

Maître Thomas DUBREUIL
17, rue Joseph Le Brix
56000 – VANNES

Larmor-Plage, le 2 avril 2021

Affaire suivie par :
Nathalie BLANQUER
secretariat@larmor-plage.com

Tel : 02 97 84 26 34

N/Réf. : PV/NB/2021.108

Lettre recommandée avec accusé de réception n° 1A 137 217 4953 0

Aff : Commune de Larmor-Plage / Tarz Héol – Bretagne Vivante SEPNB – UMIVM – Les Amis des chemins de ronde du Morbihan – Eau et Rivières de Bretagne
N/ref : PV/MLD

Objet : décision de rejet du recours gracieux - PC n° 056 107 19 L0054 du 19 janvier 2021)

Maître,

Par lettre du 16 mars 2021, notifiée le 17 mars en mairie, vous sollicitez, au nom et pour les compte de vos mandantes, les associations Tarz Héol, Bretagne Vivante SEPNB, UMIVM, Les Amis des chemins de ronde du Morbihan et Eau et Rivières de Bretagne, le retrait de l'arrêté n° PC 056 107 19 L0054 du 19 janvier 2021 par lequel j'ai délivré un permis de construire à la SAS Actifkerguelen portant sur la construction d'un bâtiment de thalassothérapie, sur un terrain situé rue de Kergalan, d'une superficie de 40081 m².

Après analyse avec mes services, j'ai le regret de vous informer que je ne peux pas répondre favorablement à ce recours gracieux, pour les raisons suivantes.

A/ Sur l'irrecevabilité du recours

La demande de retrait n'est assortie ni des statuts des associations, ni des récépissés de dépôt de leurs statuts en préfecture, ni d'éléments de nature à justifier leur intérêt à agir à l'encontre du permis de construire.

Vous ne pouvez donc pas, en l'absence de ces éléments, utilement demander le retrait du permis de construire, qui est un acte créateur de droits au profit du bénéficiaire.

B/ Sur le rejet des moyens

Les moyens que vous invoquez à l'encontre du permis de construire ne sont, en tout état de cause, pas fondés.

B.1 Le vice de procédure allégué, relatif à la décision de dispense d'étude d'impact

Vous prétendez que la décision de dispense d'étude d'impact prise par le Préfet de Région serait illégale, en ce que le Préfet aurait manifestement minimisé les enjeux liés au critère de localisation du projet dans une zone à forts enjeux, que le projet présenterait une ampleur particulière au vu de gabarit par rapport à l'existant et ce que les incidences sur la zone concernée et sur les conditions de circulation n'auraient pas été examinées.

Je tiens cependant à vous rappeler que le Préfet de Région a relevé que le projet est qualifié dans la catégorie n° 41 « aire de stationnement de plus de 50 unités » du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement.

Le Préfet de Région a considéré ainsi, dans son arrêté du 24 juin 2020 portant décision après examen au cas par cas, que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et ne justifie pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Il en résulte que la décision de dispense d'étude d'impact ne souffre d'aucune insuffisance.

Le moyen n'est pas fondé.

B.2 La prétendue violation de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme et du SCOT du Pays de Lorient concernant l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

Le recours formé par vos mandantes porte ensuite une critique du permis de construire en ce qu'il ne constituerait pas une extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.

Tel n'est cependant pas le cas.

En effet, l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme dispose que :

« 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... ».

Par application de ces dispositions, l'extension limitée de l'urbanisation est autorisée dans les espaces proches du rivage :

- dans les trois limites suivantes :

- Soit l'extension est justifiée et motivée par le PLU ;
- Soit l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un SCOT ou compatibles avec celles d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer ;
- Soit, en l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du préfet dans le département.

- et sous la condition de revêtir un caractère limité.

Ces conditions sont bien respectées au cas présent :

En premier lieu, l'extension de l'urbanisation est justifiée et motivée par le PLU, qui classe le terrain servant d'assiette au projet en zone 1AUt et 1AUt1.

Le rapport de présentation du PLU précise ainsi que :

« Le secteur 1AUt de Kerpape (4,30 ha) est situé dans les espaces proches du rivage (définis dans le rapport de présentation) et dans la continuité d'une urbanisation existante située à l'ouest et au sud de l'emprise concernée.

Ce nouveau secteur à urbaniser est justifié par les raisons suivantes compte tenu notamment du projet de thalassothérapie envisagé.

Il est situé à proximité immédiate de l'eau sur un terrain disposant d'une topographie avec une pente orientée sud avec une vue sur la mer (cf document d'orientation avec points de nivellement).

Cette orientation sud favorise la réalisation de constructions en capacité de récupérer de l'énergie solaire et de tendre ainsi vers de nouveaux bâtiments économes en énergie.

La proximité de la mer doit aussi permettre la réalisation d'un pompage dans des conditions normales, pour le fonctionnement des futures installations.

D'autre part, la proximité immédiate du Centre de rééducation fonctionnelle de Kerpape situé à l'ouest du secteur peut permettre une synergie entre les deux établissements.

Cette extension d'urbanisation (4,30 ha) est considérée comme limitée, au regard de l'importance de la zone agglomérée de Kerpape-Lomener.

