



GROUPE GIBOIRE

Ile Berder à Larmor-Baden (56)

Mémoire de réponse à l'autorité environnementale

Rapport

Réf : CICELB190800 / RICELB00868-01

SKI / HT / MCN

18/12/2019





GROUPE GIBOIRE

Ile Berder à Larmor-Baden (56)

Mémoire de réponse à l'autorité environnementale

Ce rapport a été rédigé avec la collaboration de :

Objet de l'indice	Date	Indice	Rédaction		Vérification		Validation	
			Nom	Signature	Nom	Signature	Nom	Signature
Rapport	18/12/2019	01	S. KILLIAN		H. THOMAS		M.COHEN	P.O

Numéro de contrat / de rapport :	Réf : CICELB190800 / RICELB00868-01
Numéro d'affaire :	A34846
Domaine technique :	AM05
Mots clé du thésaurus	ETUDE D'IMPACT

BURGEAP Agence Loire-Bretagne • 9 rue du Chêne Lassé – 44800 Saint-Herblain Cedex
 Tél. 33 (0) 2 40 38 67 06 • Fax 33 (0) 2 40 85 68 50 • burgeap.nantes@groupeginger.com

SOMMAIRE

1.	Objet de ce mémoire	4
2.	Rappel des enjeux relevés et des principales recommandations émises par la MRAe.....	4
3.	Rappel du projet d'hôtel 4* sur l'île Berder	5
4.	Compléments apportés à l'étude d'impact	6
4.1	Justification des évolutions du périmètre de projet et de l'étude d'impact	6
4.2	Analyse de l'incidences des activités humaines sur l'environnement.....	7
4.3	Intégration paysagère des aires de stationnements.....	8
4.4	Scenario de stationnement à terre	12
4.1	La proposition d'une alternative de réhabilitation des bâtiments s'inscrivant dans la logique de transition énergétique et de la stratégie bas carbone	12
4.2	La gestion de l'eau	12
4.3	Comparaison des incidences en absence de projet et après mis en œuvre de ce dernier.....	13

TABLEAUX

Tableau 1 : Programmation projetée	5
Tableau 2 : Analyse comparative des incidences en absence du projet et à l'issue de sa mise en œuvre.....	14

FIGURES

Figure 1 : Insertion paysagère du simple confortement « du passage » - Vue architecturale à marée haute (Source : Charrier TP)	7
Figure 2 : Extrait du plan de projet (Source : Paumier Architectes Associés).....	8
Figure 3 : Insertion paysagère des aires de stationnements (Source : Paumier Architectes Associés)	10
Figure 4 : Détails paysagers (Source : Paumier Architectes Associés)	11

1. Objet de ce mémoire

Dans le cadre du permis de construire relatif au projet d'hôtel 4 * sur l'île Berder sur la commune de Larmor-Baden dans le Morbihan (56) porté par le Groupe GIBOIRE, un dossier d'évaluation environnementale a été déposé le 19 août 2019 pour avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Bretagne.

Pour rappel, le projet d'hôtel 4* avait été soumis à étude d'impact par décision de l'autorité environnementale le 22 août 2017 (arrêté 2017-005155), suite à une demande d'examen au cas par cas en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement.

Un avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne a ainsi été rendu le 10 octobre 2019 (n°MRAe 2019-007443) ¹.

Le présent document constitue le mémoire en réponse aux remarques et interrogations de la MRAe.

2. Rappel des enjeux relevés et des principales recommandations émises par la MRAe

Les principaux enjeux environnementaux soulignés par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale dans son avis portent plus spécifiquement sur :

- *« l'insertion paysagère et la préservation de l'environnement naturel et paysager de l'île composé par les nombreux boisements, les prairies, la côte sauvage et le bâti ancien, enjeux dépassant l'échelle de l'île ;*
- *la gestion de l'eau, en particulier la qualité des eaux, enjeu susceptible d'avoir des incidences notables à une échelle supérieure à celle de l'île ;*
- *la biodiversité compte tenu de la faune présente (lézard des murailles, chiroptères et oiseaux) ainsi que les enjeux induits de dérangement, pollutions sonore et lumineuse ;*
- *globalement la gestion des flux induits par les activités hôtelières : flux des déplacements des véhicules et des personnes, flux des eaux usées et eaux pluviales, besoin en eau potable, flux des déchets ».*

