

SAS ACTIFKERGUELEN

Construction d'un centre de thalassothérapie sur
la commune de Larmor-Plage (56)

Dossier de demande d'examen au cas par cas - Annexes

Rapport

Réf : CEAULB200149 / REAULB04291-02

AWE – SKI – SKI

23/03/2020









SAS ACTIFKERGUELEN

Construction d'un centre de thalassothérapie sur la commune de Larmor-Plage (56)

Dossier de demande d'examen au cas par cas - Annexes

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	23/03/2020	01	A.WEYL		S. KILLIAN		S. KILLIAN	
Rapport	23/03/2020	02	L. PERCHERON		S. KILLIAN		S. KILLIAN	

Numéro de contrat / de rapport :	Réf : CEaulB200149 / REaulB04291-02
Numéro d'affaire :	A51765
Domaine technique :	DR01
Mots clé du thésaurus	FORMULAIRE CAS PAR CAS

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 • agence.de.nantes@burgeap.fr

SOMMAIRE

Introduction	5
1. Annexes obligatoire n°1 : Renseignements concernant le maître d'ouvrage.....	7
2. Annexe obligatoire n°2 : Plan de situation du projet	7
3. Annexe obligatoire n°3 : Prises de vues du site et de ses abords	9
4. Annexe obligatoire n°4 : Présentation du projet	12
5. Annexe obligatoire n°5 : Présentation des abords du site.....	14
6. Annexe obligatoire n°6 : Localisation du projet par rapport aux sites Natura 2000	15
7. Annexe facultative n°7 : Orientation d'Aménagement et de programmation du secteur Kerpape (source : PLU Larmor-Plage).....	16
8. Annexe facultative n°8 : Aménagements paysagers (source : Zéphyr Paysage, octobre 2019)	18
9. Annexe facultative n°9 : Schéma d'implantation du réseau pour les prélèvements et les rejets en mer	19
10. Annexe facultative 10 : Sources lumineuses du projet et impacts potentiels sur la ZNIEFF à proximité.....	20
11. Annexe facultative n°11 : Insertions paysagères du projet	22

FIGURES

Figure 1 : Localisation du projet au 1/25 000 (Source : Géoportail et annotations BURGEAP)	8
Figure 2 : Localisation des prises de vue du site et ses abords (Source : Géoportail et annotations BURGEAP)	9
Figure 3 : Plan masse du projet de centre de thalassothérapie à Larmor-Plage (Source : ASA Gimbert).....	12
Figure 4 : Coupes du projet du centre de thalassothérapie à Larmor-Plage (Source : ASA Gimbert)	13
Figure 5 : Abords du site d'étude (Source : Géoportail et annotations BURGEAP)	14
Figure 6 : Localisation du projet par rapport aux sites Natura 2000 (Source : Géoportail et annotations BURGEAP)	15
Figure 7 : Schéma d'implantation du réseau pour les prélèvements et les rejets en mer (Source : Géoportail et annotations BURGEAP).....	19
Figure 8 : Emprises des sources lumineuses du projet la nuit (Source : Fond Géoportail et plan masse ASA GIMBERT et annotations BURGEAP)*	20
Figure 9 : Emplacement des insertions paysagères (Source : Architecte ASA GIMBERT).....	22
Figure 10 :Insertion paysagère du projet depuis la base nautique (Source : Architecte ASA GIMBERT)	23
Figure 11 :Insertion paysagère du projet depuis la plage (Source : Architecte ASA GIMBERT).....	24
Figure 12 :Insertion paysagère depuis la rue Kerguelen (Source : Architecte ASA GIMBERT).....	25

PHOTOGRAPHIES

Photographie 1 : Vue sur les maisons et le centre de vacances des armées depuis le site (Source : BURGEAP, 19/02/2020)	10
Photographie 2 : Vue sur le centre nautique au sud depuis le site (Source : BURGEAP, 19/02/2020)	10
Photographie 3 : Vue sur le site et le centre des armées présents à l'ouest (Source : BURGEAP, 19/02/2020)	10
Photographie 4 : Vue sur le site depuis le chemin descendant vers la plage (Source : BURGEAP, 19/02/2020)	10
Photographie 5 : Vue sur la jetée et la base nautique (Source : Raphaël Loïc, 19/02/2020)	10
Photographie 6 : Plage de Kerguelen (Source : Raphaël Loïc, 19/02/2020)	10
Photographie 7 : Vue du nord du site (Source : Relais Thalasso)	11
Photographie 8 : Vue du sud-est du site (Source : Relais Thalasso)	11
Photographie 9 : Vue du site depuis la base nautique (Source : Architecte ASA GIMBERT)	23
Photographie 10 : Vue du site depuis la plage (Source : Architecte ASA GIMBERT)	24
Photographie 11 : Vue du site depuis la rue Kerguelen (Source : Architecte ASA GIMBERT)	25

