

## NOTE D'INFORMATION

### Projet de renaturation du site de la Rognouse

Suite aux différents articles parus dans la presse et aux courriers de l'association « Sauvegarde et Avenir de la Rognouse », la commune souhaite ici replacer ce dossier dans son contexte et corriger quelques affirmations mensongères ou incomplètes.

Le site de la Rognouse, ancienne base nautique du département dont l'activité a cessé en 2000, a été acquis par la commune de Binic en 2013 sans projet préalable. Plusieurs projets ont été envisagés pour ces bâtiments, aucun n'a pu voir le jour en raison des nombreuses contraintes liées à la loi littoral et au site classé « espace remarquable ». Les bâtiments sont en état d'abandon depuis 25 ans maintenant.

Au fil du temps, ce lieu s'est improvisé comme espace de stockage, d'abord temporaire puis permanent, sans qu'il ait été aménagé pour cela et sans aucune convention de mise à disposition. Devant les difficultés à envisager un avenir pour cet espace, nous nous étions engagés lors de la campagne électorale de 2020 à traiter ce dossier en concertation avec les habitants.

Ce que nous avons fait en lançant un travail de co-construction qui a duré plus d'un an (avril 2022 à mai 2023).

Après un diagnostic et une opération « portes ouvertes » un groupe de travail a été constitué regroupant une quarantaine de participants volontaires.

Ce groupe a travaillé pendant près de huit mois, alternant phases d'idéation et points techniques et règlementaires, grâce au suivi des échanges par la DDTM. En effet, il n'était pas envisageable que les projets proposés ne respectent pas la Loi et présentent un risque de contentieux pour la collectivité et ses habitants.

L'avis de la DDTM nous a contraints à écarter certains projets incompatibles avec la loi littoral, c'est ainsi qu'au final 4 scénarios ont été soumis au vote de tous les habitants de plus de 16 ans de la commune. Là encore, s'il était annoncé que 2 scénarios seraient proposés au vote, il était également spécifié que la méthodologie évoluerait au fil du temps en fonction des besoins et du calendrier annoncé. Ces 4 scénarios ont permis que le choix ne soit pas simplement binaire, détruire ou rénover, mais que des nuances étaient possibles.

554 contributions valides ont été comptabilisées et c'est le scénario 1 proposant la destruction des bâtiments, la renaturation du site et l'installation de gradins enherbés qui a emporté le plus de suffrages.

Selon son engagement, la commune a alors fait réaliser une étude de faisabilité et un chiffrage de l'opération par l'Agence Départementale d'Appui aux Collectivités. Ces éléments ont été portés à connaissance des conseillers municipaux en séance du 10 juillet 2024, pour qu'ils se prononcent sur la mise en œuvre d'un projet de renaturation dont le coût total est estimé à 1 366 200€ TTC. S'agissant d'un projet d'ampleur adopté d'une courte majorité, nous nous sommes engagés à ne pas lancer immédiatement le projet dans l'attente des réponses des financeurs.

Rappelons ici que la délibération du 10 juillet 2024 approuvant ce projet a fait l'objet d'une lecture attentive du service de contrôle de légalité de la Préfecture des Côtes-d'Armor. Dans un courrier adressé au Maire le 08 août 2024, le Préfet a d'ailleurs soulevé que « *la consultation du public organisée à titre*

*facultatif et intervenue en amont de la délibération me paraît régulière » et que la délibération approuvant le projet « n'appelle pas d'observation au titre du contrôle de légalité ».*

C'est tout ce travail qui est aujourd'hui contesté et attaqué par l'association qui regroupe notamment en son sein des membres d'associations qui ont participé au travail de co-construction ainsi que des élus de l'opposition.

Faudrait-il, sous prétexte que le scénario retenu ne soit pas celui espéré, remettre en cause tout le travail de participation des habitants ?

Est-ce ainsi que nous pouvons redonner du sens à la démocratie ?

Nous ne le croyons pas. C'est pourquoi nous irons au bout de cette démarche en présentant un plan de financement définitif au conseil du 28 mai 2025, afin que les conseillers délibèrent pour lancer la consultation des entreprises.

#### Quelques rectificatifs par rapport aux arguments avancés par l'association :

Concernant l'**application de la Loi Littoral**, nous rappelons ici les éléments apportés à l'association lors de notre courrier du 17 février 2025.

Les dispositions de la loi littoral trouvent à s'appliquer pour toute modification apportée aux bâtiments du site de la Rognouse. La non-rétroactivité en droit se rapporte aux faits et non aux édifices. Selon ce principe fondamental, il est important de noter que cette loi s'applique à tous les projets d'aménagement et d'urbanisme depuis sa promulgation en 1986. Cela signifie que toute modification, extension ou reconstruction des bâtiments existants doit désormais respecter ses prescriptions. Ainsi, bien que les constructions soient conformes aux règles de 1968, tout projet d'évolution envisagé aujourd'hui, qu'il s'agisse de rénovation, d'extension ou de changement de destination, devra se conformer à la Loi Littoral ainsi qu'aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur.

La situation des bâtiments fait que plusieurs contraintes réglementaires se cumulent.

- Pour la partie en espace remarquable, en dehors de la bande des 100 mètres, le changement de destination est interdit. Cependant, la sous-destination pourrait évoluer, incluant par exemple des locaux administratifs, des établissements d'enseignement, des équipements sportifs, ou d'autres établissements recevant du public.
- Pour la partie dans la bande des 100 mètres, le changement de destination est également interdit. Un bâtiment existant peut être réhabilité, mais ne peut pas changer d'usage si la nouvelle activité ne nécessite pas la proximité immédiate de l'eau. Il est important de noter que la "nécessité de la proximité immédiate de l'eau" est une condition d'implantation imposée par la Loi Littoral dans la bande des 100 mètres, mais ce n'est pas une destination définie par le code de l'urbanisme.

