

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE RENNES**

N° 2002843

FAPEGM et autres

M. François Bozzi
Rapporteur

M. Pierre Vennéguès
Rapporteur public

Audience du 3 mars 2023
Décision du 17 mars 2023

68-03
C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Rennes

(1^{ère} chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et deux mémoires, enregistrés le 13 juillet 2020 et les 28 mars et 27 juin 2022, la Fédération d'Associations de Protection de l'Environnement du Golfe du Morbihan, l'association Les Amis des Chemins de Ronde du Morbihan, l'association Qualité de Vie à Larmor-Baden et l'association Les Amis du Golfe du Morbihan, représentées par Me Dubreuil, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 6 mars 2020 par lequel le maire de la commune de Larmor-Baden a délivré un permis de construire à la société OCDL – Groupe Giboire pour la rénovation et l'extension de bâtiments existants en vue de la création d'un complexe hôtelier sur l'île de Berder ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Larmor-Baden le versement de la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elles soutiennent que :

- l'étude d'impact jointe à la demande de permis de construire est insuffisante ;
- l'arrêté méconnaît les dispositions de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme ;
- il méconnaît les dispositions de l'article L. 123-19 du code de l'environnement ;
- il méconnaît les dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme ;
- il méconnaît les dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme ;
- il méconnaît les dispositions des articles L. 121-23 à L. 121-24 du code de l'urbanisme ;
- il est illégal en raison de l'illégalité du plan local d'urbanisme annulé partiellement par le tribunal et en application des dispositions de l'article L. 600-12-1 du code de l'urbanisme ;

- il méconnaît les dispositions des articles L. 111-3 et L. 111-4 du code de l'urbanisme remises en vigueur en raison de l'illégalité et de l'annulation du plan local d'urbanisme.

Par la même requête complétée de deux mémoires distincts, enregistrés le 13 juillet 2020 et les 28 et 31 mars 2022, l'association Qualité de la Vie à Larmor-Baden, représentée en dernier lieu par Me Le Cornec, demande au tribunal, sur le fondement des mêmes moyens que les autres associations et dans le dernier état de ses écritures :

1°) d'annuler l'arrêté du 6 mars 2020 par lequel le maire de la commune de Larmor-Baden a délivré un permis de construire à la société OCDL – Groupe Giboire pour la rénovation et l'extension de bâtiments existants en vue de la création d'un complexe hôtelier sur l'île de Berder ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Larmor-Baden le versement de la somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Par deux mémoires en défense, enregistrés le 28 janvier et le 3 mai 2022, la commune de Larmor-Baden, représentée par la SARL Martin Avocats, conclut, à titre principal, au rejet de la requête, à titre subsidiaire, à l'application des dispositions des articles L. 600-5 et L. 600-5-1 du code de l'urbanisme et, en tout état de cause, à ce qu'il soit mis à la charge solidaire des associations requérantes le versement de la somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que les moyens de la requête ne sont pas fondés.

Par deux mémoires, enregistrés le 21 février et le 23 juin 2022, la société Omnium de Constructions, Développements, Locations (OCDL) – Groupe Giboire, représentée par le cabinet d'avocats luméa, conclut, à titre principal, au rejet de la requête, à titre subsidiaire, à l'application des dispositions des articles L. 600-5 et L. 600-5-1 du code de l'urbanisme et, en tout état de cause, à ce qu'il soit mis à la charge solidaire des associations requérantes le versement de la somme de 4 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que les moyens de la requête ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'environnement ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Bozzi,
- les conclusions de M. Vennégues, rapporteur public,
- et les observations de Me Dubreuil, en son nom propre et substituant Me Le Cornec, représentant les associations requérantes, de Me Lucas, de la SARL Martin Avocats, représentant la commune de Larmor-Baden, et de Me Lusteau, du cabinet d'avocats luméa, représentant la société OCDL – Groupe Giboire.