Introduction

La SAS ACTIFKERGUELEN envisage la construction d'un nouveau centre de thalassothérapie sur la commune de Larmor-Plage (56), rue de Kerguelen.

Le projet s'inscrit sur un terrain d'une superficie totale de 4 hectares environ, correspondant actuellement à des parcelles agricoles et classé en zones 1AUt et 1AUt1 au PLU communal (secteur à caractère naturel affecté à des activités de loisirs et de tourisme). Le projet envisagé est constitué par la construction :

- d'un bâtiment de thalassothérapie comprenant l'hôtel de 130 chambres, un bar, un restaurant et des espaces de soins (bassins, salles de soins, etc.),
- d'un bâtiment de 277,5 m² pour 10 studios de logements du personnel en rez-de-chaussée,
- d'une folie architecturale de 60 m² en rez-de-chaussée,

pour une création d'une surface de plancher totale de 9 892,5 m².

Le projet prévoit également la création d'un parc paysager et d'un parking avec 160 places de stationnements ouvertes au public.

Une demande de permis de construire a été déposée le 4 décembre 2019 pour ce projet.

Au regard des caractéristiques du projet et des dispositions de l'article R.122-2 du code de l'environnement, l'opération de construction de la SAS ACTIFKERGUELEN à Larmor-Plage est soumise à une procédure de demande d'examen au cas par cas.

Le projet est concerné par les alinéas 39° et 41 de l'Annexe de l'article R122.2 du code de l'environnement présentée ci-dessous :

Catégorie	Projets soumis à étude d'impact	Projets soumis à cas par cas	Situation du projet
14. Travaux, ouvrages et aménagements dans les espaces remarquables du littoral et mentionnés au 2 et au 4 du R. 121-5 du code de l'urbanisme.		Tous travaux, ouvrages ou aménagements.	Non concerné d'après PLU
18. Dispositifs de prélèvement des eaux de mer.		Tous dispositifs dont le prélèvement est supérieur ou égal à 30 m ³ /h d'eau de mer.	Non concerné : Débit maximum de prélèvement 25 m ³ /h
19. Rejet en mer.		Rejet en mer dont le débit est supérieur ou égal à 30 m ³ /h.	Non concerné : Débit maximum de rejet 25 m ³ /h
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.* 420-1 du code de	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.* 420-1 du code de l'urbanisme comprise	Non concerné : SDP totale = 9 892,5 m ²

Catégorie	Projets soumis à étude d'impact	Projets soumis à cas par cas	Situation du projet
	l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m ² .	entre 10 000 et 40 000 m ² .	
	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.*420-1 du code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 40 000 m ² .	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.*420-1 du code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m ² .	Non concerné : Projet de construction et non d'aménagement Terrain d'assiette de 4 ha environ SDP totale = 9 892,5 m ²
41. Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs		a) Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus.	Concerné Création de stationnement : 154 places pour clients, 3 PMR, 3 arrêts minute, 40 places pour employés, 19 places en sous-sol
		b) Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs de 50 unités et plus.	Non concerné

Le présent document présente les éléments complémentaires au document CERFA 14734-03 établi concernant l'opération de construction à Larmor-Plage, portée par la SAS ACTIFKERGUELEN.

1. Annexes obligatoire n°1 : Renseignements concernant le maître d'ouvrage

La feuille de renseignements concernant le maître d'ouvrage est éditée séparément.

2. Annexe obligatoire n°2 : Plan de situation du projet

Le plan de situation est proposé ci-après.

