



LES AMIS DU GOLFE DU MORBIHAN

Association agréée pour la protection de l'environnement, arrêté préfectoral du 20 /03/2002

renouvelé le 20 janvier 2014 dans le cadre des 19 communes riveraines du Golfe du Morbihan

4, route de Kervernir - 56870 BADEN - Tél. 06.67.11.19.51

<https://www.amisdugolfedumorbihan.org>

amis.golfe@gmail.com

OBSERVATIONS DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE PLU DE LA COMMUNE DE LARMOR-BADEN.

1° Zonage de l'île Berder

Nous contestons le zonage en Ut d'une partie de l'île et ses dispositions réglementaires pour les raisons suivantes :

Le projet de règlement du PLU donne aux zones urbaines dites « zones U » la définition suivante : « *correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* » **En l'espèce, l'île de Berder doit être classée dans sa totalité en N et est ni, en l'état actuel, urbanisée ni urbanisable.**

Cette zone Ut, créée (ou étendue) en plein cœur d'un site inscrit, dans un espace naturel, boisé, classé Natura 2000, soumis aux différentes règles de la Loi Littoral, paraît totalement inappropriée et susceptible d'être contestée juridiquement au plan de la réglementation. Dans le compte-rendu de la réunion du 23 mars 2014 avec les représentants du Groupe Giboire le Préfet conclut par la position suivante (*sous réserve d'une « appréciation souveraine du juge »* d'où peut-être déjà un doute de sa part sur une telle possibilité) : « *l'enveloppe bâtie de Berder pourrait être affectée d'un **zonage Nt**, limitation des extensions de bâtiments à 30% de l'emprise (1), en continuité du bâti et dans l'enveloppe située hors de la bande des 100m* »

(1) « *réalisées en continuité directe du bâtiment existant (nécessité d'un véritable lien physique)* »

Le projet n'est donc pas conforme aux « arrangements » (et semble-t-il non en conformité avec la réglementation en vigueur) négociés par le groupe Giboire d'autant, au surplus, qu'il est autorisé dans le projet de règlement une extension en continuité partielle non prévue dans le compte-rendu. Dans ses observations du 7 août 2017, le Préfet semble tolérer cependant une continuité partielle sous certaines conditions.

Suivant quel support juridique un Préfet peut-il autoriser une extension de 30% même si elle se situe hors de la bande des 100m? Aucune motivation ne le précise tant dans le compte-rendu du 23 mars 2014 que dans ses observations du 7 août. Aucun élément chiffré ne figure au dossier pour permettre au groupe Giboire de démontrer le caractère non rentable d'un projet hôtelier dans la superficie actuelle et justifier par ce biais une extension susceptible d'être en infraction avec la Loi Littoral.

Certaines dispositions du règlement prévues dans le cadre de cette zone Ut dont il est observé que le Préfet – à juste titre- demande à en limiter le zonage au seul bâtiment principal et annexes proches **sont contraires à la protection environnementale de l'île** qui constitue dans son ensemble un espace naturel boisé :

Il est autorisé en effet :

La création d'abris pour arrêts de transports collectifs !!!!

L'artificialisation d'un espace dédié susceptible de se situer sur un autre terrain d'assiette du projet pour créer des places de stationnement pour chaque chambre.

La création de voiries ou leur élargissement : tant pour les places de parkings et la voirie, il n'est pas précisé dans le règlement si leur goudronnage est permis par rapport à Natura 2000 et autres règles environnementales.

L'association considère que l'île dans son ensemble constitue d'une part un espace remarquable, d'autre part pour la bande hors des 100m, un espace proche du rivage. Dès lors, classée à tort en zone Ut, il n'est pas possible par ailleurs de mettre en œuvre les dispositions concernant l'urbanisation en secteur diffus.

Circulaire ministérielle du 14 mars 2006 : « lorsque le rivage est bordé d'espaces naturels même supportant quelques constructions éparses, de plus vastes espaces pourront être considérés comme proches du rivage » Aux termes du II de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme « *l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage doit être 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* ».

En l'espèce aucune des conditions prévues par cet article n'est réunie ;

La délimitation de l'espace remarquable envisagée par le Préfet paraît insuffisante et doit être étendue à l'ensemble de l'espace naturel de l'île.

