

Associations

Qualité de la Vie à Larmor Baden,  
Amis des Chemins de Ronde du Morbihan,  
Amis du Golfe du Morbihan,  
Fédération d'associations de protection de l'environnement du Golfe du Morbihan

## **Déposition à l'enquête publique internet sur le projet de PC d'un complexe hôtelier à l'Île Berder**

16 février 2020

L'île Berder se situe au cœur du Golfe du Morbihan en site inscrit et constitue à plusieurs titres un site exceptionnel d'un point de vue environnemental (biodiversité, milieu naturel, paysages...) et touristique.

La préservation de ses richesses environnementales constitue également un enjeu sanitaire dans la mesure où le tourisme et l'activité conchylicole sont particulièrement importants sur le Golfe.

La petite taille de l'île accroît sa sensibilité aux impacts des activités potentielles : circulation de véhicules et de personnes, bruit, pollution lumineuse, dérangement des espèces, flux de déchets, besoins énergétiques.

La commune de Larmor Baden a favorisé le projet hôtelier en réduisant dans son projet de PLU l'espace boisé classé de 70 % à 10 % de l'île et en inventant, pour le cœur de l'île et jusqu'à la Pêcherie, un zonage propre «Nt», « destiné à l'accueil et au développement du pôle touristique et économique de 'Berder » (Règlement écrit du PLU p 10).

Le groupe Giboire a tenté de défricher 3600 m<sup>2</sup> de la surface boisée à l'été 2019 afin de créer un important parking automobile et ce malgré la suspension par le tribunal administratif de la partie du PLU qui concerne la surface boisée de l'île.

C'est dans ce contexte que le groupe Giboire projette la construction d'un complexe hôtelier au cœur de l'île.

### **1. La recherche d'un parking**

Un parking d'une centaine de places, même réparti en plusieurs endroits, prend une importance énorme dans une petite île de 23 ha par l'importance de la surface dédiée et par l'importance des flux automobiles induits.

Ce sujet a retenu l'attention de l'Autorité Régionale de l'Environnement (MRAe). Le Mémoire en réponse à l'Ae n'est pas satisfaisant.

L'autorité environnementale n'a pas manqué de souligner que le dossier fourni ne témoignait pas de prise en compte des éventuels impacts des activités annexes liées à l'hôtel et à la hausse de la fréquentation de l'île, notamment de la circulation automobile, sur les habitats et espèces naturelles. À une époque où les communes tentent de faire disparaître la circulation automobile des centre-villes pour la réserver aux piétons et de créer des espaces verts, époque où l'on vante également la qualité de vie des îles bretonnes dépourvues de circulation automobile (Ile aux Moines, Île d'Ars, Hoedic, Houat), le Groupe Giboire présente une demande de permis de construire un complexe hôtelier qui introduira dans cette petite île de 23 ha une centaine de véhicules en stationnement et en circulation.

Il résulte de l'avis délibéré de la MRAe que le projet de complexe hôtelier n'est pas abouti et qu'il serait irresponsable de le valider en l'état. En effet, l'autorité environnementale constate que le dossier fourni ne témoigne pas de prise en compte des éventuels impacts des activités annexes liées

à l'hôtel et à la hausse de la fréquentation de l'île (notamment de la circulation automobile) sur les habitats et espèces naturels.

L'intégration paysagère du stationnement sera d'autant plus difficile que celui-ci demande des surfaces importantes.

Le point fort du futur hôtel est qu'il sera situé sur une « Île » et que pour une majorité de la clientèle une île est synonyme de nature et de tranquillité. Cela implique que la présence de l'automobile soit la plus discrète que possible.

De toute façon, la structure hôtelière ne peut se passer d'un parking extérieur à l'île du fait des marées et d'une logistique spécifique entre ce parking extérieur et cette structure (navette pour les clients et leurs bagages, passage en bateau...).