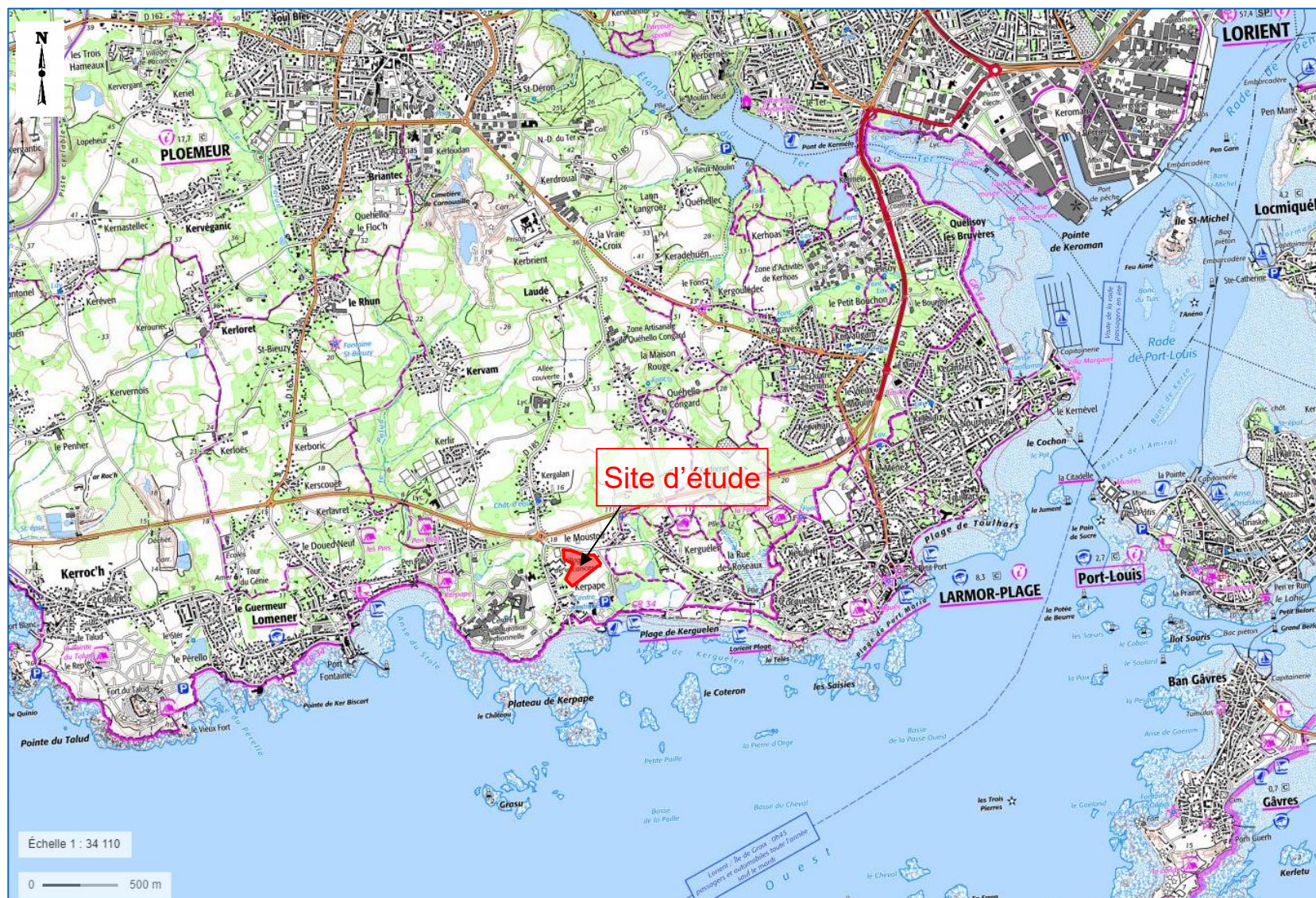


Figure 1 : Localisation du projet au 1/25 000 (Source : Géoportail et annotations BURGEAP)

3. Annexe obligatoire n°3 : Prises de vues du site et de ses abords



Figure 2 : Localisation des prises de vue du site et ses abords (Source : Géoportail et annotations BURGEAP)



Photographie 1 : Vue sur les maisons et le centre de vacances des armées depuis le site (Source : BURGEAP, 19/02/2020)



