

Association Larmor Baden Durable

Association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901

Analyse du projet Giboire pour l'île de Berder

Nous souhaitons rétablir la vérité sur le projet de l'île de Berder

- L'île a toujours été privée.
Vrai ! Et si ce n'est un intermède du temps où la congrégation religieuse l'occupait, ses propriétaires successifs ont toujours ambitionné d'en faire un haut lieu réservé à quelques privilégiés (Dillon pour l'aristocratie parisienne, Rocher et Giboire pour quelques touristes fortunés). Précisons au passage qu'aucun n'y est parvenu...
- Il n'y a nullement bétonisation, bien au contraire. Il y a restauration du patrimoine, avec restauration des jardins et de la vigne d'autrefois.
La vigne d'autrefois... Arrête Pierrot, tu nous mets la larme à l'œil ! Je ne sais pas ce qui vous prend tous à vous improviser chargé de comm' du groupe Giboire, ça devient une manie... Sachez néanmoins que lorsque Giboire veut communiquer, il se paie des pros qui débitent les mêmes âneries avec tout de même plus de classe : « *Le terreau de nos racines est constitué du respect de notre patrimoine, de la qualité de nos ouvrages, et de la responsabilité envers les territoires et les hommes.* » (Voir le site de sa boutique giboire.com). Espérons qu'il nous plante sa vigne dans ce fameux « *terreau de nos racines* ».
- Le parking a toujours existé et hébergeait jusqu'à 80 voitures. Le nouveau est paysagé, à l'abri des regards, ce qui n'était pas le cas du précédent. Pour en minimiser l'usage un service de navettes sera mis en place.
Il est vrai que l'île accueillait des voitures. Heureusement, les temps changent et, notamment en matière d'environnement, on ne commet plus les mêmes erreurs qu'autrefois. Île ou pas, de nos jours, on ne vient plus se garer à proximité du rivage. Le Maire de Larmor a lui-même aménagé la descente sur Berchis afin d'y bannir les voitures, celui de Baden en a fait autant aux 7 îles et celui du Bono au Berly. Mais à Berder ça ne poserait pas de problème... Paysagé ou pas, ce parking est une ineptie. Autant on peut être favorable au projet Giboire, autant défendre ce parking relève d'une mauvaise foi consternante...
- Le lieu de nature est totalement préservé et même amélioré. Le sentier côtier qui a toujours été la seule partie de l'île accessible au public, le reste.
Un lieu de nature « amélioré » avec 97 bagnoles sur l'île ! Une véritable atteinte à la biodiversité de l'île, chacun devrait pouvoir en convenir si tant est qu'il soit sensible à cette problématique. Quant à l'accessibilité du sentier, la loi ne lui en laisse pas le choix. Il ne s'agit là que d'une vague promesse de la part d'un propriétaire qui n'a pas attendu de construire son hypothétique hôtel avant de bafouer ses propres engagements en la matière. Rappelons qu'il s'est opportunément saisi de la tempête Alex pour confisquer l'île durant plus de trois mois sur la base de motifs fallacieux et mettre en œuvre ses propos tenus dans un documentaire de M6 « je suis chez moi et je fais ce que je veux ». Rappelons également que Giboire veut réduire l'emprise du sentier

en le balisant par des ganivelles de tout le long. Et puisque la servitude lui est imposée par l'Etat, il attend de la Préfecture qu'elle prenne en charge le coût de cette opération (sans rire).