Ce parking extérieur doit répondre au besoin de stationnement de la clientèle, le parking sur l'île étant recalibré, à la baisse, pour répondre aux fournisseurs, aux navettes et aux quelques clients qui ont besoin de stationner au plus près de la structure hôtelière.

Les dispositions du PLU en matière de stationnement visent surtout à limiter l'occupation de la voirie (rues de Berder et du Drènez) par la clientèle. En demandant la création de près de 100 places de parking dans l'île, le PLU ne prend pas en compte les contraintes de l'île de Berder et particulièrement les impacts mis en exergue par la MRAe.

La proposition de places de parking regroupées pour une large part au nord des bâtiments nous semble malvenue à l'égard du respect de l'environnement, et aussi de la pollution de l'air, quels que soient les efforts pour masquer par des plantations la verrue.

La recherche pour les clients d'un parking sécurisé à terre avec une navette pour le transport vers l'île est une solution écologique bien meilleure. Il est étonnant que les auteurs du projet n'aient pas étudié à fond cette solution alternative, de concert avec la mairie. La MRAe demande cette étude.

## **2. La fréquentation élevée de l'île. Effet polluant sur l'environnement**

Une argumentation du promoteur est de dire que le parking et les flux automobiles seront comparables à ceux de l'ancien centre de loisirs (LVT). LVT a ouvert il y a une vingtaine d'années à un moment où l'intérêt pour l'environnement n'était pas ce qu'il est aujourd'hui et pour satisfaire une clientèle beaucoup moins exigeante.

En réalité le flux automobile sera supérieur à celui de LVT pour les raisons suivantes :

- \*LVT fermait chaque année 5 mois environ
- \*La durée moyenne du séjour de la clientèle sera plus courte que celui de LVT
- \*Au flux de l'hôtel viendra s'ajouter celui généré par la fréquentation de la clientèle du restaurant.

Les promoteurs affichaient au début de leur projet hôtelier une fréquentation totale d'un millier de personnes. Ce chiffre élevé, qui correspond aux clients de l'Hôtel et du restaurant, doit être ajouté au nombre de promeneurs sur le sentier côtier, qui n'est pas moindre à certains moments festifs, selon les sondages des promoteurs. D'après leurs estimations, la fréquentation moyenne par jour du sentier côtier serait équivalente aux 345 personnes journalières du complexe hôtelier.

Forts de ce résultat les promoteurs en tirent une curieuse conclusion : étant donné que la fréquentation du sentier côtier est généralement reconnue comme apportant relativement peu de pollution à l'île, une fréquentation équivalente de l'île apportée par les clients de l'hôtel n'apportera pas plus de pollution que la population des promeneurs. En réalité la fréquentation amenée par la clientèle de l'hôtel s'ajoutera à celle du sentier côtier et doublera le risque de pollution de l'île. Sans compter la pollution supplémentaire apportée par la circulation des autos du parking.

Le surcroît de fréquentation amené par l'hôtel n'est donc pas anodin et influe sur la pollution de l'île.

**3. L'ajout de constructions aux bâtiments du centre de l'île** (30 % de la surface au sol de l'existant) est discutable du point de vue esthétique. Il n'améliore guère l'esthétique des bâtiments actuels qui datent du XIX<sup>e</sup> siècle et sont sans unité. Le nouvel immeuble de trois niveaux avec toit plat au dessus de la piscine, ressemble parson architecture aux immeubles construits ces dernières années dans nos villes. Cet immeuble et le bâtiment de deux étages qui fait la jonction avec le

château n'apportent pas réellement de note de modernité au milieu des autres constructions. Seul l'ajout d'une aile à la façade nord du château est en harmonie avec le château.