Photographie 2 : Vue sur le centre nautique au sud depuis le site (Source : BURGEAP, 19/02/2020)



Photographie 3 : Vue sur le site et le centre des armées présents à l'ouest (Source : BURGEAP, 19/02/2020)



Photographie 4 : Vue sur le site depuis le chemin descendant vers la plage (Source : BURGEAP, 19/02/2020)



Photographie 5 : Vue sur la jetée et la base nautique (Source : Raphaël Loïc, 19/02/2020)



Photographie 6 : Plage de Kerguelen (Source : Raphaël Loïc, 19/02/2020)

► **Vues aériennes prises par drone (source : Prise de vues Relais Thalasso)**



Photographie 7 :Vue du nord du site (Source : Relais Thalasso)

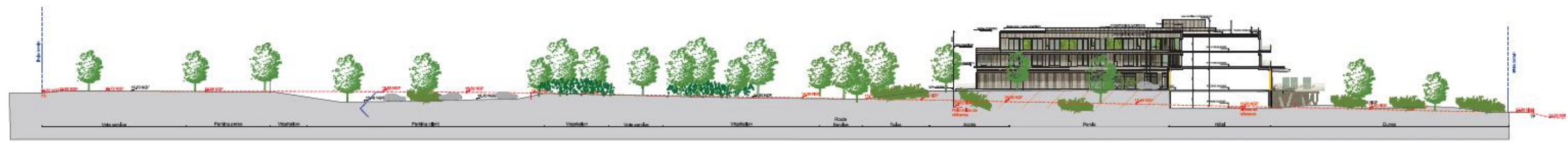


Photographie 8 :Vue du sud-est du site (Source : Relais Thalasso)

4. Annexe obligatoire n°4 : Présentation du projet



Figure 3 : Plan masse du projet de centre de thalassothérapie à Larmor-Plage (Source : ASA Gimbert)



Coupe AA



Coupe BB

Repérage



Figure 4 : Coupes du projet du centre de thalassothérapie à Larmor-Plage (Source : ASA Gimbert)

5. Annexe obligatoire n°5 : Présentation des abords du site



Figure 5 : Abords du site d'étude (Source : Géoportail et annotations BURGEAP)