Considérant ce qui suit :

1. Le 24 juillet 2019, le Groupe Giboire a présenté à la mairie de Larmor-Baden une demande de permis de construire pour des travaux de démolition partielle, et de rénovation et extension des bâtiments existants sur l'île de Berder en vue de la création d'un complexe hôtelier. Le 27 septembre 2019, l'Architecte des Bâtiments de France a rendu un avis favorable à la demande et le 6 mars 2020, le maire de Larmor-Baden a délivré l'autorisation sollicitée. Les associations Fédération d'Associations de Protection de l'Environnement du Golfe du Morbihan, Les Amis des Chemins de Ronde du Morbihan, Qualité de Vie à Larmor-Baden et Les Amis du Golfe du Morbihan demandent l'annulation de cet arrêté.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme :

2. Aux termes de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction résultant de l'entrée en vigueur de la loi du 23 novembre 2018 : *« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. / Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. / L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. ».*

3. Il résulte de ces dispositions que les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions, mais que, en revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages.

4. En outre, si, en adoptant le I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme, désormais codifié à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, le législateur a entendu interdire en principe toute opération de construction isolée dans les communes du littoral, le simple agrandissement d'une construction existante ne peut être regardé comme une extension de l'urbanisation au sens de ces dispositions.

5. Enfin, s'il appartient à l'autorité administrative chargée de se prononcer sur une demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol de s'assurer, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, de la conformité du projet avec les dispositions du code de l'urbanisme

particulières au littoral, il résulte des dispositions citées au point précédent que, s'agissant d'un plan local d'urbanisme, il appartient à ses auteurs de s'assurer, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, de sa compatibilité avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral. Dans le cas où le territoire concerné est couvert par un schéma de cohérence territoriale, cette compatibilité s'apprécie en tenant compte des dispositions de ce document relatives à l'application des dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral, sans pouvoir en exclure certaines au motif qu'elles seraient insuffisamment précises, sous la seule réserve de leur propre compatibilité avec ces dernières.

6. En l'espèce, le schéma de cohérence territoriale de Vannes Agglomération approuvé le 15 décembre 2016 identifie, page 74 du document d'orientation et d'objectifs, un seul secteur sur Larmor-Baden au titre des agglomérations ou villages, en l'occurrence le bourg. Si le schéma de cohérence territoriale n'exclut pas la détermination de villages ou agglomérations par les plans locaux d'urbanisme autres que ceux identifiés, il impose le respect des conditions de nombre et densité significatifs, précisant : « La notion de zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significative de constructions doit être appréciée en considération d'un faisceau d'indices : / - le nombre de constructions, en tenant compte de la morphologie urbaine des territoires concernés ; / - la densité et la compacité de l'espace construit, l'espace urbanisé n'offrant que quelques possibilités résiduelles limitées (à l'exclusion des vides urbains) de constructions en son sein ; / - les réseaux existants (voirie, eau, électricité, assainissement...), qui doivent permettre la densification sans travaux supplémentaires sur ces réseaux ».

7. Ces dispositions ne sont pas incompatibles avec les dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme et il doit ainsi en être tenu compte pour apprécier la compatibilité du plan local d'urbanisme avec ces mêmes dispositions particulières au littoral.

8. En l'espèce, le projet, ainsi qu'il a été dit, consiste en la rénovation et l'extension des bâtiments existants sur une surface au sol de 3 880 m², soit une augmentation de l'ordre de 30 %. Il prévoit la destruction totale des combles qui seront tous reconstruits 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 surface de plancher des bâtiments existants passe ainsi de 5 559,44 m² à 8 093,53 m², soit une hausse de 45 %, et la création d'une aire de stationnements privée doit permettre l'accueil de 80 à 100 véhicules pour les résidents.

9. Au regard des dimensions de l'espace insulaire sur lequel le projet est envisagé, à savoir une île de 23 ha ou 0.23 km² seulement, l'extension projetée représente ainsi une augmentation substantielle de l'emprise au sol bâtie dans ce secteur de périmètre modeste.

10. Au surplus, à supposer que soit prise en considération, ainsi que le font valoir les associations requérantes, non pas la surface globale cumulée des différentes extensions des bâtiments existants mais la surface de chaque emprise supplémentaire pour chaque bâtiment existant, les extensions dépassent l'augmentation de 30 % mentionnée en défense et excèdent même la surface initiale des constructions sur lesquelles elles viennent s'adosser. Il en est ainsi notamment pour ce qui concerne les travaux portant sur l'ensemble immobilier principal qui conduisent à l'adjonction de plusieurs extensions de dimensions variables mais dont la somme représente une extension non contestée de 1 014,98 m² sur un bâtiment existant de 709,44 m².

