

# **Le projet d'hôtel de luxe du groupe Giboire, sur l'île Berder à Larmor-Baden, en passe de prendre un peu plus l'eau**

*Le Télégramme, publié le 3 mars 2023.*

## **Nouveau développement dans le dossier du projet d'hôtel de luxe du groupe Giboire sur l'île Berder. Le rapporteur public a préconisé au tribunal administratif, vendredi, l'annulation du permis de construire.**

Le rapporteur public a préconisé au tribunal administratif de Rennes, vendredi 3 mars 2023, d'annuler le permis de construire qui avait été accordé par le maire de Larmor-Baden (Morbihan) au groupe Giboire pour construire un complexe hôtelier sur l'île Berder.

### **Permis de construire suspendu**

Pour rappel, la juge des référés du même tribunal administratif de Rennes avait déjà suspendu, le 12 avril 2022, le permis de construire qui avait été octroyé en mars 2020 à cet hôtel de luxe de plus de 8,000 m<sup>2</sup>, comprenant 90 chambres, avec « piscine et spa ».

Le projet avait pourtant officiellement été « abandonné » en juillet 2021, comme l'avait annoncé Michel Giboire au lendemain de l'annulation partielle du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Larmor-Baden par le tribunal administratif de Rennes. Mais cette annulation n'est pas définitive à ce jour : un pourvoi a été déposé devant le Conseil d'État.

### **Officiellement « abandonné », le projet d'hôtel de luxe de l'île Berder bouge encore devant la justice**

En dépit de leur victoire en référé, la Fédération d'associations de protection de l'environnement du golfe du Morbihan, Les Amis des chemins de ronde du Morbihan, l'association Qualité de vie à Larmor-Baden et Les Amis du Golfe du Morbihan (AGM) restent donc sur leurs gardes et ont maintenu leur recours au fond contre le permis de construire.

### **Une surface de plancher augmentée de 45 %**

Ce vendredi 3 mars 2023, le rapporteur public a estimé qu'il était « indéniable » qu'il n'existait « aucun village ou secteur urbanisé » sur l'île mais seulement « quelques constructions dans la partie centrale ». Dans la mesure où « la surface de plancher va augmenter de 45 %, sans parler de l'aire de stationnement de 80 à 100 places », le projet va donc engendrer un « très important changement de dimension ». Ainsi, « il ne peut pas être regardé comme un simple agrandissement mais bien comme une extension » de l'urbanisation, dans un secteur « particulièrement peu urbanisé ».

« Nous vous invitons à adopter la même position protectrice des espaces remarquables » que la cour administrative d'appel de Nantes, a donc dit le rapporteur public aux trois juges : il a préconisé « l'annulation totale du permis de construire », puisqu'il ne lui « paraît pas régularisable » sans apporter « un bouleversement tel qu'il changerait la nature même du projet ».

Me Thomas Dubreuil, l'avocat de deux associations requérantes, a pour sa part relevé que la « proportion » de chaque construction était « très loin d'une enveloppe mesurée » : les extensions sont, pour chaque bâtiment, « systématiquement supérieures au bâtiment existant sur lesquelles elles viennent s'adosser ». De plus, « sur le plan architectural, on est très loin de la qualification d'intégration architecturale », a-t-il fait remarquer aux juges. « Dans l'imaginaire collectif, c'est une île reliée par un bois au continent, avec des boisements importants et une tour mauresque du XIXe siècle », a encore rappelé l'avocat spécialiste du droit de l'environnement, qui plaide pour éviter le « fractionnement » de cet espace qui doit rester « cohérent ».

## « Valoriser l'existant »

L'avocate de la commune de Larmor-Baden a pourtant certifié que le permis de construire litigieux « ne vise pas à étendre l'urbanisation » sur l'île Berder : les constructions viendront simplement « s'adosser à un bâti existant ». « La thèse selon laquelle l'espace remarquable doit s'imposer à la partie bâtie de l'île n'est pas une évidence », a-t-elle insisté. « Les deux rapporteurs publics qui se sont prononcés au tribunal administratif et à la cour administrative d'appel ont fait part de leurs hésitations » sur le fait que « la partie bâtie » fasse « partie des espaces remarquables » du site.

Me Marie-Bénédicte Lusteau, l'avocate du groupe Giboire, a présenté ce projet de « rénovation » et de « réinvestissement des bâtiments présents » comme une manière de « valoriser l'existant » et « ne pas transformer les lieux de manière radicale ». Selon elle, l'extension sera de « moins de 30 % » et « l'emprise des extensions n'impacte pas d'espace boisé ».

Le tribunal administratif de Rennes, qui a mis sa décision en délibéré, devrait rendre son jugement dans deux semaines environ. Si le permis de construire venait à être déclaré illégal, et que ce jugement était confirmé par la suite par la cour administrative d'appel de Nantes puis le Conseil d'État, alors le groupe Giboire serait en droit d'introduire une nouvelle requête contre la commune de Larmor-Baden pour être indemnisé de ses divers préjudices.