- Il n'y a jamais eu sur l'île de vie artistique ou culturelle hormis celle rendue possible par la réservation de salle ainsi que l'hébergement et la restauration. L'activité voile liée à la « CataSchool » persiste sur la partie du domaine maritime. Concernant la vie artistique et culturelle, le « larmorien depuis des décennies » a la mémoire sélective... Tout le pays de Vannes se souvient encore des week-ends « Talents en liberté » qui se tenaient chaque année en septembre où des centaines d'artistes étaient invités à dévoiler leur travail à des milliers de visiteurs. Les bâtiments étaient gracieusement prêtés par LVT à l'association organisatrice de l'évènement et le passeur exceptionnellement mis à disposition du public. Giboire se désolait récemment dans la presse qu'on ne lui réserve pas le même traitement de faveur qu'à LVT, on reconsidèrera peut-être notre position lorsqu'il se montrera aussi altruiste et généreux. Pour l'heure, il n'en prend pas le chemin....
- Les habitants de Larmor-Baden et la totalité des commerçants, membres de notre association, souhaitent que le projet aboutisse. Evidemment, s'ils sont membres de votre association c'est bien pour promouvoir le projet Giboire...
- Les Larmorien, sont réellement préoccupés par l'état de leur patrimoine, et parmi les personnalités qui veulent bloquer le projet, on ne compte qu'une poignée de larmorien et beaucoup ne sont jamais venus à Berder. Que dire... ? Vieux réflexe identitaire de l'entre-soi larmorien...

Il y a quelque chose d'irresponsable dans la démarche de l'opposition. **Nous vivons des temps difficiles.** Le pays s'endette. Des entreprises, commerces, restaurants, bars, hôtels vont disparaître. La priorité doit être de les sauver. Au lieu de cela il est proposé de dépenser de l'argent public du département, de la région et de l'état pour un projet essentiellement idéologique.

En matière d'idéologie, voilà un petit laïus bien politicien. Après la droite populiste et bravache de Guyomard tendance Morano/Dupont-Aignan, voici la droite conservatrice et austère version Fillon. Pas sûr qu'on ait gagné au change...

Il faudrait tout d'abord acheter l'île au Groupe Giboire qui n'a aucune intention de la vendre. Cela nous a été confirmé par Michel Giboire lui-même.

Oui, on sait, vous aviez rendez-vous à Rennes avec M. Giboire, votre entretien a duré deux heures, etc., etc. Publiez les selfies, que diable ! En attendant, il vous prend pour des jambons car voilà ce qu'il déclarait dans Ouest-France le 17/10/2020 :

« Je peux revendre l'île, je sais que j'aurai plusieurs acquéreurs. Je peux aussi décider de construire trois maisons, trois propriétés privées, dans la tour, dans le château et dans la grange. Croyez-moi, j'aurai des candidats pour les acheter également. »

Faudrait-il l'exproprier? Avec quel argent? Ensuite il faudrait financer les travaux qui, selon nos informations et vu l'état des bâtiments, se compteront en dizaines de millions d'euros que le groupe Giboire investira dans le projet. A tout cela il conviendrait d'ajouter les frais de fonctionnement car un tel investissement public ne serait jamais rentable.

Par définition, un investissement public n'a pas vocation à être rentable, il est consenti dans l'intérêt général. Mais il s'agit sans doute là d'un concept qui vous échappe. Plus sérieusement, on peut regretter que les collectivités n'aient pas préempté lors de la vente, mais pour ce faire, encore eut-il fallu être représenté par des élus visionnaires dotés d'une certaine hauteur d'esprit, ce qui n'est malheureusement pas le cas. Désormais, on peut espérer que Giboire, las des misères qui lui sont faites (et vous y contribuez car vous ne l'aidez pas), n'entrevoit pas de retour sur investissement, se désengage finalement de cette île. Il faudra alors espérer des pouvoirs publics qu'ils se montrent enfin à hauteur de l'enjeu.

Pourquoi le faire alors qu'un groupe privé va restaurer à ses frais la totalité du bâti, refaire tout l'environnement, jardins et plantations, embaucher du personnel et laisser le public bénéficier du restaurant, de la terrasse et des facilités de l'hôtel, le tout en préservant l'accès à l'île et au sentier côtier et sans modifier son gois, sinon en le réparant.

Tout simplement parce que l'argent privé n'a pas la même finalité que l'argent public. Lorsqu'on en investit c'est pour engranger des bénéfices, parfois au mépris de l'environnement et des hommes. Que vous le vouliez ou non, il existe encore des endroits où l'argent ne peut pas tout. Ils sont certes rares mais peu à peu les mentalités évoluent et chaque année de nouveaux espaces sont sanctuarisés et échappent à la logique du marché. Je comprends tout à fait que vous ayez du mal à concevoir ce paradigme mais vous devrez un jour vous y résoudre.