11. Il en résulte que, à défaut de pouvoir être regardé comme un simple agrandissement d'une construction existante, le projet doit être considéré comme une extension de l'urbanisation prohibée par les dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme :

12. Aux termes de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme : « *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. / Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer. / En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord. / Dans les communes riveraines des plans d'eau d'une superficie supérieure à 1 000 hectares et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, les autorisations prévues aux articles L. 122-20 et L. 122-21 valent accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat au titre du troisième alinéa du présent article. ».*

13. Pour déterminer si une zone peut être qualifiée d'espace proche du rivage au sens des dispositions précitées, trois critères doivent être pris en compte, à savoir la distance séparant cette zone du rivage, son caractère urbanisé ou non et la covisibilité entre cette zone et la mer. L'objectif d'urbanisation limitée visé par ces dispositions exige que soit retenu, comme espace proche du rivage, un territoire dont le développement urbain forme un ensemble cohérent. Le critère de covisibilité n'implique pas que chaque parcelle située au sein de l'espace ainsi qualifié soit située en covisibilité de la mer, dès lors qu'une telle parcelle ne peut être séparée de l'ensemble cohérent dont elle fait partie.

14. Pour l'application de ces dispositions, il appartient à l'autorité administrative, sous le contrôle du juge, d'examiner si le projet qui lui est soumis élargit le périmètre urbanisé ou conduit à une densification sensible des constructions.

15. Le caractère limité de l'extension de l'urbanisation dans un espace proche du rivage, au sens de ces dispositions s'apprécie eu égard à l'implantation, à l'importance, à la densité, à la destination des constructions envisagées et à la topographie des lieux. Doivent ainsi être regardées comme une extension de l'urbanisation au sens de ces dispositions l'ouverture à la construction de zones non urbanisées ainsi que la densification significative de zones déjà urbanisées. En l'espèce, dès lors que le terrain d'assiette se situe dans une zone déjà urbanisée, et que le projet, même s'il agrandit sensiblement le bâtiment existant, n'engendre pas une densification significative de cette zone le moyen tiré de la méconnaissance de ces dispositions doit être écarté.

16. En l'espèce, selon les termes des dispositions du schéma de cohérence territoriale de Vannes Agglomération approuvé le 15 décembre 2016, page 78, relatives à la notion d'espaces proches du rivage « Les espaces proches du rivage au sens de la Loi littoral sont déterminés en croisant les critères suivants, qui émanent de la jurisprudence : la co-visibilité avec la mer, critère principal, qui peut être corrigé à la hausse ou à la baisse en fonction des autres critères suivants, la distance par rapport au rivage, la nature et l'occupation de l'espace (urbanisé, naturel, existence d'une coupure liée à une infrastructure,...) où la présence d'un espace remarquable au sens de la loi littoral peut constituer un indice déterminant. ». Une carte figurant les espaces proches du rivage, intitulée « Cartographie de synthèse pour l'application de la loi littoral à l'échelle du SCOT », page 67 du document d'orientation et d'objectifs, figure en

pointillés de couleur noire la limite nord des espaces proches du rivage, qu'il appartient aux auteurs des plan local d'urbanisme de préciser. L'ensemble du territoire de la commune est inclus dans le périmètre des espaces proches du rivage.

17. Ces dispositions ne sont pas incompatibles avec celles de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme et il doit ainsi en être tenu compte pour apprécier la compatibilité du plan local d'urbanisme avec ces mêmes dispositions particulières au littoral.

18. Il est par ailleurs constant que l'île de Berder est située dans un espace proche du rivage. En outre, cette île, qui ne comporte sur un espace réduit de sa surface qu'un ensemble immobilier d'une dizaine de bâtiments anciennement à usage de centre de loisirs, ne constitue pas un espace urbanisé au sens des dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme. Il en résulte qu'une extension du secteur bâti, même limitée, ne peut être admise sur l'île de Berder en application de ces dispositions.