Par ailleurs les bâtiments existants ne se situent ni en zone d'urbanisation diffuse ni en continuité d'agglomération et de villages existants.

Sur une extension « limitée » de « l'urbanisation » de l'île, il convient de prendre en compte non seulement les 30% d'extension en continuité soit 1800m² de surface au plancher, mais également les aménagements extérieurs cités ci-dessus ainsi que la hauteur des bâtiments qui pourraient atteindre le point le plus haut du bâtiment principal de l'ensemble bâti soit, semble-t-il la hauteur de la tour ! hauteur maximum dont la définition paraît en outre, de ce fait, totalement inadaptée au site. **Aucune démonstration chiffrée détaillée ne figure dans le dossier soumis à enquête publique pour démontrer concrètement le caractère réellement limité de l'extension.**

L'association demande l'annulation de la zone Ut ainsi, de manière incidente, des règlements annexes à cette zone qui sont en contradiction avec la protection environnementale de l'île. Dans ses observations le Préfet paraît à cet égard faire preuve d'un doute sur la validité de ce classement en indiquant « *le règlement de la zone Ut si elle est conservée.....* »

Reclassée en Nt comme le souhaitait initialement le Préfet et dans les limites indiquées en annexe de ses observations, l'avis de la CDPENAF aurait dû être préalablement sollicité conformément aux dispositions des articles L 151-12 et 13 du Code de l'Urbanisme.

Par rapport aux réglementations protégeant l'île dans son ensemble, l'association émet de sérieuses réserves sur la possibilité tolérée par le Préfet de procéder à une extension de 30% des bâtiments et demande que le projet hôtelier se limite à la surface au plancher et à l'emprise existantes.

2° Terrains de camping (zones NI)

L'association se félicite de la position du Préfet jugeant **illégal toute extension du périmètre** des deux terrains de camping.

Concernant les constructions nécessaires à leur exploitation il est demandé que le règlement prenne en compte le fait que **ces campings se situent dans une zone d'urbanisation diffuse et non en continuité avec une agglomération ou un village.** Cette situation soulevée par le Préfet a par ailleurs été confirmée pour le camping de Kereden dans une décision du Tribunal administratif de Rennes du 30 décembre 2016 qui a annulé pour ces motifs les permis de construire de sanitaires et de l'accueil ainsi que de la piscine. (*extrait du jugement remis à Mme la Commissaire enquêteuse à l'occasion d'une présentation de nos observations le 15 novembre 2017*) A noter que les 2 bâtiments sont construits

Par ailleurs **deux lignes discrètes page 69 du règlement autorisent le stationnement de résidences mobiles de loisirs sous réserve que leur nombre n'excède pas 75 % des emplacements autorisés du camping.** Cette disposition, si elle était maintenue et jugée en conformité avec la réglementation, aurait pour effet pour le camping de Keréden en bordure de la plage de Locmiquel de permettre l'installation de 75 mobiles homes qui n'ont de mobile que le mot dont, au surplus, la majorité se situeraient dans la bande des 100m !, au détriment de la qualité visuelle du trait de côte et de l'espace naturel qui l'entoure

Situation incohérente par rapport aux positions du Préfet et du Tribunal administratif citées ci-dessus prises dans le cadre de la nécessité de veiller à la préservation du littoral..

Cette disposition ne serait-elle pas en outre en contradiction avec l'article R 444-3 qui limite le nombre d'habitations légères de loisirs à 35 ou 20% du nombre d'emplacements?

Pour le moins le règlement ne devrait-il pas préciser que toute installation de ce genre est interdite dans la bande des 100m conformément à l'article L 146-4 du CU?

A cet égard dans ses commentaires sur le projet de PLU, page 5, le Préfet recommande pour la prise en compte de la Loi Littoral que le règlement gagne en visibilité par la rédaction suivante : « *Hors espaces urbanisés de la bande des 100m, les constructions, extensions de constructions existantes, **installations**, ou changements de destination sont interdits.* »

On doit pouvoir considérer les mobiles-homes comme faisant partie des installations du camping.

Pour l'ensemble de ces motifs, l'association demande le retrait dans le règlement page 69 de cette disposition pour les campings dont l'emprise est soumise aux règles de la loi Littoral.