#### **4. L'augmentation de 30% de la surface au sol des constructions paraît justifiée implicitement par l'autorisation donnée par le PLU. Mais elle n'en est pas moins illégale.**

L'autorisation donnée par le PLU pour tous les zonages des sols, en particulier le zonage Nt (voir la PJ) spécialement créée pour la zone comprenant le centre de l'île, la Pêcherie et la route de jonction entre les deux secteurs, est conforme au Code de l'Urbanisme L 121-13 modifié par la loi n° 2016 – 1888 du 28 12 2018.

Mais il est impossible de faire appel à une telle disposition juridique dans le contexte de l'Île Berder .

L'île Berder, comme une partie de la commune de Larmor-Baden, se trouve dans le site inscrit du golfe du Morbihan. Or les parties naturelles des sites inscrits sont automatiquement classées espaces remarquables dès lors qu'elles présentent un intérêt écologique (Code env. Art L121-23 et R 121-4. 7°).

C'est le cas de l'île de Berder qui jouit de nombreuses protections qui témoignent de sa grande valeur environnementale.

Le SRCE (schéma régional de cohérence écologique) identifie l'île Berder comme réservoir de biodiversité.

L'île relève de la ZSC « Golfe du Morbihan, côte ouest de Rhuys (FR5300029) et de la ZPS « Golfe du Morbihan » (FR5310086).

Le noyau bâti central n'emporte pas les terrains naturels limitrophes qui sont partie intégrante de l'espace remarquable et devaient être classés comme tels

De même la MRAe, dans son avis du 10 octobre 2019, souligne la qualité paysagère de ces lieux en même temps que la richesse de la faune.

Le scot de GMVA actuellement en vigueur classe d'ailleurs intégralement Berder en « espace remarquable ».

De son côté, dans les conclusions de l'enquête publique sur le PLU de Larmor Baden, la commissaire-enquêtrice demande de classer l'île Berder, espace emblématique du Golfe du Morbihan, « **en espace remarquable à l'exception du noyau bâti central de l'île** ». (Rapport de la commissaire enquêtrice p24).

En conclusion, du fait du classement en espace remarquable, l'augmentation de 30% de la surface au sol des constructions dans le secteur du centre de l'Île Berder est illégal malgré l'autorisation donnée par le PLU, vu les dispositions juridiques restrictives qui affectent les lieux.

#### **5. Le classement Nt du centre bâti, de la Pêcherie et de la jonction entre les deux méconnaît la réglementation en vigueur pour deux autres raisons.**

##### **Tout d'abord ce classement méconnaît l'article L 121-8 de la loi littoral**

Le site du complexe hôtelier n'est pas situé en continuité d'urbanisation puisque le gois et un ensemble de landes et de prairies le séparent du continent. Ce site comporte un nombre trop réduit de bâtiments, sans rue ni place, et ne peut être assimilé à un village. Or la loi littoral autorise les extensions d'urbanisation seulement en continuité d'urbanisation existante ou de village.

Il s'agit, au mieux, d'un hameau ou secteur d'urbanisation diffuse dans lequel la loi Elan autorise depuis novembre 2018 le comblement des « dents creuses ». Cependant la loi Elan exclut la possibilité de combler les dents creuses dans les secteurs en espaces proches du rivage, caractérisés par la proximité de la mer, la co visibilité avec la mer et l'ambiance maritime . Cette petite île de 23 ha et sans relief est évidemment en espaces proches du rivage.

Les nouveaux bâtiments prévus en extension des bâtiments anciens sont en contradiction avec l'article L121- 8 de la loi littoral.

### **De surcroît, ce classement méconnaît l'article R 121-25 du code de l'urbanisme.**

Selon cet article, dans les zones N, les possibilités de construire doivent être limitées en fonction de la valeur paysagère des lieux et de la richesse de leur biodiversité.

Or, le règlement de la zone Nt de Berder est un pur copié-collé du règlement de la zone Ut supprimée sur demande de la commissaire-enquêtrice après l'enquête publique. Mais cette zone Nt ne tient pas compte des exigences de l'article R 121-25 dès lors que cette zone NT autorise un complexe de 8500m<sup>2</sup> de surface de plancher à 100m de la mer, en plein Espace Boisé Classé, en « espace remarquable » occupé par des landes sèches et abritant lézards des murailles, diverses espèces de chiroptères, sternes de dougall ...