6. Annexe obligatoire n°6 : Localisation du projet par rapport aux sites Natura 2000

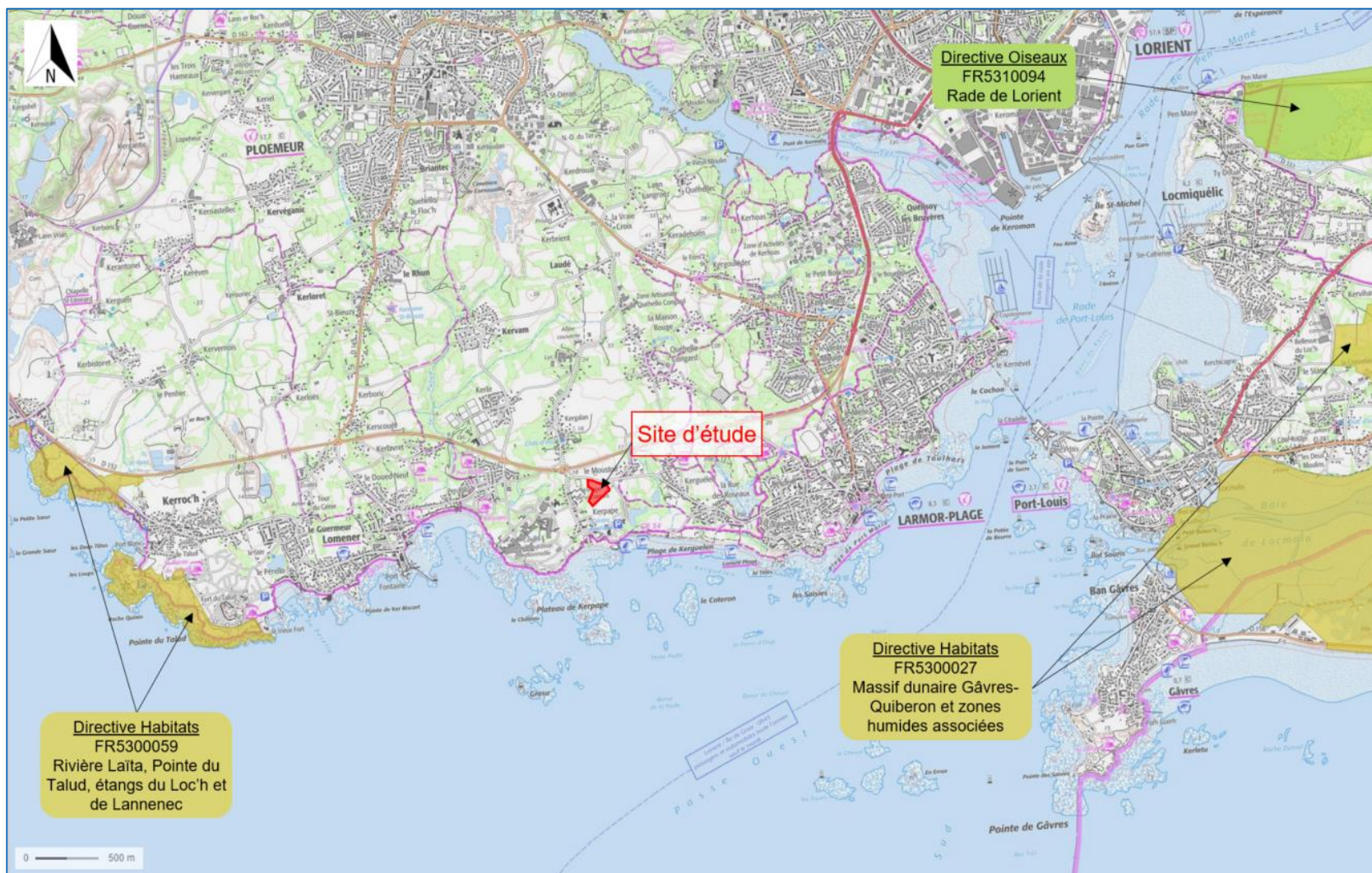


Figure 6 : Localisation du projet par rapport aux sites Natura 2000 (Source : Géoportail et annotations BURGEAP)

7. Annexe facultative n°7 : Orientation d'Aménagement et de programmation du secteur Kerpape (source : PLU Larmor-Plage)

Secteur 7: Kerpape

Superficie : 4,30 ha

Situation :

Le secteur concerné est limité au Nord par une voie communale, à l'Est par la voie d'accès à la base nautique de Kerguelen et par le parc océanique, à l'Ouest par une zone urbanisée en continu depuis Lomener (située sur la commune de Ploemeur), et au Sud par les bâtiments et équipements du centre nautique et par l'océan.

Orientations architecturales et paysagères :

L'aménagement global du site

L'entité géographique de Kerpape en bordure de mer est un des pôles d'équilibre naturel du Pays de Lorient. Le secteur concerné doit participer à son renforcement et doit permettre l'achèvement du site.

Il s'agira de proposer un aménagement cohérent qui affirme la vocation touristique et maritime du site tout en préservant ses qualités paysagères et naturelles.

Le projet doit intégrer la totalité des espaces, y compris ceux situés entre le programme et la mer et entre le programme et les espaces naturels existants. Ils devront faire l'objet de propositions d'aménagement par l'opérateur (parc paysager, cheminement piéton ...). Le projet, par son traitement végétal, assurera le lien avec les espaces naturels existants.

L'horizon

Le projet doit révéler l'horizon sur la mer, la dimension horizontale du site. L'architecture doit jouer sur l'horizontalité et la déclivité du terrain. Le projet doit s'inscrire en douceur dans le site par strates horizontales. Le projet bâti doit s'adosser dans la pente et tourner le dos aux vents dominants.

Le choix d'implantation du programme

Le site doit être aménagé de façon à préserver l'espace dégagé, à l'Est sur l'espace naturel protégé, et au Sud sur la mer. La partie la plus dense du projet doit être raccordée à l'urbanisation existante située à l'Ouest. La partie urbanisée à l'Est doit être totalement intégrée dans un espace arboré afin d'atténuer le bâti et d'ancrer le projet dans le paysage littoral. La fenêtre sur la mer doit être encadrée, à l'Est et à l'Ouest, par une pinède et par la répartition des masses bâties, bien rattachées à l'urbanisation comme au paysage existant.