3° Zones Ni

Les deux zones Ni dont il serait autorisé une extension du périmètre se situent dans une zone d'urbanisation diffuse et non en continuité avec une agglomération ou un village. L'article L 146 -4 –I du Code l'Urbanisme ne devrait-il pas s'appliquer ?

Certes la CDPENAF a émis un avis favorable pour la création des STECAL en zone Ni mais in fine de son courrier a bien précisé qu' « *elle émet ses avis sans préjudice de l'application des autres législations en vigueur et notamment la Loi Littoral* ». La portée de son avis doit donc être mesurée en fonction des dispositions de l'article L 146-4-1 du CU.

Dans le fascicule n°1 version 3 juin 2017 du référentiel Loi Littoral édité conjointement par la DREAL Bretagne et les 4 DDTM bretonnes, fascicule portant sur l'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants, page 67 (dont copie jointe) il est indiqué : « *Les dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme interdisent dans les communes littorales la création de STECAL sauf sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement* ». En effet, *l'extension de l'urbanisation devant se réaliser en continuité des agglomérations et des villages existants, aucune construction ne peut être autorisée dans une commune littorale (sauf sous forme de hameau nouveau ou dans le cadre des dérogations prévues pour certains bâtiments agricoles et pour les éoliennes) dans les zones naturelles, agricoles et forestières.*

Un des chantiers nautiques est dans le prolongement du camping de Kereden pour lequel le Préfet a rappelé le caractère illégal de toute extension du périmètre (cf §2). La même règle ne devrait-elle pas s'appliquer en l'espèce ?

S'agissant du **chantier naval situé vers le hameau de la Saline**, il s'est installé au lieu et place d'un atelier de charpentier, changement de destination, dont on ne connaît pas s'il a recueilli toutes les autorisations nécessaires en lien avec la réglementation régissant les activités polluantes et la gestion des déchets liés à ce type d'activité ainsi que le stockage de carburant.

Par ailleurs la carte graphique fait apparaître qu'une partie de l'activité est assurée sur une **zone humide**. Ce STECAL ne paraît donc pas pouvoir être intégré à l'environnement, condition, entre autres, des dispositions de l'article L 121-8 du CU.

On peut donc valablement s'interroger sur la possibilité d'extension du périmètre de cet établissement

4° Hameau de Trévras :

L'association ne peut que prendre acte de la position du Préfet qui rappelle la décision de la Cour administrative d'Appel du 11 mai 2015 qui indique :

« que le lieu-dit Trévras ne constitue ni un village ni une agglomération au sens des dispositions précitées du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme, mais une zone d'urbanisation diffuse, l'opération projetée constitue une extension de l'urbanisation, laquelle ne peut pas être autorisée sans méconnaître les dispositions précitées du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme ; que, dans ces conditions, les premiers juges ont à bon droit, et sans entacher leur jugement d'erreur de fait, estimé que le maire de Larmor-Baden avait pu se fonder sur les dispositions du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme pour refuser le permis de construire sollicité par M. et Mme B... ; »

A noter que c'est la commune qui a soutenu cette position et obtenu gain de cause auprès des tribunaux !

Vouloir désormais défendre le contraire constitue une démarche qui ne semble pas des plus cohérentes.

5° Lutte contre le baccharis

La commune est particulièrement impactée par cette plante invasive, notamment sur les marais de Pen en Toul et dans le lai de mer (*propriété privée*) situé à l'arrière de la plage de Locmiquel.

Les développements contenus sur ce sujet à l'annexe n°3 du projet de règlement sont déconnectés et ne sont pas à la hauteur de la nouvelle législation qui est en train de se mettre en place suite

- à la directive européenne du 13 juillet 2016 adoptant une liste des espèces exotiques envahissantes préoccupantes
- au code l'environnement en vigueur au 10 août 2016 (articles L 411-1 et suivants)
- au décret 2017-595 du 21 avril 2017

La commune aurait pu faire un inventaire des espèces invasives sur son territoire et définir en fonction du diagnostic un plan de lutte pour tenter de réduire voir éradiquer ces espèces. On ne peut se contenter de certains termes figurant dans l'annexe 3 : les termes « *proscrire* » et « *on ne peut qu'encourager à ne pas recourir à ces espèces pour l'agrément des jardins* » doivent être remplacés par « *interdire* ». Par ailleurs, même si l'arrêté du Préfet prévu par le décret du 21 avril 2017 n'est pas encore paru, la réglementation rappelée ci-dessus peut autoriser la commune d'adopter dans son règlement une politique volontariste à l'encontre des propriétaires privés dont les terrains sont infestés de baccharis et les contraindre à agir contre l'envahissement de cette plante nocive à la biodiversité.

