet pour lequel, pourtant, un prix de vente très minoré a été consenti au promoteur ; c'est le motif pour lequel le maire a déclaré au rédacteur du numéro spécial *rdv côte de penthièvre* que ce n'est pas à la Mairie de communiquer à ce sujet !

Ce refus de communiquer n'est pas tenable, écrivions-nous dans le n° 29 *InfoAVA/mail* du 10 août 2013 cité plus haut, dont tous les élus ont reçu copie en son temps.

La demande d'une communication directe au public, claire, franche et complète, a été faite par notre Assemblée Générale du 16 août, telle qu'elle a été reprise par le compte rendu publié par le n° 30 *InfoAVA/mail* du 22 août 2013. Tous les élus ont reçu copie de ce numéro, avec une lettre d'envoi en date du 23 août confirmant et précisant cette demande ; ce courrier est resté lui aussi sans réponse

Sur le moyen de reprendre le contrôle de l'opération par le contrôle financier que nous avons déjà proposé dans le passé, et que nous avons reprise par notre courrier du 23 août dans de nouveaux termes prenant en compte la défaillance de HMC, là encore aucune réponse, ni de la majorité ni de la minorité.

Sur l'hypothèse d'un autre projet que celui de la résidence de tourisme (...ils font ce qu'ils veulent...), aucune réaction des uns ou des autres !

Nous demandons à la Mairie de communiquer sans tarder, avant la fièvre pré-électorale, et sans biaiser, au moins sur la réalité de la situation sinon sur les objectifs et les moyens de réaliser les conditions de la vente ; nous n'avons pas été entendus.

Avec les déclarations de candidature intervenues ces dernières semaines que nous évoquons plus loin, nous sommes entrés dans « la fièvre pré-électorale » que nous redoutions. **Aujourd'hui, nous ne pouvons plus attendre de réponse d'une municipalité en fin de mandature : nous n'aurions plus que des réponses d'élus en campagne**, chacun pour son propre compte en attendant que les équipes se constituent et que leurs membres aient fait entre eux les arbitrages nécessaires entre les diverses sensibilités qui se manifestent et aient arrêté un programme.

C'est donc désormais aux têtes de liste que nous aurons à poser les questions restées sans réponse.

Rappel des propositions de l'AVA pour assurer la pérennité de l'exploitation en hôtel/restaurant/brasserie.

Pour assurer cette pérennité, nous avons toujours souligné que les clauses du contrat de vente à cet effet et les dispositions du Plan Local d'Urbanisme -qu'il faut renforcer- sont nécessaires mais qu'elles ne nous paraissaient pas suffisantes ; la preuve en est faite aujourd'hui.

Nous ne voyons qu'une solution pour garantir cette pérennité : **la prise de contrôle financier du projet**. C'est ce que rappelait l'article « Le projet de résidence de tourisme ajourné » dans le dernier numéro de *La Lettre de l'AVA* (n°46 mai- juin 2013) ; nous ajoutons que la commune a les moyens nécessaires pour ce faire, en dépit d'un budget « investissements » lourdement plombé par la place des Régates, puisque l'investissement proposé aurait une rentabilité assurée et n'entraînerait pas de charges récurrentes justifiant une augmentation des ressources fiscales.

Nous proposons alors de souscrire à l'acquisition d'appartements jusqu'à concurrence d'un montant assurant une majorité de fait au sein de la copropriété.

La municipalité n'a jamais réagi à l'égard de cette proposition, si ce n'est qu'indirectement et très négativement :

- en réalisant la vente à la demande du promoteur, perdant ainsi tout contrôle utile sur la réalisation du projet,
- en se plaçant dans une posture très passive d'attente que passe la crise, alors que la véritable cause est ailleurs.

La défaillance du Groupe HMC apporte aujourd'hui une solution plus sûre, qui en outre permettrait de relancer immédiatement le projet : en complément de l'acquisition d'appartements -pour une part qui pourrait alors être réduite-, l'acquisition des locaux dont l'exploitant a besoin pour la partie restaurant/brasserie et pour la gestion de la partie hôtelière. Ces locaux seraient donnés à bail à un exploitant de l'ensemble de la résidence de tourisme avec un cahier des charges précis.

S'il est sans doute difficile pour Eiffage de trouver un partenaire de qualité indiscutable pour assurer cette exploitation au niveau requis en lui imposant de faire l'investissement foncier que devait faire HMC, il est certainement beaucoup moins difficile de trouver, en accord avec la commune, un partenaire exploitant qui n'aurait que la charge d'un loyer avec un investissement réduit pour l'aménagement et l'équipement des locaux correspondants.

Dans ces conditions, l'opération en résidence de tourisme pourrait sans doute être rapidement relancée avec succès dans la catégorie grand luxe qui souffre peu de la crise : Eiffage déclare qu'avant la défaillance de HMC la commercialisation des appartements « était au rendez-vous ».