Entreprendre une telle démarche en ces temps difficiles, qui devraient conduire tout le monde à focaliser l'argent public sur le sauvetage de la France et de l'emploi, est au minimum inconséquent.

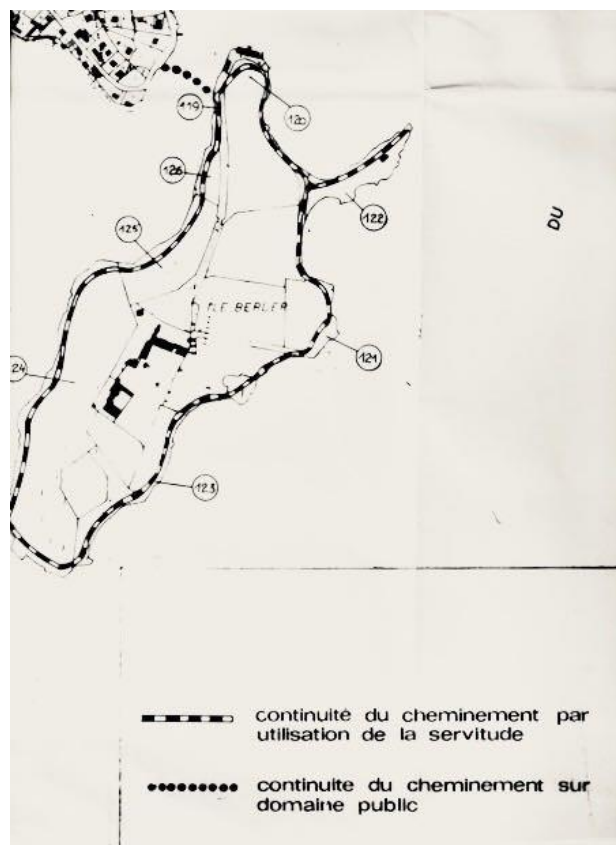
Si Pierre Violo reste en rade des grandes problématiques de notre temps avec son discours désuet pour ne pas dire rance, il entend ici nous rappeler ce que la France doit à d'illustres entrepreneurs comme lui ou M. Giboire. Pour ceux qui en doutent, vous pouvez visionner à cette adresse : <https://www.youtube.com/watch?v=is3f7PKRI2g> une émouvante cérémonie où le « larmorien depuis des décennies » se fait mousser par ses pairs pour service rendu à l'emploi et au dynamisme économique de la ville du Vésinet dans les Yvelines. Rien que ça ! Devenu riche et paisible retraité, Pierrot nous fait ici savoir qu'il se tient à disposition de la France et de l'emploi si d'aventure il devait se poser en dernier recours. Un petit air de retraite gaulienne à Colombey avant 58. Ça rassure !

1. Le sentier côtier

L'affichage à l'entrée de l'île, date de l'Association LVT. Il ne reprend pas le sentier de l'arrêté préfectoral de 1982



Le sentier prévu et déjà délimité respecte l'arrêté préfectoral de 1982



Délimitation du sentier

Le projet Giboire, respectant le tracé de l'arrêté de 1982, a mis en place une clôture en bois devant les bâtiments de la pêcherie. Elle délimite le sentier. Par contre les promeneurs préfèrent ne pas suivre ce parcours qui les forcerait à un détour.

Archi-faux ! Il ne s'agit de rien d'autre que d'une privatisation du domaine public maritime. Selon l'arrêté préfectoral, le sentier devrait passer à 14 mètres du bâtiment. Cette clôture le renvoie à plus de 35 mètres.



Le tracé est bien matérialisé tout au long de la pêcherie

Un mot peut-être sur la pêcherie réhabilitée illégalement à des fins résidentielles alors que les bâtiments se situent pour les 2/3 sur le domaine public maritime ?...



Utilisation du sentier

Le sentier côtier dans sa partie Nord Est n'est pas emprunté par les promeneurs même s'il est accessible.