L'accès stationnement / liaison centre nautique / liaisons douces

L'accès des véhicules au site en partie Nord est possible, s'il reste discret et s'il n'entrave pas la vue sur la mer.

Le stationnement à l'entrée, en partie haute du site, le long de la voie existante, est à proscrire.

Les parkings de surface doivent s'articuler en lisière Ouest et Est du site. Ils ne seront pas visibles depuis les routes d'accès Nord et Est et seront intégrés à la végétation.

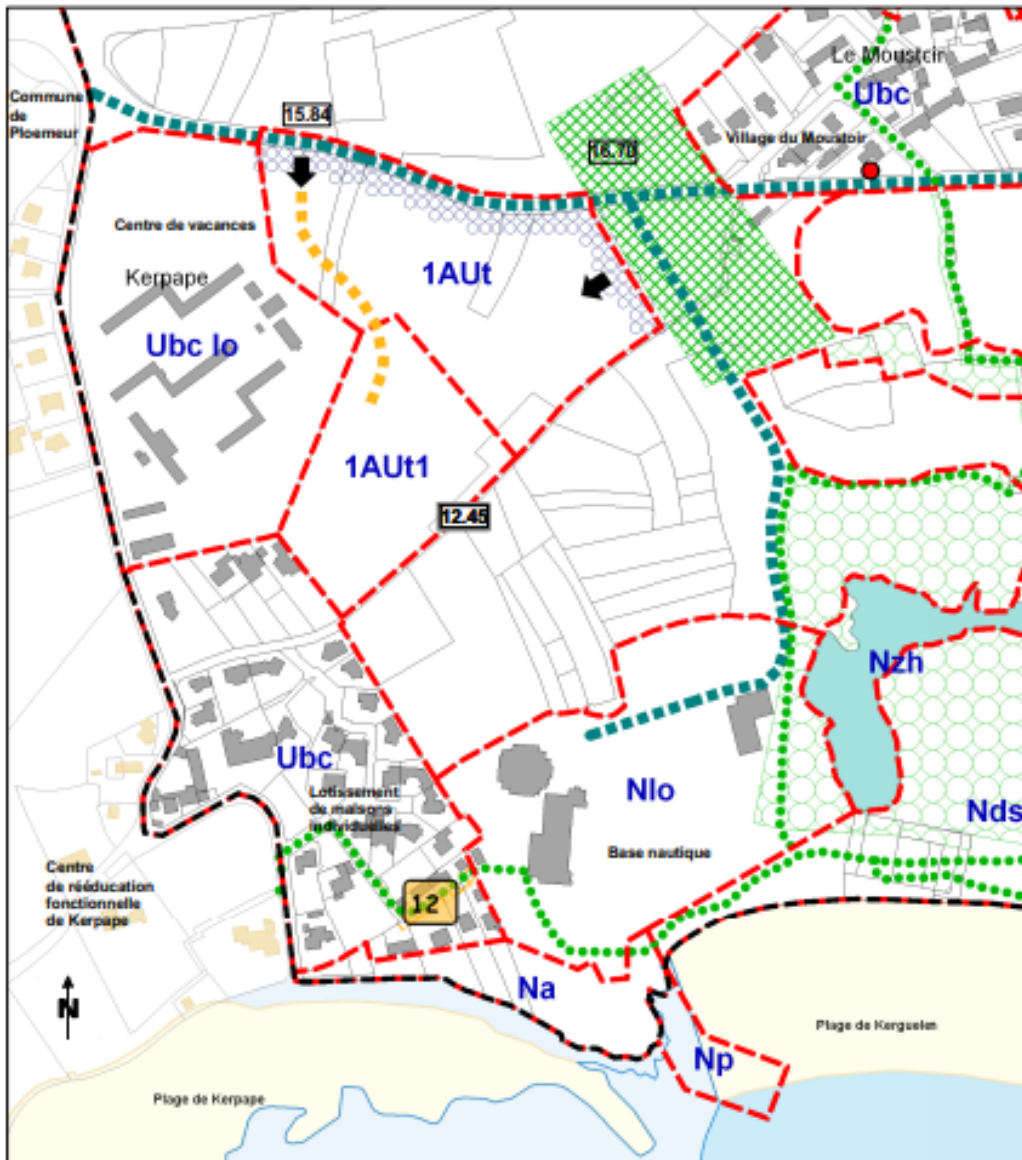
Les déplacements sur l'ensemble du projet sont entièrement dédiés aux modes de déplacement doux. Aucune traversée Est-Ouest n'est possible pour les voitures (hors véhicules de secours).