En ce qui concerne la règle de densité prévue (COS de 0,35) elle permet la réalisation maximale de 15 000 m² de SHON (il est à signaler que la SHON possible est calculée sur l'ensemble du périmètre 1 AUt qui inclus notamment une voie de circulation bordant le site).

Il est à considérer l'existence d'un équipement structurant important situé à l'ouest du secteur 1 AUt, à environ 250 m à vol d'oiseau du présent site.

Il s'agit du centre de rééducation fonctionnelle de Kerpape.

Comprenant de nombreux bâtiments de plusieurs niveaux pour certains, la SHON globale de l'ensemble est d'environ 44 000 m².

Entre le site concerné et la mer, d'autres bâtiments de plusieurs niveaux existent.

Il s'agit des bâtiments du Centre nautique de Kerguelen dont l'un est dédié à un centre d'hébergement (bâtiment de trois niveaux).

Dans ces circonstances, il s'agit bien d'une extension limitée de l'urbanisation qui, par ailleurs, s'inscrit dans une politique plus ancienne et globale de préservation et de valorisation de l'espace littoral dans ce secteur précisée ci-après.

En ce qui concerne les hauteurs possibles en 1 AUt, elles ne dépasseront pas 11 mètres à l'acrotère. »

Le rapport de présentation ajoute également que

« Le dernier élément constitutif, qui aurait pu voir le jour en 1991, est la thalassothérapie.

Cet équipement permet d'achever le processus d'aménagement autour des loisirs liés à la mer et vient conforter l'espace nature en créant un secteur de 5 ha de végétation littorale.

.../...

.../...

Pendant ces 30 années, le fil conducteur a été suivi sans jamais concéder une entorse au projet.

De nombreux promoteurs de résidences de tourisme, de balnéothérapie... ont tenté de négocier ce dernier secteur.

La Thalassothérapie, grâce à son apport, va achever la structuration de l'espace et, notamment, de l'espace naturel remis en valeur.

Le projet comprend un complexe de thalassothérapie mais aussi des secteurs d'hébergement et de séminaires, agrémentés de jardins et d'une prairie dunaire.

La SHON envisagée est de 13 500 m² sur une emprise foncière de 41 800 m² appartenant à la communauté d'agglomération du Pays de Lorient.

Il est à rappeler l'importance bâtie du Centre de Rééducation de Kerpape situé à l'ouest et à proximité de la présente opération (plus de 44 000 m² de SHON).

La Thalassothérapie va conforter la vocation nautique du site, ainsi que la destination touristique du Pays de Lorient dont le SCOT apporte des éléments positifs quant à la nécessité d'un renforcement de l'image touristique du territoire, par des équipements qui doivent faire l'objet d'une bonne insertion paysagère (cf pages 25 et 67 du D.O.G du SCOT de décembre 2006).

Enfin, sur le site, grâce aux activités liées aux loisirs nature, plus de 100 emplois existent déjà et devraient doubler avec la Thalasso, sans oublier les 400 emplois tout proches du Centre de Kerpape.

Les orientations d'aménagement du secteur 1AUt envisagées dans le PLU visent à proposer sous la maîtrise de la collectivité, un aménagement cohérent qui affirme la vocation touristique et maritime du site tout en préservant ses qualités paysagères et naturelles. »

Ces éléments sont incontestablement de nature à démontrer que l'extension de l'urbanisation a été justifiée et motivée dans le PLU de la commune, au regard notamment du critère lié à la configuration des lieux (Cf CAA Nantes, 9 mars 2012, commune de Larmor-Plage et société OCDL, req. n° 11NT00985 et 11NT01121).

En deuxième lieu, l'extension de l'urbanisation est conforme aux dispositions du SCOT du Pays de Lorient dont le DOO émet, sur le secteur de Kerpape-Kerguelen, les préconisations suivantes (et non des prescriptions)

« Préconisation : Kerroc'h, Caudric-Lomener et Kerpape-Kerguelen comprennent de nombreuses constructions à usage d'habitation dont certaines en collectif de plusieurs niveaux, ainsi que des bâtiments accueillant des activités économiques, commerciales et un important établissement de santé (CRF de Kerpape). Dans un souci d'économie de l'espace, de moindre mobilisation de foncier non bâti ainsi que de préservation des espaces agricoles au Nord de la D152 et des coupures d'urbanisation entre Le Courégant et Kerroc'h d'une part et le parc océanique de Kerguelen et le bourg de Larmor-Plage d'autre part, les opérations de renouvellement urbain, de densification ou d'extension de l'urbanisation de Kerroc'h, Caudric-Lomener, et Kerpape-Kerguelen (Ploemeur et Larmor-Plage), peuvent se réaliser en présentant des gabarits atteignant ceux des bâtiments présents sur chacun de ces secteurs. Sur ces secteurs, les opérations d'extension de l'urbanisation ne peuvent pas couvrir des surfaces supérieures à celles prévues hors des espaces proches du rivage sur Ploemeur. »

En l'espèce, le projet, qui constitue une extension de l'urbanisation sur le secteur de Kerpape-Kerguelen à Larmor-Plage, présente bien un gabarit n'excédant pas ceux des bâtiments déjà présents sur ce secteur.