Il n'est pas emprunté car on a volontairement laissé la végétation l'obstruer dans son extrémité sud. Dès lors on ne peut l'emprunter par le sud et si on l'emprunte par le nord, c'est une impasse.



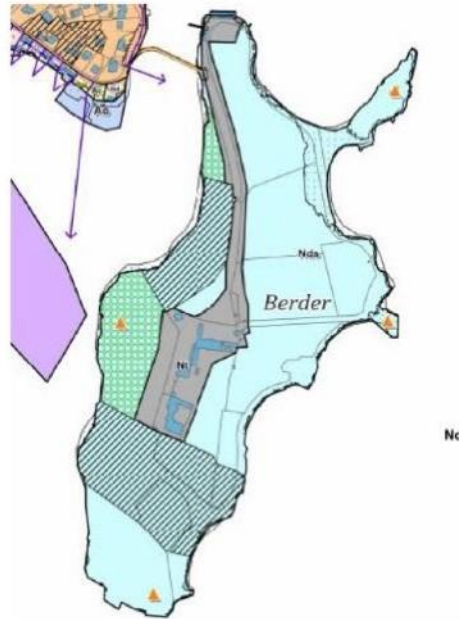
Ces derniers préfèrent couper au travers de la propriété selon le cheminement créé par L.V.T pour aller directement du gois à la plage Ste-Anne. De même, à la pointe Est de l'île où se trouve la chapelle, le tracé de la servitude impose un aller et retour par le même passage alors que les promeneurs font le tour. Le Groupe Giboire laisse perdurer ces usages même s'ils ne respectent pas le tracé de la servitude de 1982.

Evidemment, quand on ne veut pas de promeneurs devant chez soi, on aménage un détour... Quelle bonté M. Giboire de nous laisser emprunter cette voie de traverse qui ne figure pas sur la servitude !



1. Les règles d'urbanisme, le gois et l'environnement

Le projet respecte les règles d'urbanisme et le plan de zone



(Pièce n°9 – Zone Nds en bleu clair)

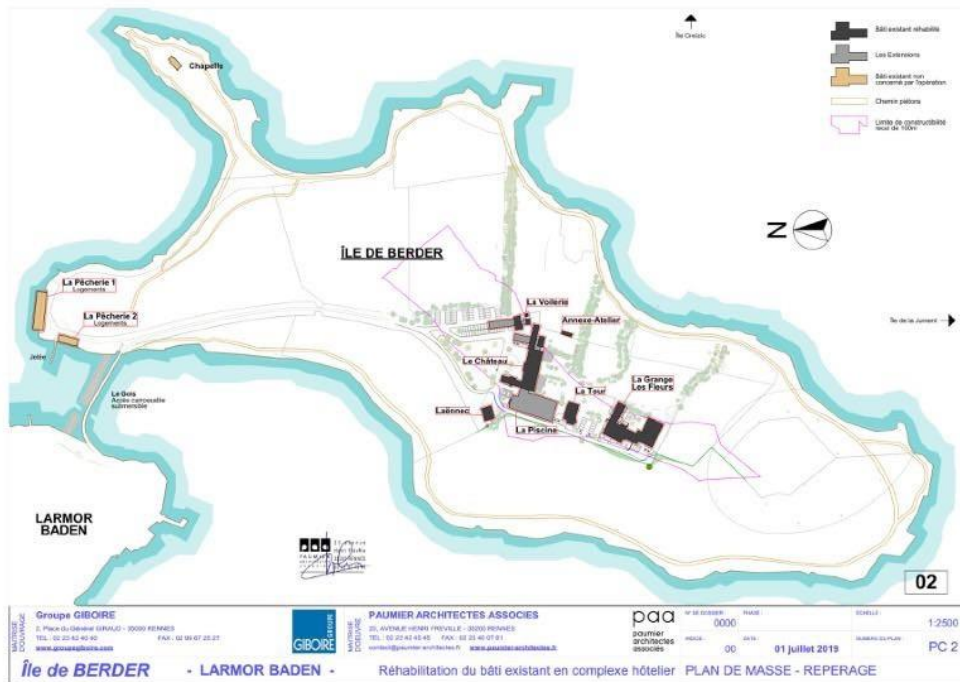
Ce que l'on appelle joliment ici le plan de zone, c'est le plan local d'urbanisme dit PLU qui a pris quasi systématiquement le parti de l'urbanisme contre celui de l'environnement. C'est pour cette raison que le PLU est contesté par de nombreuses associations environnementales. Le projet Giboire ne respecte pas les règles d'urbanisme et la loi littoral puisqu'il se fonde sur un PLU qui lui-même ne respecte pas les règles d'urbanisme. C'est pour cette raison que le PLU a été partiellement suspendu à Berder puisqu'il réduit l'espace boisé classé à 10 % de la surface de l'île alors que celle-ci recouvre 70 % de cette surface. De même, ce PLU a créé à Berder une zone NT (naturel touristique) qui est en infraction avec les règles d'urbanisme et la loi littoral. C'est sur ce zonage que s'appuie le projet Giboire pour étendre la surface construite à hauteur de 30 %.

L'implantation du projet Giboire correspond à la partie déjà construite et ne dépasse pas cette zone. Le gois n'est pas modifié car il est sur le territoire maritime. Même sa surface est soumise à réglementation. Il n'y a aucun projet d'héliport et encore moins de pont comme on l'entend parfois.

L'implantation du projet Giboire ne correspond nullement à la partie construite puisqu'il prévoit une extension béton représentant 30 % de plus que l'existant sur 3 niveaux. Pour que cette affirmation soit vraie il aurait fallu construire à même volume et même surface et ça n'est pas le cas. La création de 20 appartements et 60 chambres correspond à une urbanisation déguisée de l'île qui permettra une revente par lot avec parking en cas d'échec probable du projet d'hôtel de luxe.

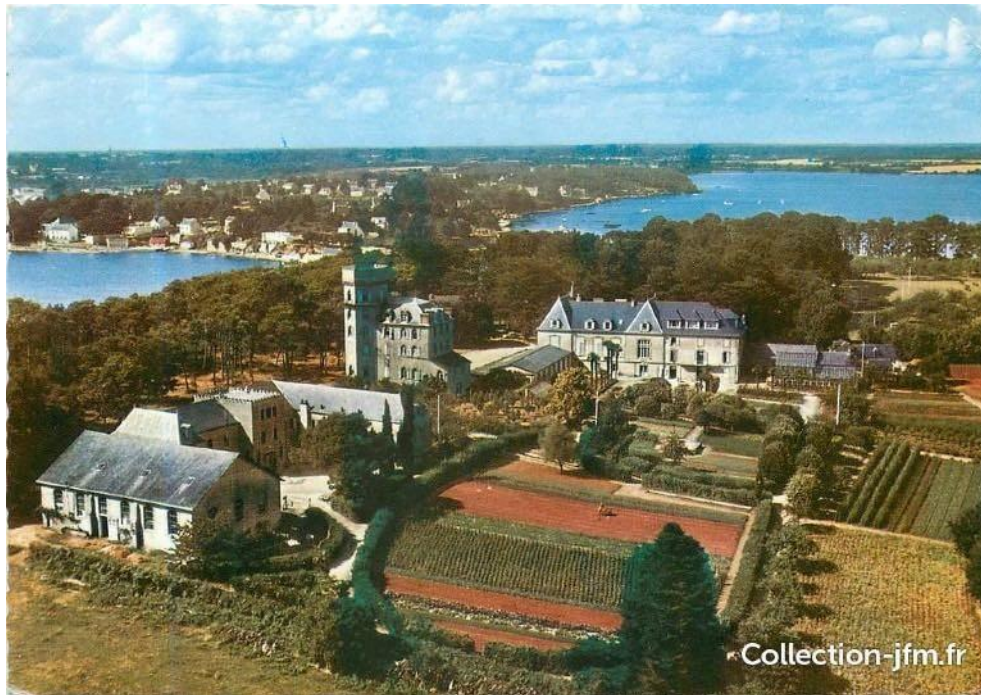
Les zones naturelles sont protégées et l'abattage des arbres est, comme ailleurs dans la commune, soumis à autorisation.

S'agissant de l'abattage d'arbres, la mairie a déjà montré le plus profond mépris pour l'environnement en procédant à des abattages sauvages dans plusieurs endroits de la commune (18 arbres abattus dans la descente de Pen en Toul par exemple). À Berder même, le groupe Giboire a tenté d'abattre 0,36 ha de forêt pour création d'un parking malgré une ordonnance suspensive du juge des référés.



Protection de l'environnement

La propriété du temps des religieuses avec ses plantations vergers et jardins



Les plantations reprendront l'esprit de l'époque. La vigne sera replantée et les jardins fourniront le restaurant en produits cultivés sur place.

Du producteur au consommateur ! Un peu de baratin écolo pour verdir son image ne fait jamais de mal...



2. Les Bâtiments

Pas grand-chose à ajouter aux prochaines pages. Pierre Violo nous déballe le catalogue Giboire, photos et plans opportunément fournis par l'entrepreneur pour servir sa sinistre propagande...

La façade nord du château aujourd'hui



Le projet rétablit l'équilibre des chiens assis



Une amélioration de l'existant

Aujourd'hui la partie gauche du château est cachée par un bâtiment bas en béton datant des années 50 et couvert d'un toit contenant de l'amiante. La partie arrière de ce bâtiment inclut un préau en béton et des escaliers métalliques sont présents



Le bâtiment bas disparaît pour faire apparaître l'aile gauche du château, invisible aujourd'hui. Le bâtiment bas est remplacé par un nouveau à façade bois. Le préau en béton à l'arrière, très inesthétique, disparaît également. Les chiens assis du château sont refaits en respectant une architecture ancienne. Un passage végétalisé est créé entre la tour et le nouveau bâtiment.



Ouvert au non résidents

A l'époque de LVT La terrasse et le restaurant, qui étaient privés, étaient accessibles pour les résidents. Des conférences et des mariages pouvaient y être organisés



Dans le cadre du nouveau projet le bar, la terrasse et le restaurant seront également ouverts au public comme dans une hôtellerie traditionnelle.

Pierre Violo a du mal à comprendre qu'on puisse tout simplement avoir envie de se promener à Berder sans avoir un centime à y dépenser. C'est pourtant le choix de dizaines de milliers de visiteurs chaque année. L'île est déjà victime de son succès et frôle la saturation. Elle a suffisamment d'atouts et n'a certainement pas besoin de figurer en plus au Gault & Millau. Le danger qui la guette c'est la surfréquentation mais Pierre Violo s'en moque. Dans son monde, tant qu'il y a du fric à faire ou à dépenser, pourquoi s'en priver ?



Les Parkings

Les parkings ont toujours existé sur l'île comme le montre cette photo. Du temps des religieuses ils hébergeaient jusqu'à 80 voitures, comme en témoignait un résident de 1954 à 1971 (NDLR : Monsieur Joly, Président du syndicat de la chaussée en béton et des aménagements, ancien directeur d'une entreprise spécialisée dans les bétons esthétiques)



Dans le cadre du nouveau projet la création de 90 emplacements de parking est exigé par les règles d'urbanisme. Ceux-ci seront répartis, boisés et paysagés, afin de ne pas mettre les véhicules en évidence. Pour limiter son utilisation un service de navette sera également mis en place vers le village.

Il conviendra de demander aux bernaches, sternes, balbuzards et autres avocettes si le parking est suffisamment « boisé et paysagé »...



La rénovation

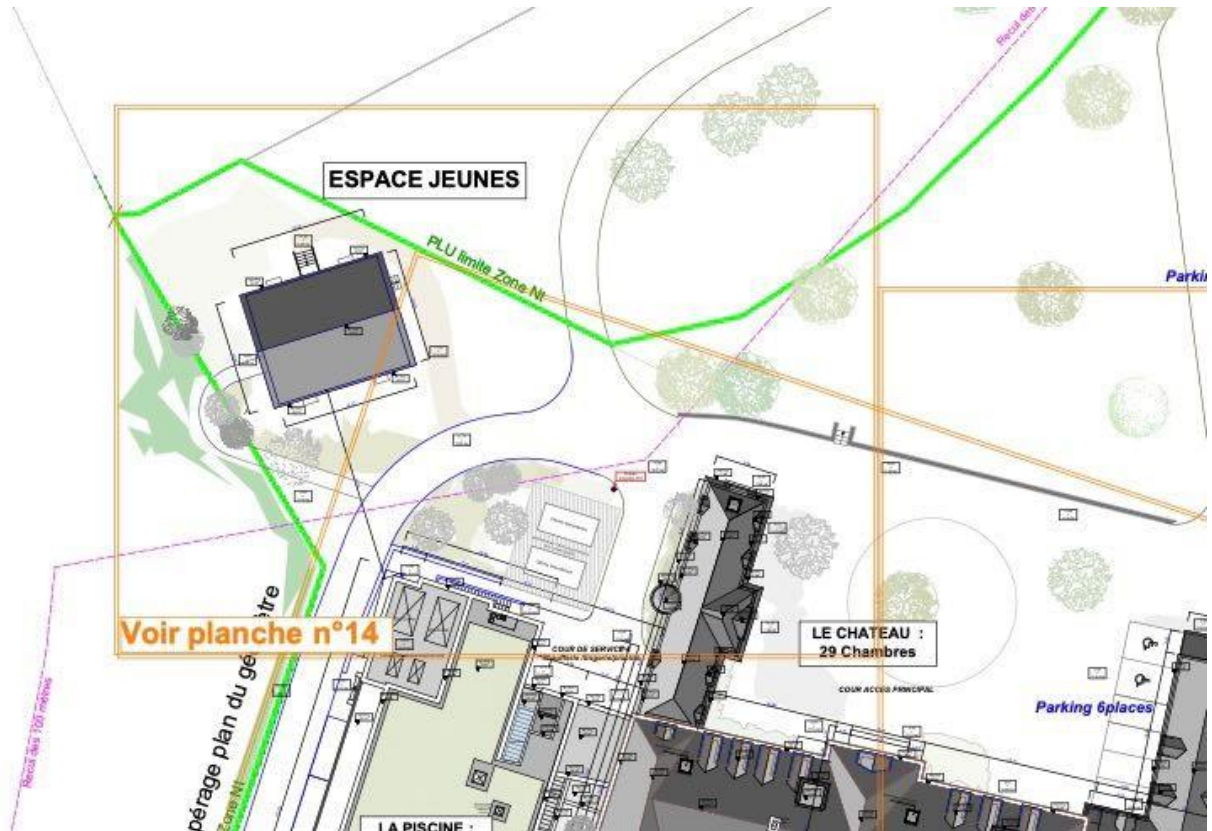
Elle exige des travaux très importants



Les bâtiments à restaurer sur le plan sont en très mauvais état



Un espace pour les jeunes



Le bâtiment ci-dessous sera transformé pour les jeunes.

« Pour les jeunes »... Un peu comme une maison de quartier version gosses de riches. Quelle grande classe ce Giboire d'offrir des perspectives à cette jeunesse désœuvrée. Et surtout de laisser les parents pénards !



La Grange aux fleurs



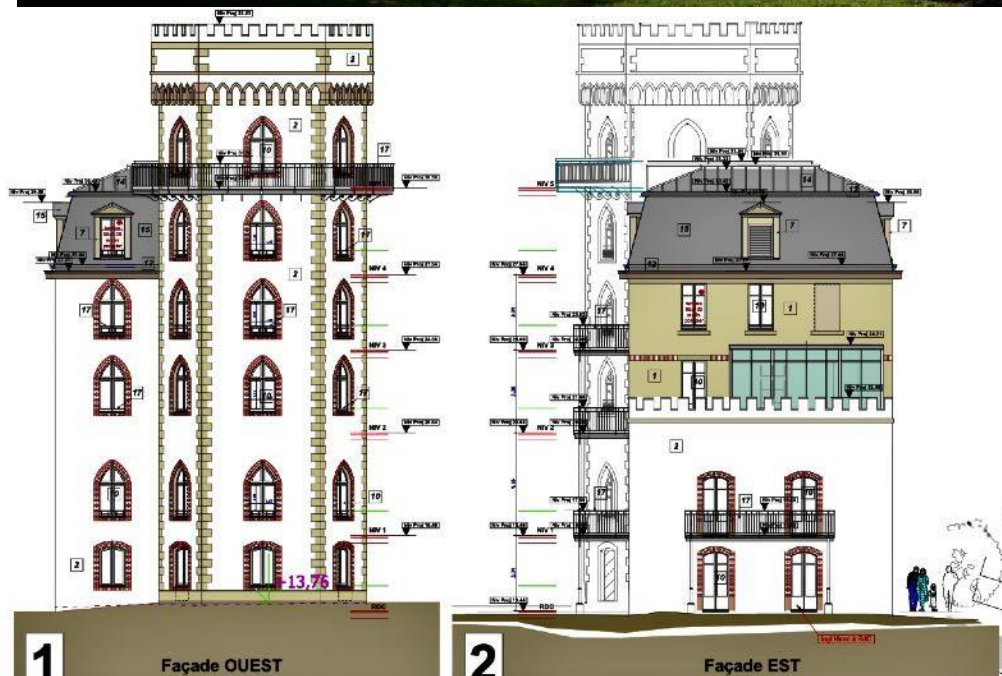
Elle nécessite un travail de restauration important pour la rendre habitable



La Tour de Berder

En partie effondrée, elle sera restaurée totalement et les escaliers métalliques vont disparaître

« *Je ne laisserai pas les bâtiments partir en ruine sur l'Île Berder* » - Michel Giboire, Ouest-France le 17/10/2020. Voilà qui était dit, voilà qui est chose faite. Sans doute cette fameuse « *responsabilité envers les territoires et les hommes* »...

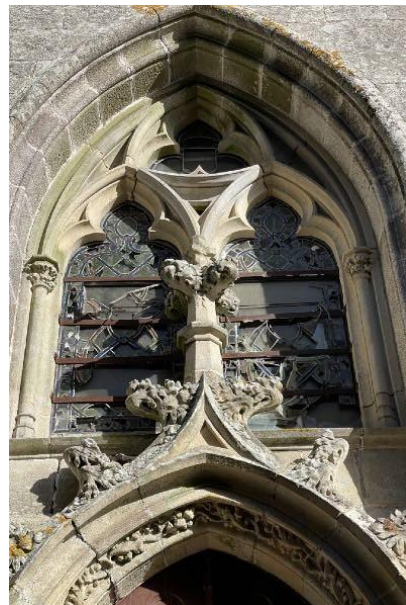


La Chapelle



La Chapelle a été fortement détériorée par les racines des arbres qui ont fait travailler sa structure. Le Groupe Giboire a finalement eu l'autorisation d'en abattre. Malheureusement le fronton et les vitraux avaient déjà été endommagés et devront donc être totalement restaurés et remplacés.

Les vitraux et la façade sont endommagés depuis plus quarante ans (le larmorien depuis des décennies devrait le savoir...). On attend donc effectivement qu'ils soient restaurés et remplacés et, pour le coup, ce ne sont pas les recours en justice qui empêchent Giboire de mener une quelconque opération de sauvegarde en ce sens. Mais quels bénéfices en tirer ? Aucun. Sa « *responsabilité envers les territoires et les hommes* » s'arrête là où commencent ses cyniques calculs de rentabilité.



Pour ~~tous renseignements~~

Pour une propagande ultra-libérale qui se moque de l'urgence environnementale, qui privilégie la rentabilité économique à la biodiversité, la confiscation du littoral à l'intérêt général, vous pouvez contacter Pierre Violo à l'adresse suivante. Il vous expliquera également que le sort de Berder n'est pour lui qu'un tremplin vers les municipales 2026.

**Association Larmor-Baden Durable
(ALBD)**

53 Rue de Berder
56870 Larmor-Baden

Mail: contact@larmordurable.org
Web: www.larmordurable.org ~~.org~~ (.org)