L'Ae recommande par ailleurs de compléter le dossier par :

- *« une justification de la modification du périmètre du projet et de l'évaluation environnementale (excluant les bâtiments de « La Pêcherie » ;*
- *une analyse permettant une évaluation complète des incidences potentielles des activités humaines sur l'environnement s'appuyant sur les études de fréquentation menées ;*
- *des perspectives paysagères par exemple, afin de démontrer la bonne insertion des zones de stationnement dans le paysage ;*
- *un scénario sur le stationnement à terre sur la commune de Larmor-Baden avec une navette permettant le transfert des clients sur l'île.*

¹ Un avis avait été émis par la MRAe en date du 17 octobre 2018 (avis n°2018-006345) sur le même site et un projet similaire suite au dépôt d'un dossier d'évaluation environnementale lié à un premier permis de construire pour le projet d'hôtel qui a été retiré par le Groupe Giboire en date du 18 avril 2019.

3. Rappel du projet d'hôtel 4* sur l'île Berder

L'île Berder est l'une des quatre îles de la commune de Larmor-Baden. C'est une île privée mais qui reste accessible aux visiteurs sur sa périphérie. Elle est reliée au continent par un passage, qui se découvre à marée basse, permettant le passage des véhicules et des piétons.

Elle a été louée et exploitée de 1984 à 2013 par une association (Loisirs Vacances Tourisme) comme centre de vacances. L'île appartenait depuis 1991 à la SIMYR (Société Immobilière Yves Rocher), qui l'a mise en vente. Le Groupe Giboire, qui en est désormais le propriétaire depuis 2016, y projette la construction d'un hôtel 4 étoiles.

Plus précisément, le programme prévoit la rénovation et l'extension limitée des bâtiments existants sur une emprise au sol totale du bâti de 3 880 m² (contre 2 989 m² actuellement). Il prévoit :

- la destruction totale des combles qui seront toutes reconstruites à neuf ;
- la création d'un hôtel de l'ordre de 90 chambres avec notamment piscine/SPA, bar et restaurant/salon ;
- la réhabilitation et la mise en valeur des autres bâtiments existants ;
- la création d'une aire de stationnement privée et maîtrisée, permettant l'accueil de 80 à 100 véhicules pour les résidents.

Le projet concerne uniquement le centre de l'île. Les deux bâtiments de la Pêcherie qui se situent en bordure de l'île à proximité du passage, ainsi que la Chapelle sont conservés mais ne sont pas intégrés au projet d'hôtel.

Tableau 1 : Programmation projetée

Bâtiment	Vocation	Nb de chambres	Surface de plancher projetée (m2)	Epannelage
La Grange	Bâtiment de services, salles de réunions et d'activités	0	794	R+2
Les Fleurs	Logements indépendants de type Appart-Hôtel (10)	11	1 040	R+2
La Tour	Logements indépendants de type Appart-Hôtel (9)	9	565	R+5
Le Château	Bâtiment principal regroupant la majorité des services (accueil/restaurant/piscine/SPA/bar/espace détente/bibliothèque et les chambres (70)	70	5 183	Sous-sol et R+3
Annexes				
Bât Laennec	Esp. jeunes	0	212	Sous-sol et RDC
Bât La voilerie	Logement de fonction (1) non accessible au public	1	233	RDC
Atelier			27	RDC
<i>Bât La Pêcherie</i>	<i>Hors projet - Deux bâtiments non accessibles au public</i>			
<i>La Chapelle</i>	<i>Hors projet - non accessible au public</i>			
Total		91	8 054	-

Le site étant un lieu de promenade très apprécié, son ouverture au public sera maintenue.

4. Compléments apportés à l'étude d'impact

4.1 Justification des évolutions du périmètre de projet et de l'étude d'impact

Dans son avis, la MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par « une justification de la modification du périmètre du projet et de l'évaluation environnementale (excluant les bâtiments de « La Pêcherie ») ».

Evolution du périmètre du permis de construire excluant la Chapelle et les bâtiments de la Pêcherie :

Le Groupe GIBOIRE, en sa qualité de propriétaire de l'île Berder, souhaite conserver les usages actuels des bâtiments nommés « Pêcherie ». Ces derniers sont donc exclus du projet d'hôtel.