Le classement en zone Nt, adopté par le PLU, du centre bâti et de la Pêcheurie (voir le plan de zonage en pièce jointe), ne devait pas faire oublier la coexistence d'une zone Naturelle et d'une zone à vocation touristique et économique. La retenue qui s'impose pour respecter la nature dans les aménagements du centre bâti n'apparaît guère dans le projet.

On ajoutera que cette zone Nt de Berder n'est pas passée en CEDEPENAF et n'a pas reçu l'avis du Préfet comme l'exigent les articles L 151-12 et 13 du code de l'urbanisme pour toutes les zones N.

### **6. Le petit bâtiment dit « Laënnec » est implanté dans la bande des 100 m**

(cf le « Plan général du projet d'hôtel 4\* », dans l'Etude d'impact p172 fig 53).

Les propriétaires auraient dû supprimer ce bâtiment, d'autant qu'il est de faible importance économique. Il occupe une faible surface au sol (122 m<sup>2</sup>) et il n'a guère d'intérêt esthétique, malgré l'utilité de son affectation à un espace des jeunes.

### **7. Statut du bâtiment de La Pêcheurie**

Le lieu-dit 'La Pêcheurie' comprend deux bâtiments anciens construits par les pêcheurs et ostréiculteurs locaux pour des usages maritimes, d'où est venu le nom. Le bâtiment le plus grand est bâti sur un ancien terre-plein édifié aux 2/3 sur le domaine maritime. Il ne peut recevoir sur ces 2/3 que des activités maritimes, ainsi que le mentionne explicitement la récente autorisation d'occupation temporaire, AOT, accordée le 28 novembre 2016 au groupe Giboire.

Cette AOT est complètement ignorée par le propriétaire qui a récemment aménagé le bâtiment en habitation. De plus il lui attribue dans le projet global d'Hôtel 4\* du PC la fonction de 'logements', tout en excluant les bâtiments de la Pêcheurie du projet d'Hôtel (cf MRAe 10/10 2019 p3). On peut lire « Le Groupe GIBOIRE, en sa qualité de propriétaire de l'île Berder, souhaite conserver les usages actuels des bâtiments nommés « Pêcheurie », bien qu'exclus du projet d'hôtel » (Mém. Rép. à Ae p6).

Nous demandons la rectification de cette erreur.

### **8. Le caractère insulaire de Berder**

Berder est une île. C'est son caractère principal, bien qu'elle ait une communication submersible avec la terre. Le caractère insulaire est une sujétion mais aussi un facteur d'agrément et d'attraction. Les efforts des promoteurs pour préserver cet avantage sont réels et bienvenus. Mais ils sont contredits par le nombre élevé de clients en prévision et par le projet de grand parking.

On peut d'ailleurs lire dans l'étude d'impact « Les contraintes d'accessibilité à l'île Berder constitueront un enjeu important, durant la période de travaux mais également à terme pour préserver l'identité de l'île » (Etude d'impact p160).

La suppression du parking sur l'île et la modération dans la capacité d'accueil de clients nous paraissent des points essentiels pour le succès touristique d'un hôtel 4\* qui respecte l'attractivité naturelle de l'île.

**9. Le gois** L'exiguïté du gois rend difficile et même périlleux pour les piétons le passage conjoint des voitures. La circulation des camions durant les travaux et l'accroissement de la circulation pour

l'hôtel malgré l'implantation éventuelle à terre du parking autos ne vont pas améliorer la sécurité des piétons sur le gois.

L'AOT accordée le 28 novembre 2016 au groupe Giboire comprend entre autres l'obligation pour le bénéficiaire de « prendre toutes les mesures afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens » dans les dépendances concédées du domaine maritime (art 5). La chaussée submersible en fait partie.