Notons que la bande des 100 mètres évolue avec l'érosion côtière. Dans sa dernière actualisation de 2023, plus de la moitié du bâtiment hébergement et restauration est concernée.

Des fascicules, édités par la DREAL Bretagne permettent une approche illustrée, unifiée et juridiquement sécurisée des modalités d'application de la loi Littoral, ils sont consultables via les liens suivants :

Fascicule n°3 « La bande des cent mètres » [https://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/fascicule\\_3\\_bande\\_des\\_100\\_m\\_08\\_2019.pdf](https://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/fascicule_3_bande_des_100_m_08_2019.pdf)

Fascicule n°6 « La espaces remarquables et caractéristiques » [https://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/fascicule\\_6\\_erc\\_janvier\\_2020\\_web.pdf](https://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/fascicule_6_erc_janvier_2020_web.pdf)

Concernant la **démarche participative**, l'ensemble du processus est consultable ici : <https://www.binic-etables-sur-mer.fr/la-rognose-un-projet-participatif/> .Ce groupe de travail était accessible à tous.

Tous les habitants ont par ailleurs été invités à donner leur avis sur les scénarios.

L'information a été largement diffusée à de multiples reprises et sur de nombreux supports : campagne d'affichage, information sur panneau lumineux, actualité sur le site internet de la Ville, information dans le Cap'infos, mails aux agents, élus, et membres de la Commission Extra-Municipale, 3 articles de presse pendant le mois de mai, banderoles aux entrées de Ville, 3 parutions dans la Gazette des associations, 8 posts sur la page Facebook de la commune, 2 urnes aux accueils de la Mairie avec dossier de consultation papier, et enfin la sollicitation d'un prestataire pour réaliser une vidéo dédiée au sujet.

Les associations comme l'ensemble des habitants ont été informés du projet de renaturation du site et des membres de l'association de la Nef des Fous et d'autres associations faisaient même partie du groupe de travail. Déclarer aujourd'hui que les associations n'ont pas eu d'information est un peu choquant

Comme nous avons pu le dire à plusieurs reprises, nous n'engagerons pas les travaux de déconstruction sans qu'une solution alternative pour le stockage soit proposée.

Nous allons leur proposer prochainement une rencontre à ce sujet.

A ce stade il convient de rappeler l'investissement majeur de la municipalité comme soutien aux associations, par :

- plus de 255 000€ de subventions annuelles aux associations locales
- la mise à disposition d'agents, qui se mettent, au quotidien et sur les grands évènements, au service des associations
- la mise à disposition gratuite de locaux et de matériel
- la prise en charge des conventions de renforts d'effectifs de gendarmerie et du temps de nos agents de police municipale pour assurer la sécurité lors des évènements.

Peu de communes de notre taille présentent un tel niveau d'engagement.

Laisser croire qu'il suffirait de quelques travaux de transformation du hangar pour bénéficier de locaux de stockage en conformité est irresponsable. Le hangar nécessiterait une réhabilitation complète tant en terme d'enveloppe du bâtiment qu'en terme de respect de la réglementation incendie, de l'accessibilité, de l'électricité ... Par ailleurs un stockage sur deux niveaux nécessiterait des travaux structurels, le bâtiment n'ayant pas été conçu pour cela.

Concernant la réhabilitation du reste des bâtiments, l'association estime ces travaux à 1,4M€.

A quoi correspond ce montant ? Quels ratios de coût ont été retenus ? Des devis ont-ils été demandés ?

Les services de la commune précisent « qu'une estimation doit comporter tous les éléments relatifs à une construction et pas seulement les travaux, à savoir : la maîtrise d'œuvre, le contrôleur technique et le coordonnateur SPS (Sécurité...) obligatoire pour ce type de projet. Il faut en outre ajouter les divers diagnostics et études géotechniques, les assurances, les aléas, les révisions, le mobilier, soit au final un pourcentage à appliquer à l'enveloppe travaux d'au minimum 50% supplémentaires. »

Sur base de ratios et de comparaison avec d'autres chantiers récemment engagés, les services estiment le coût total des travaux de rénovation de l'ensemble du bâti à plus de 3 millions TTC, selon une hypothèse basse.

A ce coût il faudra ajouter la rénovation du bâtiment du réfectoire qui sert actuellement de stockage pour Grain d'pirates et qui n'a pas pu faire l'objet d'une estimation compte tenu de son encombrement. Il faudra prévoir aussi les aménagements extérieurs, les aléas liés au désamiantage et aux désordres structurels, ceci sans oublier une réfection totale des réseaux : d'eau, d'assainissement ainsi qu'électrique, totalement défectueux.

Pour mémoire le projet de salle des fêtes avec restauration (qui ne concernait que le hangar et le bâtiment de liaison avec la partie hébergement) travaillé par la précédente équipe municipale avait été chiffré à 1,5 millions d'euros TTC en 2018. Ce coût total révisé, en prenant en compte l'augmentation des coûts de la construction entre 2018 et 2024 (+ 33%), se monte à environ 2 millions d'euros TTC aujourd'hui, minimum.

A tout cela il faudra prévoir un coût annuel pour la gestion de ces équipements (maintenance, entretien, personnel...), qui pèsera lourdement sur les finances communales.

**En conclusion :**

**Un site rendu à la nature au bénéfice de tous**

**Où un local de stockage en site remarquable réservé à quelques utilisateurs ?**