Concernant la Chapelle, des travaux de réfection sont envisagés afin de préserver la bâtisse qui est fort dégradée et d'en sécuriser les abords. Ces travaux ont fait l'objet d'une demande de déclaration préalable et d'une analyse des incidences NATURA 2000. Un arrêté de non-opposition à la déclaration préalable a été émis le 21/12/2018.

Néanmoins, il est rappelé que les investigations menées pour établir un état initial de l'environnement ont bien été réalisées sur la totalité de l'île Berder, incluant les secteurs de la Pêcherie et de la Chapelle.

Les enjeux identifiés sur la totalité de l'île sont présentés dans le dossier d'évaluation environnementale.

Evolution des travaux de confortement du « passage » :

Le mot « passage » désigne la voie submersible permettant aux piétons ainsi qu'à des véhicules d'accéder à l'île Berder. Cette voie est en mauvais état et nécessite des travaux pour des traversées de véhicules et d'engins en toute sécurité.

Le présent permis de construire et son dossier d'évaluation environnementale, présentent les travaux de confortement du « passage ». En effet, ces derniers s'avèrent nécessaires à la bonne réalisation des travaux d'aménagement sur l'île et à la sécurisation à terme du « passage ». Pour autant, les travaux ont été étudiés afin de modifier le moins possible les caractéristiques géométriques du « passage ».

Pour faciliter l'accessibilité à l'île et pour répondre au plan de déplacement en vigueur, un épaulement a été envisagé et présenté. Ce dernier devait permettre aux engins de chantier une rotation facilitée pour emprunter la route de Berder qui est à sens unique.

Le projet de création d'épaulement sur le passage d'accès à l'île Berder est abandonné au profit du simple confortement du passage dans son profil actuel. Cette solution alternative a pour effet de réduire les impacts environnementaux, compte-tenu de l'emprise réduite sur le domaine public maritime notamment.

Le plan de circulation sera adapté durant toute la phase de travaux afin de permettre les rotations d'engins tout en sécurisant les accès et en limitant les incidences pour les riverains. La taille des engins de chantier sera adaptée en conséquence.



Figure 1 : Insertion paysagère du simple confortement « du passage » - Vue architecturale à marée haute (Source : Charrier TP)

4.2 Analyse de l'incidences des activités humaines sur l'environnement

Dans son avis, la MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par « une analyse permettant une évaluation complète des incidences potentielles des activités humaines sur l'environnement s'appuyant sur les études de fréquentation menées ».

La fréquentation de l'île Berder apparaît d'ores et déjà en l'état actuel, très importante. En effet, son cadre exceptionnel (le Golfe du Morbihan) et sa facilité d'accès, rendent l'île Berder particulièrement attractive.

L'île est accessible en permanence. Bien qu'à pieds, l'accès ne peut se faire qu'à marée basse via le passage, les nombreuses zones de mouillages à proximité, permettent aux plaisanciers de venir sur l'île à tout moment.

Les comptages réalisés en entrée de l'île au niveau du passage (cf.p.131 de l'évaluation environnementale), démontrent des pics de fréquentation élevés, pouvant atteindre près de 3 000 personnes sur une journée et un pic horaire de l'ordre de 900 personnes, tels que lors du week-end de Pâques 2019 alors même qu'ils ne prennent en compte qu'une part de la fréquentation.

Rappelons par ailleurs que l'île Berder a servi durant près de 30 ans, jusqu'en 2013, de centre de loisirs et que sa capacité d'accueil était alors de 300 personnes (équivalent à 206 chambres), hors organisation dans les bâtiments annexes, d'évènements tels que des mariages, des séminaires, etc.

En comparaison, la fréquentation liée aux activités de l'hôtel peut être estimée comparable à celle de l'ancien centre de loisirs.

En effet, en considérant un taux de fréquentation moyen de l'hôtel de 60% ² (soit 147 personnes³), entre 100 et 150 personnes en séminaires et la totalité des employés (45 en haute saison), le nombre de personnes présentes en moyenne sur l'île en lien avec les activités de l'hôtel, peut être estimé à environ 342.

Les activités liées à l'hôtel seront avant tout concentrées au centre de l'île, autour des bâtiments, dans un secteur présentant bien moins d'enjeu puisqu'anthropisé depuis toujours.