19. Or, il ressort du dossier de demande de permis de construire que le projet prévoit une extension des bâtiments existants à hauteur de 30 % maximum de leur emprise au sol et de 45 % en ce qui concerne l'évolution de la surface de plancher. Une telle opération, ainsi permise, dans un secteur faiblement construit ne présente pas le caractère d'une extension limitée de l'urbanisation au sens des dispositions précitées de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions des articles L. 121-23 à L. 121-24 du code de l'urbanisme :

20. Aux termes de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme : « *Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. / Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages* ». Aux termes de l'article L. 121-24 du même code : « *Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site. (...)* ».

21. En application de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme et aux termes des dispositions de l'article R. 121-4 de ce code : « *sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique : / 1° Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ; / 2° Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ; / 3° Les îlots inhabités ; / 4° Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ; / 5° Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ; / 6° Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants, ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article L. 411-2 du code de*

*l'environnement et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages ; / 7° Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L. 331-1 du code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L. 332-1 du code de l'environnement (...) ». Aux termes de l'article R. 121-5 du même code : «*Peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux : / 1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ; / 2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ; / 3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ; / 4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes : / a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ; / b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ; / 5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement. / Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. ».**

22. En l'espèce, aux termes du schéma de cohérence territoriale de Vannes Agglomération, au titre de l'objectif 2.2.1 «*Préserver le littoral et assurer les conditions d'un bon fonctionnement de ses différents espaces sur le long terme*», le schéma de cohérence territoriale «*localise à son échelle, les espaces présumés remarquables au sens de la Loi littoral (cf. Carte du DOO : Loi littoral – Les espaces présumés remarquables)*. Les documents d'urbanisme précisent localement la délimitation des espaces remarquables au sein des enveloppes proposées à l'échelle du Scot voire au-delà, si les critères d'une telle qualification sont réunis, en se fondant, sur les dispositions de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme. ». Une carte annexée au schéma de cohérence territoriale identifie par un hachurage de couleur verte les espaces présumés remarquables. Dans ces conditions, il convient de tenir compte de ces dispositions et de cette carte qui ne sont pas incompatibles avec les dispositions de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme.

23. Il ressort des pièces du dossier, notamment de la carte du document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale, que l'île de Berder est identifiée comme un espace présumé remarquable. Il ressort également des pièces du dossier que l'île est située à

l'intérieur du périmètre du site inscrit du Golfe du Morbihan institué par arrêté ministériel du 15 avril 1965 et est incluse dans plusieurs périmètres Natura 2000, soit celui de la zone de protection spéciale « Golfe du Morbihan » n° FR5310086 au titre de la directive européenne 79/409/CEE du Conseil du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages dite « Directive Oiseaux » et celui de la zone spéciale de conservation « Golfe du Morbihan, côte ouest de Rhuys » n° FR5300029 au titre de la directive européenne 92/43/CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que des espèces de la faune et de la flore sauvages dite « Directive Habitats, Faune, Flore ». L'île de Berder fait en outre partie du site Ramsar « Golfe du Morbihan » n° FR7200005 identifiant des zones humides d'importance internationale. Enfin, l'île est identifiée comme un réservoir de biodiversité par le schéma de cohérence territoriale de Vannes Agglomération. Il ressort des pièces du dossier que l'île de Berder est couverte de bois sur sa partie ouest et de landes sèches. Au 19^{ème} siècle, ont été construits au centre de l'île un manoir et des dépendances dont l'état est dégradé et, à la pointe nord-est, une chapelle. Compte tenu de ses richesses écologiques, l'île de Berder constitue un ensemble insulaire unique, emblématique du Golfe du Morbihan et doit être regardée pour sa totalité comme un espace naturel remarquable au sens de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme.

24. En outre, ainsi que le mentionne l'étude d'impact, l'île de Berder présente plusieurs bâtiments anciens tels que le château, la grange, la tour mauresque, la pêcherie, hérités des largesses d'un riche négociant qui fit l'acquisition de l'île en 1879 pour y réaliser une résidence secondaire et qui sont constitutifs, comme le souligne le document réalisé par le cabinet Burgeap, d'un « bâti typique ». Cet ensemble architectural présente un intérêt esthétique reconnu et confère à l'île une identité paysagère singulière, susceptible d'être regardée comme un élément remarquable d'un patrimoine culturel local ayant vocation à être préservé en application des dispositions de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme.