Etude d'impact projet Hôtel 4\* à Berder, tableau 5, p38

La réfection du gois est nécessaire, vu son état actuel (voir l'étude d'impact projet Hôtel 4\* à Berder, tableau 5, p38). Mais la consolidation ne doit pas être faite à l'avantage des voitures et des camions au détriment des piétons ni au détriment de la courantologie (kayakistes sportifs qui pratiquent les rapides courants). Le passage privilégié des piétons doit être préservé, conformément au caractère insulaire de l'île.

### **10. Absence d'études complémentaire et d'alternatives**

A propos de la démarche d'évaluation de l'incidence du projet sur l'environnement (articles L.122-1 et suivants du code de l'environnement), la MRAe relève que certaines de ses recommandations n'ont pas été prises en compte et que des analyses de scénarios différents et de variantes raisonnables vis-à-vis de l'environnement n'ont pas été faites, au détriment des enjeux que représente l'accès à l'île .

Elle rappelle que les aménagements afférents au projet d'hôtel (bassin de rétention, confortement de la chaussée submersible, éventuelle construction d'une nouvelle voie reliant le quai à la zone de chantier pour l'acheminement de matériaux) n'ont pas fait l'objet d'une véritable évaluation démontrant l'absence d'incidence résiduelle notable sur l'environnement.

La proposition d'une alternative pour la réhabilitation des bâtiments s'inscrivant dans les objectifs de la transition énergétique et de la stratégie bas carbone n'a pas été davantage prise en compte, de même que celle recommandant la mise en place de mesures de suivi de la qualité des eaux superficielles en phase chantier.

Enfin le projet de complexe hôtelier ne comporte aucune étude de fonctionnement et d'exploitation alors que ceux-ci impacteront nécessairement l'environnement de l'île et sa biodiversité, et encore davantage quand apparaîtront les impératifs de rentabilité totalement étrangers à sa protection.

### **11. Remarque critique sur la consultation publique.**

Le caractère public de la consultation est limité par suite de l'exclusion de fait des citoyens ne pratiquant pas le moyen de communication internet, et de l'absence d'un commissaire enquêteur indépendant.

Le caractère peu démocratique de l'enquête résulte de l'obligation de la voie internet (sauf pour la possibilité de consulter les documents complets à la Mairie) et de l'absence de cahier de dépositions à la Mairie . Il est impossible de consulter pendant l'enquête publique les dépositions faites par les citoyens.

La conclusion de l'enquête est faite par le Maire seul, qui devient à la fois juge et témoin, ce qui est hautement critiquable bien que légal.

Le choix d'une enquête publique normale, c'est à dire ouverte physiquement à la mairie avec un commissaire enquêteur et un cahier des dépositions consultable, s'imposait vu le caractère public important et financier du sujet.

Le choix d'une enquête publique par internet, c'est à dire a minima par rapport à l'enquête publique, a été fait arbitrairement au détriment de l'enquête publique normale. Le caractère politique de ce choix pèse sur les auteurs.

## Conclusion

Un projet Hôtelier dans l'île Berder est légitime, car il permet une utilisation de grands bâtiments existants et inoccupés. Mais si la transformation en complexe hôtelier est légitime, elle ne doit pas se

faire à n'importe quel prix, car l'île est aussi un lieu naturel précieux qu'il convient absolument de préserver. En particulier, les extensions, illégales, des bâtiments actuels doivent être supprimées.

La rénovation des bâtiments de l'île de Boedic est une réussite admirée de tous et à imiter. Le Groupe Giboire, devrait renoncer à son projet démesuré dans le cadre de Berder et viser à son tour une rénovation patrimoniale au service de cette île si belle.