Existe-t-il un projet alternatif ?

« ... ils font ce qu'ils veulent ... » :

la municipalité aujourd'hui en fin de mandature paraît ainsi disposée à l'accepter, laissant perdurer l'état actuel du site.

C'est désormais aux candidats qu'il faut poser la question.

Malgré les critiques qui pouvaient être faites sur le type de gestion qui avait été adopté et sur la médiocrité des résultats, l'AVA a toujours approuvé la décision prise par le Conseil municipal le 30 novembre 1979 d'acquiescer le Grand Hôtel (voir l'article de G. Guédo, aujourd'hui maire honoraire, p. 51 à 53 du numéro spécial *rdv côte de penthièvre*) et l'objectif adopté par toutes les municipalités successives de sauvegarder l'existence d'un hôtel de très bon niveau sur cet emplacement exceptionnel.

L'AVA s'est rangée à la solution finalement retenue par l'actuelle municipalité de créer une résidence de tourisme, sous réserve toutefois que soit garantie la pérennité de l'exploitation en hôtel/restaurant/brasserie.

Cette option, qui justifie du point de vue de la municipalité un prix de vente très bas, bien au dessous de celui de l'évaluation des Domaines, peut-elle aujourd'hui être remise en cause sur la base d'un nouvel accord entre la commune et Eiffage comportant la révision de ce prix de vente ?

Nous avons relevé dans *La Lettre de l'AVA* (n° 41 mai – juin 2012 p.6) que le projet qui fait l'objet du permis de construire paraît, par certains aspects, plus conçu pour une résidence seniors que pour un hôtel : la taille des appartements et les parkings dont le nombre répond à la règle dérogatoire retenue dans le PLU actuel pour les résidences seniors. La réalisation de la résidence de tourisme *Le SPA Maritime du Val-André*, conçue pour une exploitation hôtelière au niveau des ambitions d'une *station classée de tourisme*, et la perspective de la création d'un hôtel de haut niveau aux Vallées dans le périmètre du golf pourraient changer les données du problème. La sauvegarde d'une offre pérenne réellement hôtelière sur le site du Grand Hôtel ne s'imposerait peut-être plus alors pour participer au développement harmonieux de la station.

Dans le passé, lors de la vente de la Villa Notre-Dame, l'AVA avait envisagé avec faveur la création d'un établissement de retraite de très bon standing susceptible de donner vie à la station toute l'année. Une autre option a été retenue, à laquelle l'AVA s'est rangée -ses réserves ont porté sur les conditions de la réalisation du projet. Aujourd'hui, pour les mêmes motifs que dans le passé, elle pourrait sans doute se ranger à la solution d'une **résidence seniors de haut niveau sur le site du Grand Hôtel**, si telle était finalement l'option de la nouvelle municipalité. La résidence *Les jardins d'Arcadie* paraît bien répondre à la demande d'une clientèle locale ou de proximité relativement aisée. L'option pourrait être prise, ou du moins explorée, d'un projet de résidence seniors sur le site du Grand Hôtel pour une clientèle très aisée attirée par la qualité du site et par la qualité de la vie à Pléneuf-Val-André.

Peut-être y a-t-il d'autres projets alternatifs possibles et souhaitables ?

La question sera posée aux candidats aux prochaines élections municipales.

L'équipe qui constituera la prochaine municipalité sera dans tous les cas différente de celle d'aujourd'hui, et sera susceptible de se tourner vers de nouvelles options.

En annonçant sa candidature comme tête de liste, Jean-Yves Lebas s'est positionné dans la continuité, avec toutefois pour partie des hommes nouveaux :

« *Je me tournerai d'abord vers l'équipe actuellement en place ... je me tournerai vers de nouvelles têtes ...* »

Pour constituer sa liste il bâtera son projet autour de « *trois têtes de chapitre indispensables : la fierté du travail réalisé « durant ce mandat conforme aux promesses faites, un projet porteur d'avenir dans la continuité du dynamisme donné « à la commune, et un travail bercé par le sens de l'intérêt général* » (Ouest-France du 20 septembre).

Deux semaines plus tard, le premier adjoint et président de la Communauté de communes, Joseph Jaffrès, déclarait qu'il se représente sur la liste de Jean-Yves Lebas :

« *Je ressens une certaine sérénité ... on a trouvé une méthode de travail qui nous permet d'avancer. Une méthode qui « donne l'envie d'une nouvelle étape pour le développement de Pléneuf. On sait où on va. On connaît les moyens... « Nous proposerons quelque chose de plus enthousiasmant pour Pléneuf* » (Ouest-France du 4 octobre).

Des déclarations de ces deux piliers de la future liste de la majorité sortante, il faut sans doute retenir la formule habituelle du « changement dans la continuité » : avec les méthodes de travail que l'équipe en place a trouvées, un programme plus enthousiasmant pour la nouvelle mandature. Mais, jusqu'à la constitution à peu près définitive de la liste, on en restera sans doute au stade des orientations très générales : ce n'est que lorsque le programme sera établi que pourront être posées utilement à son leader les questions auxquelles il s'est refusé de répondre au titre de la mandature qu'il achève.

L'opposition a déjà constitué une partie de sa liste dont le leader, Hakim Hocine, s'est déclaré début août. Au cours de la mandature actuelle, elle a posé des questions à la majorité sur l'avenir du Grand Hôtel, mais elle n'a présenté de propositions ni sur les moyens d'assurer la pérennité de l'exploitation hôtel/restaurant/brasserie dans la formule de résidence de tourisme telle qu'elle a été adoptée, ni sur un quelconque projet alternatif.



Le Parc éolien de la baie de Saint-Brieuc : bilan du débat public

La Lettre de l'AVA de juillet – octobre 2011 (n° 37) vous avait informés de la constitution d'un collectif des associations de Penthièvre et d'Emeraude (CAPE), auquel participe l'AVA, pour apporter au public une information sur le projet de parc éolien en baie de Saint-Brieuc.

Ce projet et la position du CAPE à ce stade des études sont présentés par *InfoAVA/mail* du 28 février 2012 (n° 25).

La Lettre de l'AVA de janvier – février 2013 (n° 44 – p.8) annonçait l'ouverture d'un « débat public » sur ce projet et les lieux et dates des réunions programmées. L'éditorial du dernier numéro de *La Lettre de l'AVA* « Le débat public : les objectifs et les limites » l'a évoqué. Il s'est déroulé du 25 mars au 24 juillet. Les habitants de la baie de Saint-Brieuc se sont déplacés nombreux : au total, 2.500 personnes ont assisté aux 11 réunions publiques, 70 « cahiers d'acteurs » ont été publiés, 392 questions ont été posées, 105 avis émis ; le site Internet a enregistré 30.000 connexions.

Le projet soumis au débat.

Les différents sites avaient été imposés avant l'appel d'offres. Iberdrola et Eole-RES, déclarés lauréats en avril 2012, ont constitué une société *SAS Ailes Marines* pour réaliser le projet.

Le champ d'implantation des éoliennes aura une superficie de 77 km², son éloignement des côtes sera de 16 à 30 km, il sera composé de 100 éoliennes espacées de 800 m. à 1km. , pour une puissance totale de 5MW.

Le coût de cette réalisation hors raccordement est estimé à 2 milliards.

Les questions que soulève le projet.

Quelle politique énergétique pour la Bretagne ?

La politique à définir vise à assurer la sécurisation de l'approvisionnement électrique et les moyens à mettre en œuvre à cet effet :

- le développement des énergies renouvelables,
- la maîtrise de la demande en énergie.

L'objet du « débat public » organisé à la demande du maître d'ouvrage, ici *SAS Ailes Marines*, mené par lui, l'avait nécessairement fixé sur le projet dans l'optique exclusive du développement des énergies renouvelables.

Le coût de l'énergie produite par l'éolien marin a conduit de nombreux citoyens à poser la question que le collectif CAPE a posée dès le départ : pourquoi ne pas choisir en priorité la voie de la maîtrise de la demande, spécialement par l'isolation de l'habitat ? Au cours des réunions, il a été aussi question des technologies autres que l'éolien marin, moins impactantes visuellement. Mais les réponses à ces questions ont été éludées.

Quelles conséquences socio-économiques ?

Les usagers de la mer se sont interrogés. Les pêcheurs ont été associés à la concertation dès le début du projet ; mais ils restent inquiets et vigilants. Ils attendent de connaître les contraintes qui leur seront imposées dans le parc. Le maître d'ouvrage n'a pas encore répondu à leur demande sur le type de fondation qu'il retiendra. L'atterrage de la ligne électrique de raccordement au réseau n'est pas encore arrêté. Pour eux, ces choix ne sont pas indifférents.

Sur l'emploi qui sera créé sur la région, le maître d'ouvrage assure que 140 emplois seraient créés localement pour la maintenance, ce que certains participants ont mis en doute. Il a assuré de son intention de fabriquer une éolienne 100% *made in France* ; l'entreprise STX installerait une usine à Brest, mais les retombées de ce projet sur les entreprises locales restent encore floues.

Quelles conséquences sur l'environnement ?

Une partie du public a exprimé des craintes à l'égard de la sauvegarde de la richesse ornithologique de la baie, du risque de perturber les espèces migratoires, et les répercussions sur la faune des bruits marins provoqués par les engins de chantier pendant la période des travaux.

Le public s'est aussi beaucoup inquiété de l'impact visuel des éoliennes et des conséquences qu'il peut avoir sur le tourisme.

Le fait que le maître d'ouvrage ne soit pas en mesure de présenter une étude d'impact a été considéré comme anormal par une majorité du public.

Conclusions et suite du projet.

A l'issue de cette opération de « débat public », le maître d'ouvrage paraît décidé à poursuivre l'étude du projet au terme de laquelle il pourra prendre une décision définitive.

S'il décide de la poursuivre, il devra :

- répondre aux questions exprimées pendant le débat,
- poursuivre le dialogue avec l'ensemble des acteurs associatifs,
- faire participer le citoyen aux dispositifs de gouvernance.

A la demande de la Commission Nationale du Débat Public (CNDP), les enquêtes publiques au terme de l'élaboration du projet devront porter simultanément sur le parc éolien et son raccordement.

Le Promeneur solitaire.

Il est heureux de pouvoir se réjouir de ce qui est fait et de le dire :

- les grands travaux d'assainissement en cours,
- mais aussi les petits équipements qui contribuent à la qualité de la vie.

Les travaux d'assainissement – L'émissaire de La Lingouare.

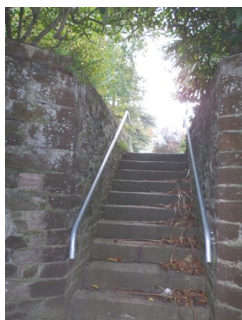
Il est bien vrai que dans certains quartiers - actuellement au dessus de Piégu – les très gros travaux de séparatif des eaux de ruissellement et des eaux usées créent des difficultés de circulation et surtout d'accès, qui, parfois, provoquent la mauvaise humeur des riverains. Le Promeneur Solitaire les invite à se réjouir de voir enfin réaliser des travaux d'intérêt majeur. Il observe qu'ils lui paraissent conduits avec un souci réel de réduire au mieux la gêne des usagers.

Ce sont les travaux - assez spectaculaires – de reconstruction de l'émissaire de La Lingouare qui le réjouissent le plus : il avait dénoncé à plusieurs reprises dans le passé le très mauvais état de cet émissaire depuis des décennies : il était en partie détruit, ... ce qu'attestait peut-être, ironisait-il, l'intérêt des pêcheurs à la ligne pour le site de la pointe de La Lingouare ! L'assemblage des tuyaux, qui se fait actuellement au port de Piégu (photo ci-contre) a intrigué quelques-uns de ses lecteurs.



Les travaux de la station d'épuration sont encore en cours. De proches voisins lui ont signalé qu'ils souffrent du bruit qu'elle fait, insupportable cet été. Là, il reste des interrogations ... attendons le mieux !

Les petits équipements qui répondent à des demandes qu'il avait faites :



- l'excellente double rampe de l'escalier du bas du parc de la mairie vers la rue Clemenceau, très utile notamment aux résidents des *Jardins d'Arcadie* qui ont à se rendre à la Maison Médicale,
- le miroir, enfin remplacé rue de Piégu au débouché de la rue de la Falaise.

Il constate, aujourd'hui encore, l'attention que porte à la qualité de la vie au quotidien ceux de nos élus qui en ont la responsabilité. N'hésitez pas à les interroger directement sur ce qu'ils peuvent faire lorsque cette qualité vous paraît en défaut.



... ce qui va moins bien, les poubelles !

Le Promeneur Solitaire remercie d'abord le lecteur qui a fait écho à sa dernière rubrique en lui envoyant la photo ci-dessous, et c'est pour lui l'occasion de rappeler que sa rubrique appartient à tous ses lecteurs : signalez-lui ce qu'il vous paraît devoir être amélioré, réparé ou remplacé ... mais faites lui part aussi de ce qui va bien ou mieux, qu'il a plaisir à rapporter (lorsque la rédaction ne rogne pas trop sur sa page !).

« Des poubelles débordantes dans la rue » ...

...il faut encore y revenir, comme nous y invite notre lecteur de la rue des Garennes !

Cette rue souffre déjà de stationnements désordonnés - auxquels la Mairie ne paraît pas décidée à remédier -, et il s'y ajoute des poubelles débordantes !

Les « usagers » en sont souvent les premiers responsables. Mais l'organisation du ramassage des ordures, n'est pas satisfaisant. A qui s'adresser, lui ont demandé des lecteurs ? C'est en principe à la Mairie, responsable du service à l'égard de ses administrés, même lorsqu'elle en a délégué l'exécution, comme c'est le cas ici ; mais, pour des informations courantes sur cette exécution, ou pour des détails pratiques qui en relèvent, les services de la Communauté de communes qui en est délégataire acceptent volontiers de répondre aux « usagers ».