² 60 % correspond au taux observé en France sur les hébergements haute gamme.

³ La capacité d'accueil de l'hôtel en nuitée est de 245 personnes.

Les incidences sur l'environnement des activités humaines liées au projet d'hôtel ne seront ainsi pas plus importantes que celles qui pouvait préexister ou qui sont aujourd'hui liées à la fréquentation courante de l'île, bien au contraire.

Rappelons que les impacts de la fréquentation publique de l'île sur les milieux naturels ne sont pas anodins. Les cheminements sur l'île n'ayant jusqu'alors jamais été balisés, la fréquentation entraîne le piétinement de secteurs parfois fragiles tels que les sous-bois au nord-ouest ou encore tout le trait de côte.

Dans ce sens, la mise en œuvre d'un plan de gestion forestier, d'une meilleure signalétique du cheminement côtier et d'espaces réservés, devraient favoriser la préservation des milieux les plus fragiles.

4.3 Intégration paysagère des aires de stationnements

Dans son avis, la MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par *des perspectives paysagères par exemple, afin de démontrer la bonne insertion des zones de stationnement dans le paysage.*



Figure 2 : Extrait du plan de projet (Source : Paumier Architectes Associés)

Il est tout d'abord rappelé que le stationnement sur l'île a toujours existé. Il était d'ailleurs conséquent, pas toujours bien maîtrisé et surtout mal structuré durant la période d'exploitation de l'île par l'association Loisirs Vacances Tourisme (cf. voir quelques photos ci-après).



Ci-contre et ci-dessus : Le stationnement lors de l'activité du centre de loisirs (photos d'archive – Groupe Giboire)

Comme il l'est précisé dans l'étude d'impact, le projet du Groupe Giboire prévoit plusieurs emplacements qui seront réservés au stationnement des seuls véhicules de futurs résidents sur l'île et aux livraisons. Les promeneurs devront garer leur véhicule en dehors de l'île.

Conformément au règlement d'urbanisme, ce sont ainsi près de 97 places qui seront réalisées, réparties à proximité des bâtiments, dans la bande de constructibilité de 100 m du rivage.

La réalisation de plusieurs zones de stationnements permet de limiter la taille des emprises au sol dédiées en entrée et de favoriser leur insertion dans le projet architectural de l'hôtel mais également dans l'environnement naturel de l'île Berder.

L'esprit du projet est bien de constituer de petits compartiments végétaux très nature, pour limiter la perception des stationnements. A cette fin, le boisement le plus proche sera renforcé et des séparatifs végétalisés seront réalisés entre chacun des compartiments.

Le traitement des chaussées sera réalisé au moyen de stabilisé terre pierre, en l'absence de bordure et de tout traitement d'aspect "routier". Le long mur de pierre existant, couvert de mousse, sera maintenu "dans son jus" et participera à la fragmentation du paysage.



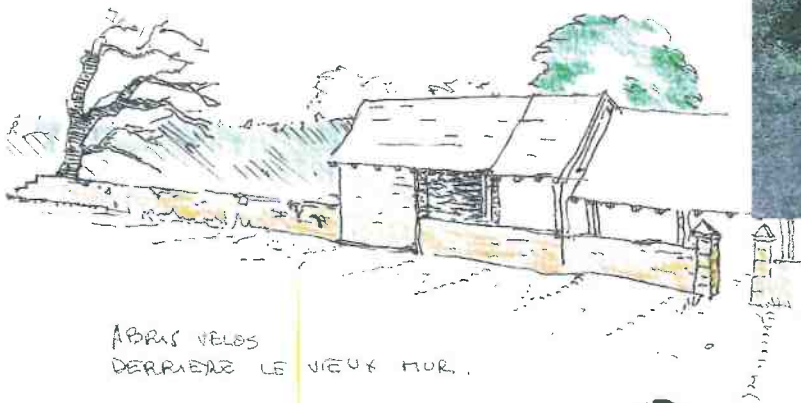
Figure 3 : Insertion paysagère des aires de stationnements (Source : Paumier Architectes Associés)

Le renforcement végétal autour des stationnements en terre pierre sera composé d'espèces de hauteur intermédiaire. Les massifs arborés existants sont principalement composés de pins, cyprès et de chênes verts.