C'est également ce qu'a indiqué la MRAE dans son rapport (pages 3 in fine et 10)

6° Espaces boisés classés :

La réduction peu compréhensible d'espaces boisés classés sur la commune constitue une menace à l'environnement de certains secteurs, même si les suppressions envisagées se justifieraient par d'autres protections réglementaires.

Notre association demande le maintien du classement en EBC sur l'île Berder, des espaces boisés existant sur la baie de Cardelan jusqu'aux hauteurs dominant les marais de Pen en Toul et leur création sur l'île de Gavrinis et L'île Longue.

7° Plages de la commune

Alors que la commune a une vocation balnéaire, l'association constate que ses plages ne font l'objet d'aucun inventaire ni d'une délimitation sur le règlement graphique. Les zones NDs les intégrant sont trop imprécises pour, sur ce point, être suffisantes. **Elles figurent en annexe du Schéma de Mise en Valeur de la Mer de 2006, Schéma dont il convient de souligner le caractère réglementaire et donc opposable au PLU qui doit en tenir compte. Le SMVM s'est engagé à faire en sorte qu'elles soient toutes accessibles au public.**

Il est demandé qu'au même titre de tous les autres espaces bien définis de la commune, les plages figurent, en tant que telles, sur la carte graphique et que le règlement intègre les engagements du SMVM page 77 du document concernant le maintien des accès aux plages.

Des craintes concernent par ailleurs deux plages en concurrence soit avec la zone Uip de Port Lagaden soit avec la zone Ao pour la petite plage familiale appelée de la petite fontaine (chemin de port Lagaden). **La délimitation de ces deux zones doit être mieux détaillée sur la carte afin que les plages et un espace maritime suffisant soient préservés pour les activités balnéaires dont la baignade, (fiche descriptive de ces deux plages avec photo remise le 15 novembre 2017 à Mme la Commissaire-enquêteuse)**

8° Nuisances susceptibles d'être créées en zone Uip et Ao

La zone Uip est définie comme suit ; « destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat... » La zone Uip de Port Lagaden et certaines zones Ac se trouvent enclavées dans la zone urbaine de la commune et sont sources actuellement de nuisances pour certains riverains (sonores, olfactives, passages fréquents de camions,...) **Il est demandé que dans le règlement de ces deux zones il soit prévu pour les installations situées en zone urbaine l'obligation d'aménagements spécifiques destinés à réduire ces nuisances.**

CONCLUSION

L'association est consciente des contraintes réglementaires auxquelles doit faire face la commune du fait de sa situation géographique et donc des difficultés à élaborer un PLU qui puisse permettre malgré tout son développement sans porter atteinte à son environnement dont la préservation peut aussi constituer un atout non négligeable pour son avenir.

Les rapports établis par les différents organismes consultés (notamment la MRAE et les services préfectoraux) mettent en évidence un certain nombre d'aspects nécessitant le réexamen du projet : certaines orientations sont jugées illégales ou non conformes à la jurisprudence, d'autres font l'objet de doutes sur le plan juridique, des approfondissements insuffisants ont été relevés, des contraintes ou protections environnementales ont été négligées voire délibérément ignorées....

Vu le nombre important des observations et recommandations qui ont été formulées on peut être en droit de s'interroger sur le niveau de qualité du document d'urbanisme soumis à l'enquête publique. Pour éviter toute contestation ultérieure, Madame la commissaire-enquêteuse devra être attentive autant que possible à la prise en compte des observations qui ont été émises tant par les Administrations que celles portées par le public sur le registre et ne devrait pas hésiter à émettre un avis défavorable sur un certain nombre de points essentiels du projet. Par ailleurs les études d'impact environnemental requises doivent être conduites à terme avant la finalisation du PLU.

Le président,
Patrick Ageron



PJ : pages 67 et 73 du référentiel Littoral fascicule 1 édité par la DREAL Bretagne et les DDTM 56, 22, 29,35