Des liaisons piétonnes permettront de rejoindre la plage, le centre nautique, le centre de Kerpape et Larmor-Plage.

Coupure d'urbanisation

Une coupure d'urbanisation doit être maintenue entre le secteur 1AUt et le village du Moustoir situé au Nord-Est du terrain.


Orientations d'Aménagement et de Programmation **MODIFICATION N° 1**
Secteur 1AUt de Kerpape Annexe 7



-  Voie existante
-  Zonage du PLU
-  Voie projetée
-  Emplacement réservé
-  Coupe d'urbanisation
-  Arrêt de bus
-  Espace boisé classé
-  Espace à planter
-  Côte de niveau existante
-  Chemin
-  Acots

-LORIENT AGGLOMÉRATION Pôle AET

Echelle : 1/4 000
juin 2012



8. Annexe facultative n°8 : Aménagements paysagers (source : Zéphyr Paysage, octobre 2019)

Cette annexe contient 7 pages.

9. Annexe facultative n°9 : Schéma d'implantation du réseau pour les prélèvements et les rejets en mer



Figure 7 : Schéma d'implantation du réseau pour les prélèvements et les rejets en mer (Source : Géoportail et annotations BURGEAP)

10. Annexe facultative 10 : Sources lumineuses du projet et impacts potentiels sur la ZNIEFF à proximité



Figure 8 : Emprises des sources lumineuses du projet la nuit (Source : Fond Géoportail et plan masse ASA GIMBERT et annoations BURGEAP)*

En journée, la lumière naturelle sera recherchée afin de limiter les besoins d'éclairage artificiel et de favoriser le confort naturel des yeux. La recherche de la course du soleil a orienté l'implantation générale du bâtiment principal et organisé les espaces publics vers le paysage au sud.

Le centre sera émetteur de pollution lumineuse la nuit. Néanmoins, celles-ci seront réduites sur l'ensemble du domaine. Comme le montre la **Figure 8 de l'annexe 10** ci-dessus. En effet, seront principalement éclairés :

- l'entrée du domaine,
- le hall à l'entrée du bâtiment principal,
- les zones techniques,
- la cabane de la Petite Folie.

Un éclairage marquera l'entrée du domaine ainsi que l'ensemble du chemin menant à l'entrée du bâtiment principal, accueillant les usagers. L'éclairage du hall du bâtiment principal sera plus intense.

Des détecteurs de présence seront installés au niveau des zones techniques, qui seront donc éclairées seulement de façon intermittente.

La dernière source de lumière sera produite par la cabane de la Petite Folie, une annexe de logements au cœur du parc paysager.

Les sources de lumière ont été réduites au maximum sur l'ensemble des zones potentiellement fréquentées la nuit et sont absentes dans les espaces plus naturels du site.

La source de lumière la plus proche de la ZNIEFF de type I « Parc océanique de Kerguelen » est située à plus de 100 mètres de celle-ci. Cette source n'étant qu'une source de lumière intérieure, son faisceau n'a que très peu de risques d'atteindre la zone naturelle.

11. Annexe facultative n°11 : Insertions paysagères du projet



Figure 9 : Emplacement des insertions paysagères (Source : Architecte ASA GIMBERT)



Photographie 9 : Vue du site depuis la base nautique (Source : Architecte ASA GIMBERT)



Figure 10 : Insertion paysagère du projet depuis la base nautique (Source : Architecte ASA GIMBERT)



Photographie 10 : Vue du site depuis la plage (Source : Architecte ASA GIMBERT)



Figure 11 : Insertion paysagère du projet depuis la plage (Source : Architecte ASA GIMBERT)



Photographie 11 : Vue du site depuis la rue Kerguélen (Source : Architecte ASA GIMBERT)



Figure 12 : Insertion paysagère depuis la rue Kerguélen (Source : Architecte ASA GIMBERT)