Il importe de rappeler ici que le rapport de présentation du PLU met lui-même en évidence le fait que le centre de rééducation fonctionnelle de Kerpape, situé à proximité du terrain en cause, comporte de nombreux bâtiments de plusieurs niveaux et que d'autres bâtiments de plusieurs niveaux sont présents entre le site et la mer.

L'extension de l'urbanisation est donc parfaitement conforme aux orientations du SCOT du Pays de Lorient.

En troisième lieu, l'extension de l'urbanisation présente un caractère limité, contrairement à ce que vous affirmez pour le compte de vos mandantes.

Le DOO du SCOT précise en effet les critères permettant d'apprécier le caractère limité de l'extension de l'urbanisation.

« Selon les termes de la loi Littoral, dans les espaces proches du rivage, les extensions d'urbanisation doivent être limitées et respecter le critère de continuité des agglomérations et villages décrit ci-avant. La jurisprudence qualifie parfois d'extension d'urbanisation des opérations de construction dans les espaces déjà urbanisés, en densification, si elles modifient les caractéristiques de cet espace urbanisé.

Le caractère limité de l'extension d'urbanisation est apprécié, par rapport à la situation existante, à partir des éléments suivants, non nécessairement cumulatifs :

- l'importance : nombre de m² réalisables pour une extension, nombre de m² à réaliser pour une opération de construction, nombre de logements, y compris les surfaces consacrées au stationnement, les volumétries (hauteurs, gabarits, etc.)
- la densité : coefficient d'emprise au sol, nombre de logements à l'hectare
- l'implantation : nature des terrains d'assiette du projet (urbanisés, naturels, espaces agricoles exploités, espaces boisés même partiellement)
- la topographie de l'espace concerné
- la destination du projet : si le projet a la même destination que les constructions présentes aux alentours, il aura davantage de chances d'être autorisé qu'un projet dont la destination est complètement différente

Une opération qu'il est projeté de réaliser en agglomération ou, de manière générale, dans des espaces déjà urbanisés ne peut être regardée comme une " extension de l'urbanisation que si elle conduit à étendre ou à renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou si elle modifie de manière importante les caractéristiques d'un quartier, notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions. En revanche, la seule réalisation dans un quartier urbain d'un ou plusieurs bâtiments qui est une simple opération de construction ne peut être regardée comme constituant une extension.

D'une façon générale, les opérations qui créent une rupture de proportion importante au sein du tissu urbain environnant ne peuvent être considérées comme des extensions limitées de l'urbanisation.

Prescription : Le caractère limité de l'extension de l'urbanisation dans un espace proche du rivage s'apprécie eu égard à l'implantation, à l'importance, à la densité envisagées et à la topographie des lieux. Les extensions de l'urbanisation, pour être qualifiées de « limitées » doivent :

- respecter les proportions bâties par rapport à l'urbanisation sur laquelle elles se greffent
- être évitées sur des secteurs jouxtant, dans la zone la plus proche du rivage, un secteur entièrement naturel ou agricole ; dans ces situations, pour être admises, les extensions doivent demeurer extrêmement limitées

.../...

.../...

- s'insérer dans le quartier environnant. Une opération plus importante peut être admise si le quartier environnant présente un caractère urbain et dense prononcé, s'il s'agit de restructurer, dans une ville existante, un quartier issu d'un mitage lui-même entouré de quartiers urbains plus denses et mieux organisés.

La notion d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage peut être examinée par le SCoT à son échelle. Ainsi, des opérations peuvent être qualifiées d'extensions limitées de l'urbanisation à l'échelle du SCoT, compte tenu de leur situation au cœur d'ensembles urbains importants à l'échelle du SCoT, notamment quand elles contribuent à privilégier le renouvellement urbain... ».

Ces critères ont bien été pris en compte par le projet qui porte, je vous le rappelle, sur la construction d'une thalassothérapie, et il me paraît que votre recours n'apporte aucun élément susceptible de démontrer le contraire.

Il n'y a donc pas lieu à faire droit à la demande formée par les associations que vous représentez.

J'apprécie au demeurant assez mal ce recours gracieux tiré de prétendues irrégularités du permis de construire, alors que le projet a fait l'objet d'une vaste concertation avec la population, notamment lors d'une réunion d'information à laquelle assistaient les représentants de vos clientes qui, selon mon souvenir, n'ont posé aucune question au promoteur du projet ni aux architectes-urbanistes présents.

Il s'agit d'un équipement structurant pour notre commune classée « station de tourisme », dont il va conforter la vocation nautique et touristique tout en créant de nouveaux emplois pour la population locale, ce dont vos clientes devraient se réjouir.

Pour l'ensemble de ces motifs, je ne peux pas répondre de manière favorable à votre recours gracieux.

Je vous prie de croire, Maître, en l'assurance de ma considération distinguée ;

LE MAIRE

Patrice VALTON



Rappel : Cette décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Rennes dans le délai de deux mois à compter de la notification de la présente.