Ces espèces seront reprises et complétées par des houx, des fusains, atriplex (en lisière), des cornouillers, différents feuillus rustiques, et destinés à introduire plus de diversité dans le couvert végétal existant.

Croquis (1)

utilisation de la végétation existante
et intégration des stationnements
dans des écrans paysagers



Croquis (2)

Figure 4 : Détails paysagers (Source : Paumier Architectes Associés)

4.4 Scénario de stationnement à terre

Dans son avis la MRAe recommande de présenter « un scénario sur le stationnement à terre sur la commune de Larmor-Baden avec une navette permettant le transfert des clients sur l'île ».

Comme il est présenté dans l'étude d'impact (page 134), Larmor-Baden dispose de plusieurs offres de stationnements, le long de ses principaux axes routiers mais également au travers plusieurs parkings répartis sur le territoire communal.

Il existe actuellement 8 parkings implantés dans les secteurs les plus fréquentés, à savoir au centre-bourg (25 places environ), vers les plages, au port et à hauteur de l'île Berder (une quinzaine de places). Ces aires de stationnements pourront être utilisés comme en l'état actuel, par les touristes qui viennent visiter le Golfe du Morbihan et se promener sur l'île Berder.

Le nombre de places de stationnements sur l'île de Berder est imposé par le règlement même du PLU en vigueur au regard de la surface de plancher projetée et de l'activité envisagée.

La volonté première du Groupe Giboire est néanmoins bien de conserver le caractère insulaire de l'île et son charme. Ainsi, l'accès en véhicules restera possible uniquement à marée basse via le passage.

Cette volonté imposera de fait, un stationnement au moins temporaire sur le continent. Le transfert à l'hôtel des résidents sera alors assuré en tel cas par le Groupe Giboire. Des premiers échanges sont engagés à ce sujet, afin de définir l'opportunité de la création d'une nouvelle aire de stationnements dédiée.

4.1 La proposition d'une alternative de réhabilitation des bâtiments s'inscrivant dans la logique de transition énergétique et de la stratégie bas carbone

Une étude du potentiel en énergies renouvelables a été réalisée dans le cadre du projet d'hôtel. Intégrée à l'évaluation environnementale, les conclusions de cette étude indiquaient que le recours à l'énergie solaire, notamment thermique pour la production de l'eau chaude sanitaire (ECS), aurait un intérêt technique et environnemental certain dans le cadre du projet d'hôtel.

Bien que l'implantation de panneaux photovoltaïque en toiture en site inscrit, reçoive couramment un avis défavorable de la part de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), l'installation de tels dispositifs sur la toiture terrasse du bâtiment piscine, peut-être envisagée compte-tenu de la présence sur ce bâtiment de garde-corps pleins maçonnés permettant de masquer les futurs panneaux. Cette solution en appoint pour la production d'eau chaude sera ainsi étudiée.

Il en est de même pour la récupération d'énergie en utilisant de la ventilation double flux sur le bâtiment piscine et sur les bâtiments anciens disposant d'une hauteur sous plafond plus importante.

4.2 La gestion de l'eau

L'ensemble des incidences potentielles du projet d'hôtel (en phase travaux et en phase d'exploitation) sur les ressources en eau (eaux marines, eaux pluviales, eaux souterraines) et sur les usages associés, a été présenté dans le dossier d'évaluation environnementale.

Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation ont également été présentées dans leurs grandes lignes sachant que le projet d'hôtel était en parallèle soumis à une procédure de déclaration au titre de la loi sur l'eau et que des études étaient encore en cours, notamment en ce qui concernait les travaux de confortement du passage.

Un dossier d'incidences au titre des articles L.214 -1 et suivants est actuellement en cours de finalisation et sera mis en instruction au début de l'année 2020.

Ce dernier détaille les incidences du projet dans sa globalité et présente les mesures que le Groupe Giboire s'engage de mettre en œuvre pour la préservation des ressources en eau. Celles-ci s'inscrivent dans la continuité des premières mesures définies.

Il est entendu que toutes les mesures seront prises afin que le projet, tant en phase travaux qu'à terme, n'entraîne pas de perturbation du milieu maritime et des activités connexes.

4.3 Comparaison des incidences en absence de projet et après mis en œuvre de ce dernier

Le tableau suivant synthétise les incidences attendues sur chaque thématique en absence du projet d'hôtel et les compare à celles présentées dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet.