



ASSOCIATION POUR LA QUALITE DE LA VIE à PLENEUF-VAL-ANDRE (AVA)

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

ava.pleneufvalandre@wanadoo.fr www.avapva.com

Pléneuf-Val-André, le 11 juin 2016

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
22370 – PLENEUF-VAL-ANDRE

Rec. avec A.R.

Objet :
Révision du PLU.
Ilot du Grand Hôtel classé en zone 1AUF.
OAP 18.

Monsieur le Maire,

Le Conseil municipal a arrêté le 23 mars dernier le PLU révisé qui devrait être soumis à enquête publique au cours de l'été.

Nous avons prévu de présenter à nos sociétaires et à l'ensemble de nos concitoyens une note d'analyse critique de ce PLU à mi-mai ; mais nous avons dû reporter l'établissement complet de cette note et sa publication sur notre site Internet puisque nous ne sommes pas en mesure de leur donner sur plusieurs points, notamment celui des modifications introduites par la révision pour l'ilot du Grand Hôtel, les informations susceptibles de les éclairer avec pertinence pour les interventions auxquelles ils seront appelés lors de l'enquête publique.

1 – L'échec de l'opération « Grand Emeraude ».

La promesse de vente de la parcelle du Grand Hôtel (le terrain avec son bâtiment en toute propriété) a été consentie au promoteur EIFFAGE, en vue et sous condition :

- de la réalisation par lui d'une structure hôtelière conforme au projet « Grand Emeraude » pour lequel il avait obtenu un permis de construire qui avait fait l'objet d'une large publicité,
- et d'en confier l'exploitation à un partenaire professionnel de l'hôtellerie de qualité en s'assurant de la pérennité de cette exploitation pendant un minimum de 9 ans au-delà de laquelle il était jugé que la rentabilité de l'exploitation sans concours externe devait être assurée par la notoriété acquise et la qualité du site.

Apparemment, cette vente a été réalisée sans que l'acte comporte expressément des garanties de réalisation de l'opération et sans qu'il ait été stipulé qu'elle devait être réalisée dans un délai déterminé, faute de quoi l'acquéreur devrait verser à la commune un complément

de prix au moins égal à l'écart entre le prix du marché du bien vendu et le prix convenu en raison de la charge d'y créer une exploitation hôtelière de qualité (telle qu'elle était prévue dans la demande du permis de construire accordé), avec garantie de pérennité. En effet, vous avez déclaré à plusieurs reprises que, le promoteur ayant acquis le terrain en pleine propriété, vous n'avez plus les moyens juridiques de lui imposer la réalisation de l'opération convenue.

Dès la signature de l'acte de vente et le règlement du prix convenu au montant de la promesse de vente, vous avez apparemment accordé à EIFFAGE un permis de démolition sans le lier impérativement à une obligation de reconstruire aux conditions du permis de construire accordé.

EIFFAGE a aussitôt procédé à la démolition du bâtiment, rendant de fait la vente irréversible, mais n'a pas entrepris la reconstruction aux conditions du permis.

L'échec de l'opération « Grand Emerald » pour laquelle la vente du Grand Hôtel avait été consentie à EIFFAGE étant expressément exprimé par la déchéance du permis de construire, il apparaît :

- que le promoteur vous aurait informé que l'état du marché et les perspectives de son évolution condamnent un projet hôtelier;
- que vous avez pris acte de cet échec, sans lui imposer dans le même temps de rechercher des partenaires pour une solution voisine, notamment celle d'une résidence seniors avec services, pour laquelle il existe aujourd'hui un marché très dynamique, qui permettrait de doter la commune d'un équipement répondant mieux encore que la résidence de tourisme à l'objectif d'un développement de l'activité toute l'année ;
- que dans ces conditions EIFFAGE a proposé à la municipalité la réalisation d'une opération de « copropriété résidentielle de tourisme » comportant 55 logements et en rez-de-chaussée un restaurant.

Bien que cette proposition n'ait pas fait l'objet d'une décision du Conseil municipal en séance publique d'acceptation expresse précisant son objet, sa finalité et ses modalités de réalisation notamment sur le plan financier, il apparaît qu'une telle décision a été prise puisque le Conseil municipal, dans le cadre de la révision du PLU a modifié à cette fin le PLU arrêté le 23 mars dernier.

2 – La destination de la parcelle du Gand Hôtel dans le PLU arrêté le 23 mars 2016.

Le Rapport de présentation définit les grandes orientations du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**.

Le tourisme étant un élément majeur de l'économie locale, il convient de *diversifier et de renforcer l'offre touristique*.

A cet effet, le PADD fixe deux objectifs :

- *maintenir et développer les structures existantes,*
- *créer les équipements nécessaires.*

La promesse de vente du terrain du Grand Hôtel à EIFFAGE, qui imposait la reconstruction sur ce terrain d'une structure hôtelière, était dans la logique de ces orientations qui n'ont pas été modifiées.

L'abandon du projet « Grand Emerald », pour lequel EIFFAGE avait acquis la parcelle avec un permis de construire accordé à cette fin, ne respecte pas formellement ces orientations.

Cependant, les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, qui sont établies en application du PADD, sont susceptibles de conduire à une mise en œuvre moins formelle.

Ainsi, le PLU révisé comporte une **OAP n°18 qui classe la parcelle du Grand Hôtel en zone Uaf, site à vocation touristique.**

Cette qualification a un caractère très général : c'est ainsi que les résidences secondaires constituent la structure de base du tourisme de la station qui vit et se finance beaucoup plus par ce volet du tourisme que par celui du tourisme de passage ou de court séjour ponctuel.

Elle doit donc être précisée par le programme de l'OAP.

Or le programme reste lui-même très incertain sur l'affectation de la parcelle :

- *programme mixte de logements et d'hébergements touristiques ;*
- *au moins la moitié du programme devra être à vocation touristique ;*
- *maintien d'une activité de restauration au rez-de-chaussée de la résidence.*

Le terme « hébergement touristique » ne comporte a priori aucune contrainte pour le constructeur – il n'impose pas de créer une structure à caractère hôtelier -, n pour le propriétaire qui reste libre de la jouissance de son bien à sa convenance.

La parcelle devient à usage d'habitation.

Il suffira que le projet immobilier soit compatible avec ce « programme » et conforme aux dispositions du règlement pour qu'il ne puisse être refusé.

Il est donc évident que l'OAP ne respecte pas les objectifs du PADD.

Or seule l'OAP est opposable au constructeur et au propriétaire, le PADD ne l'étant pas.

3 – La nécessité d'un débat public et de rendre publics les documents sur la base desquels la décision a été prise.

Il est nécessaire que la **décision prise par le Conseil municipal hors séance publique soit confirmée en réunion publique afin qu'avec nos concitoyens nous puissions prendre connaissance des enjeux retenus et des intérêts pris en compte.**

La modification du PLU dont il s'agit permet au propriétaire du terrain d'en disposer libéré de la charge qui avait justifié la réduction considérable du prix de vente qui lui a été consentie. Elle lui apporte en outre un supplément de constructibilité du terrain par la suppression, qui paraît inacceptable, de la règle de recul de 3 mètres sur les rues perpendiculaires à la digue-promenade, règle introduite dans le PLU actuel pour éviter une densification excessive du front de mer.

Les contraintes d'utilisation qu'imposent au propriétaire du terrain les dispositions du PLU révisé sont imprécises et ne paraissent apporter aucune garantie de pérennité.

Tel qu'il est établi ce PLU ne permet d'apprécier la pertinence du projet EIFFFAGE ni du point de vue de l'urbanisme, ni du point de vue des avantages qu'il en tire sur le plan financier.

Il aurait été a priori préférable d'ajourner la modification du PLU sur ce point jusqu'à ce que soit concrétisé le projet du promoteur par une demande de permis de construire qui serait rendue publique comme il avait été fait pour le projet « Grand Emeraude ».

Sans attendre que se tienne la séance publique du Conseil que nous demandons, il y a lieu de rendre publics les documents sur la base desquels le Conseil a pris la décision d'accepter la proposition du propriétaire du terrain.

Ils nous permettront notamment d'apprécier s'il y a lieu de poser la question de l'éventuel préjudice financier que subirait la commune du fait de l'abandon des contraintes qui justifiaient le prix de vente consenti, et d'éclairer nos concitoyens sur l'opportunité de consentir à la modification du PLU sur ce point dans le cadre de la révision.

Ces documents son notamment les suivants :

1 – Sur l'échec de l'opération « Grand Emeraude ».

- les propositions de cession des locaux nécessaires à l'exploitation commerciale convenue faites au partenaire désigné HMC, qui devaient comporter le transfert au bénéfice de l'exploitant de la réduction du prix de vente consentie par la commune au promoteur afin de rendre viable l'opération ;
- la justification de la rupture effective de la convention EIFFAGE / HMC, qui devait conduire EIFFAGE à la recherche d'un autre opérateur aux mêmes conditions de cession des locaux nécessaires à l'exploitation commerciale ;
- la justification des recherches d'un autre opérateur faites par EIFFAGE et le résultat de ces recherches.

Si on ne peut accuser EIFFAGE d'avoir organisé l'échec de l'opération, on ne peut manquer d'observer qu'il connaissait dès le point de départ les risques de défaillance du partenaire HMC et de penser que, cette défaillance avérée, il ait pu rester dans une position d'attente passive ou de recherche d'un autre partenaire sans lui offrir réellement et complètement ce qu'il était convenu d'offrir à HMC en contrepartie de la réduction du prix de vente afin d'assurer la viabilité de l'opération.

2 – Sur la proposition faite par EIFFAGE.

Il est nécessaire de rendre publics les documents présentant les propositions que le Conseil municipal a acceptées et qui justifient les modifications du PLU pour la parcelle dont EIFFAGE est propriétaire :

- le projet de permis de construire ;
- le règlement de copropriété de la « copropriété résidentielle de tourisme » auquel les acquéreurs devront souscrire et les contrats de vente des lots qui seront proposés ;
- le cas particulier de la cession des locaux commerciaux à l'exploitant du restaurant et de son inclusion ou non dans la copropriété ;
- les garanties données par EIFFAGE pour la réalisation de l'opération

La garantie pourrait être constituée par la création d'un compte bloqué du montant de la réduction du prix de vente obtenu, compte bloqué jusqu'à la réalisation de l'opération comportant la cession gratuite à due concurrence des locaux commerciaux, dans le cadre d'une convention engageant les 3 parties, la commune, EIFAGE et le partenaire retenu pour la création et l'exploitation du restaurant.

Soyez assuré, monsieur le Maire, de notre entier dévouement aux intérêts communs de tous nos concitoyens dont vous avez bien voulu prendre la charge.

Pour le président et par ordre, le secrétaire

G. FRANCOIS

Copie à mesdames messieurs les maires-adjoints
Copie sur notre site Internet.