25. Dans ces conditions, en autorisant un projet de réhabilitation d'un complexe immobilier édifié au 19^{ème} siècle accompagné d'une extension portant la surface au sol à 3 880 m² et la surface de plancher à 8 093,53 m², pour affecter l'ensemble à un usage hôtelier, c'est-à-dire à des constructions excédant le champ d'application des dispositions de l'article R. 121-5 code de l'urbanisme, le maire de Larmor-Baden a méconnu les dispositions précitées de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme.

26. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun autre moyen n'apparaît, en l'état du dossier, de nature à justifier l'annulation de l'arrêté attaqué.

Sur l'application des dispositions des articles L. 600-5 et L. 600-5-1 du code de l'urbanisme :

27. Aux termes de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme : « (...) le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice n'affectant qu'une partie du projet peut être régularisé, limite à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce et, le cas échéant, fixe le délai dans lequel le titulaire de l'autorisation pourra en demander la régularisation, même après l'achèvement des travaux. (...) ». Aux termes de l'article L. 600-5-1 du même code : « (...) le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé, sursoit à statuer, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation, même après l'achèvement des travaux. (...) ».

28. S'agissant du vice entachant le bien-fondé d'une autorisation d'urbanisme, le juge doit se prononcer sur son caractère régularisable au regard des dispositions en vigueur à la date à laquelle il statue et constater, le cas échéant, qu'au regard de ces dispositions, le permis ne présente plus les vices dont il était entaché à la date de son édiction.

29. En l'espèce, il ressort notamment des plans PCA3 et du tableau récapitulatif des surfaces habitables joints au dossier de demande de permis de construire que le corps de bâtiment dénommé « Château » auquel doit être accolée l'extension principale envisagée comporte, non plus 44 chambres, mais désormais 70 chambres, soit la majorité des locaux de nuitées de l'hôtel. En outre, le bâtiment dénommé « Voilerie », qui doit également être étendu, comprend un logement de fonction. Il en résulte que l'annulation partielle du permis de construire en litige, en ce qu'il emporte la création des extensions des bâtiments existants, aurait pour effet d'interdire la réalisation d'une part essentielle du programme de construction, de sorte que la nature même du projet en serait modifiée substantiellement. L'illégalité dont le permis de construire est entaché n'apparaît donc pas susceptible d'être régularisée. En conséquence, il ne peut être fait application des articles L. 600-5 ou L. 600-5-1 du code de l'urbanisme et le permis de construire du 6 mars 2020 ne peut qu'être annulé.

30. Il résulte de tout ce qui précède que l'arrêté du 6 mars 2020 doit être annulé.

Sur les frais liés au litige :

31. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que les associations requérantes, qui n'ont pas la qualité de parties perdantes, versent à la commune de Larmor-Baden et à la société pétitionnaire une somme que celles-ci demandent au titre des frais exposés par elles et non compris dans les dépens.

32. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Larmor-Baden le paiement d'une somme globale de 1 500 euros à verser aux associations requérantes au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

D É C I D E :

Article 1^{er} : L'arrêté du 6 mars 2020 est annulé.

Article 2 : La commune de Larmor-Baden versera à la Fédération d'Associations de Protection de l'Environnement du Golfe du Morbihan, à l'association Les Amis des Chemins de Ronde du Morbihan, à l'association Les Amis du Golfe du Morbihan et à l'association Qualité de la Vie à Larmor-Baden la somme totale de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions des parties est rejeté.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à la Fédération d'associations de protection de l'environnement du Golfe du Morbihan, désignée représentante unique des requérantes dans les conditions prévues par le dernier alinéa de l'article R. 751-3 du code de justice administrative, à la société Omnium de Constructions, Développements, Locations (OCDL) – Groupe Giboire et à la commune de Larmor-Baden.

Copie en sera adressée au procureur de la République près du tribunal judiciaire de Vannes en application des dispositions de l'article R. 751-10 du code de justice administrative.

Délibéré après l'audience du 3 mars 2023, à laquelle siégeaient :

M. Radureau, président,
M. Bozzi, premier conseiller,
Mme René, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 17 mars 2023.

Le rapporteur,

Signé

F. Bozzi

Le président,

Signé

C. Radureau

Le greffier,

Signé

N. Jossierand

La République mande et ordonne au préfet du Morbihan en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.