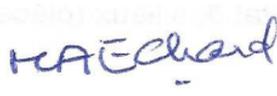
PJ : Plan de zonage du PLU à Berder, tiré de l'Etude d'impact préalable, 19/07/2019, p124

Qualité de la Vie  
à Larmor-Baden



François Crézé  
président

Amis des Chemins de  
Ronde du Morbihan



Marie-Armelle Echard  
présidente

Amis du Golfe  
du Morbihan



Patrick Ageron  
président

FAPEGM\*



Claude Fuchs  
président

\* FAPEGM : Fédération d'associations de protection de l'environnement du Golfe du Morbihan

.../...

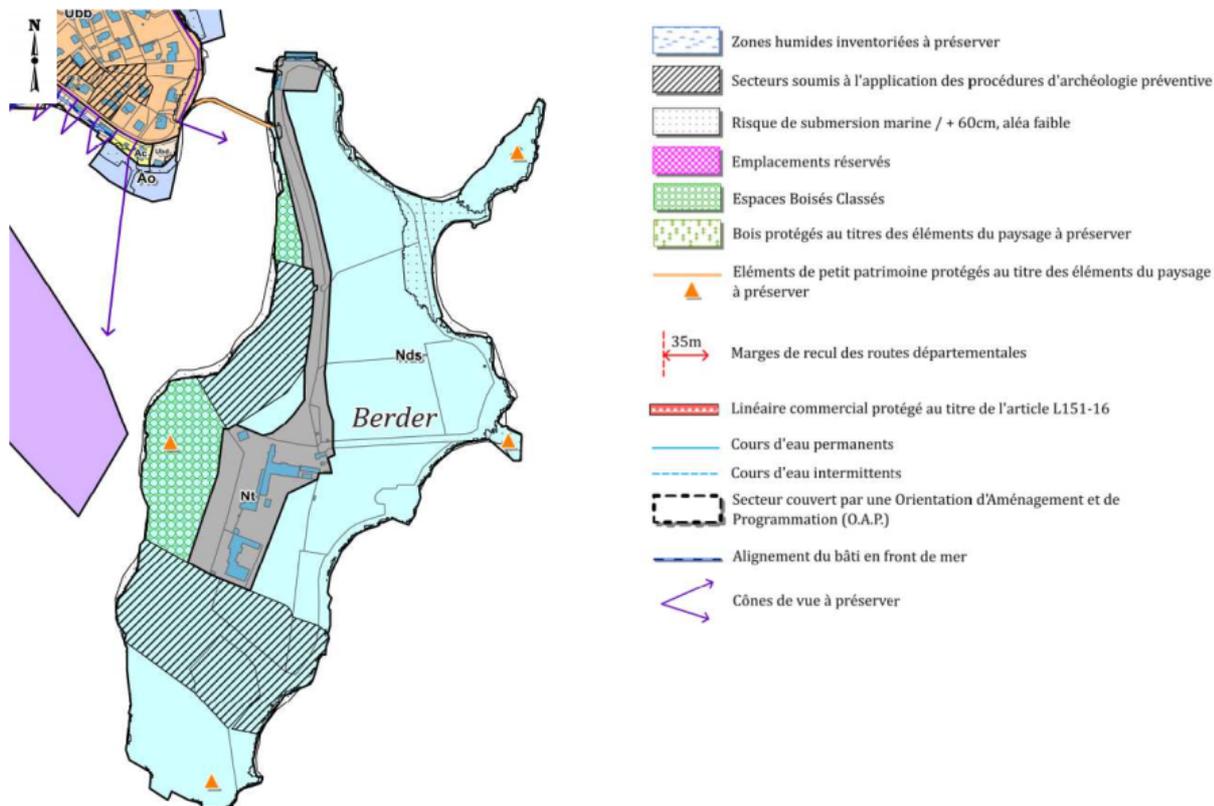


Figure 38 : Extrait du plan de zonage du PLU de Larmor-Baden approuvé le 7 juin 2018, actuellement suspendu (Source : PLU Larmor-Baden)