

Immeuble des Hauts de Vilaine.

Informations sur ce dossier emblématique et nouvel aspect de la loi Littoral.

Au cours de la campagne des élections municipales, de nombreuses personnes semblaient ignorer les raisons historiques d'un bâtiment inachevé, considéré aujourd'hui comme une verrue dans le paysage du centre bourg et en bordure des marais.

Malgré les innombrables difficultés rencontrées pour faire, tout simplement, appliquer un texte de loi, l'association des *Amis du pays entre Mès et Vilaine* présidée par Mme Echard, a été à l'origine d'une jurisprudence capitale notamment pour le Morbihan. Désormais la bande des 100 m s'applique au bord des zones de marais recouvertes par la mer aux grandes marées. Le permis de construire délivré pour l'immeuble des Hauts de Vilaine par le maire M. Baudrais, a été annulé successivement par le Tribunal Administratif, la cour d'Appel et le Conseil d'Etat, en 2005.



Immeuble des Hauts de Vilaine. Mars 2026.

L'affaire du projet immobilier des Hauts de Vilaine. Pour la défense des marais maritimes, sources de vie.

Au nord du Bourg de Pénestin, l'urbanisation avait, **jusqu'en 1997**, épargné un espace tampon demeuré naturel en bordure des marais de l'embouchure de la Vilaine qui sont recouverts par les eaux de la mer à chaque grande marée.

Le lieu-dit s'appelle Le Lienne. On y trouvait seulement les bâtiments d'une ferme et une petite route, construite à la sauvette sur le domaine public maritime, **en 1980**, par un élu sans foi ni loi et condamnée **en 1986** par le Conseil d'Etat à la demande des *Amis du Pays entre Mès et Vilaine* car le domaine public maritime est inaliénable et imprescriptible.

A cette occasion, un expert devant les tribunaux était venu constater que les marais maritimes, qui se trouvent au dessous de l'église de Pénestin et dont le niveau est inférieur à celui de la mer, étaient submergés aux grandes marées et appartenaient au domaine public maritime.

- **En 1995**, le président du Tribunal Administratif avait informé le maire de cette situation.
- **En juin 1997**, un promoteur pénestinois dépose un projet d'immeuble avec vue sur mer entre l'église et le marais maritime, à proximité immédiate de la route condamnée par le Conseil d'Etat. L'Association proteste.
- **Le 17 septembre 1997**, un agent de la DDE constate de nouveau la présence de la mer dans le marais maritime jouxtant le projet.

- **En octobre 1998**, nouvelle visite de la DDE sur le terrain ; le constat est le même.

- **En 1998**, la commune de Pénestin n'en présente pas moins en commission des sites à la Préfecture un projet global d'urbanisation du secteur ; ce projet est refoulé à la suite d'un vote négatif.

Le maire se fait nommer à la commission des sites et, **en avril 1999**, la commune revient à la charge et obtient un avis favorable puis l'accord du Préfet sur un projet d'une cinquantaine de logements, dont l'ensemble immobilier de la SCI Les Hauts de Vilaine qui totalise à lui seul 30 logements (6 maisons et 24 appartements).

- **Le 20 avril 2000**, le permis est délivré par le maire de Pénestin pour le projet de la SCI Les Hauts de Vilaine.

30 logements sont autorisés comprenant 3 niveaux sur une hauteur de 10 m au faîtage soit une surface habitable de 2 029 m².

La parcelle de 3 925 m² étant très largement occupée par les constructions, les parkings sont prévus en sous-sol et au ras du marais recouvert périodiquement par la mer.

Pour *Les Amis du Pays entre Mès et Vilaine*, la loi Littoral est bafouée. Le permis autorise une densité de construction qui n'est pas compatible avec les règles de la loi Littoral.

Celles-ci permettent seulement des extensions limitées à proximité du rivage et interdisent les constructions dans la bande des 100 m non urbanisée.

- L'association défère le permis de construire au Tribunal Administratif de Rennes qui, le **21 septembre 2000**, rejette la demande de sursis au motif que la loi Littoral ne s'applique pas dans les estuaires.

- **Début avril 2002**, la presse fait état d'un changement de jurisprudence du Tribunal Administratif de Rennes qui désormais, comme la cour administrative d'Appel de Nantes, applique la loi Littoral dans les estuaires jusqu'à la limite transversale de la mer.

Cette limite administrative est fixée dans les estuaires, depuis le 19^{ème} siècle, entre les eaux marines et les eaux fluviales.

Sur la Vilaine, elle a été fixée, sous Napoléon III, entre la pointe du Scal, sur la rive gauche, et le Moustoir, sur la rive droite.

A cette date, les travaux des Hauts de Vilaine n'ont pas encore débuté et le permis de construire est tout près d'être périmé. Alors, à la stupéfaction de l'association, le **26 avril 2002**, le maire prend un arrêté de prorogation et le promoteur engage les travaux qui sont menés très rapidement.

L'Association demande au Tribunal Administratif la suspension de cet arrêté de prorogation mais cette suspension est encore refusée, cette fois pour un motif de pure forme...

Dans sa précipitation, le promoteur dépose la terre des travaux sur le marais maritime dont il détruit la flore. C'est le Préfet, cette fois, qui le poursuit.

De son côté, l'Association demande encore une fois la suspension des travaux.

- Successivement, **en juin 2003**, le Tribunal Administratif condamne le promoteur pour dépôt illégal de déblais sur le domaine public maritime, accorde enfin la suspension des travaux et annule le permis délivré dans la bande des 100 mètres.

- L'annulation du permis de construire est confirmée par la cour d'Appel dès **décembre 2003**.

Comme les travaux se poursuivent, l'association parvient à les faire arrêter sous peine de poursuites.

- **En février 2005**, à la demande du maire de Pénestin, relayé par M. Priou, député de Loire Atlantique, un amendement, dit « amendement Pénestin », est voté par le Parlement.

Cet amendement supprime, dans toute la France, la protection de la bande des 100 m au bord des étiers et des ruisseaux qui alimentent les marais maritimes. Cependant cet amendement, pour être applicable, doit faire l'objet d'un décret. Celui-ci n'a pas paru à ce jour.

- **En avril 2005**, le pourvoi que le maire avait introduit en Conseil d'Etat, est rejeté.

- **En avril 2008**, sur demande du promoteur, le Tribunal Administratif condamne conjointement la commune et l'état à rembourser une somme de **901 271 €** en dédommagement au promoteur à qui le maire a délivré un permis illégal après accord du préfet.

- **En août 2009**, alors que le promoteur a reçu un dédommagement comprenant la somme nécessaire pour raser l'immeuble condamné, l'association sollicite la démolition de l'immeuble qui n'a plus de permis et ne peut en avoir, puisque le terrain est frappé d'une servitude d'inconstructibilité.

Sur demande de l'assureur de la commune, la cour administrative d'Appel réduit la somme due par la commune et l'état à **300 000 € chacun**.

- Le président du Tribunal de Grande Instance refuse la démolition, **en octobre 2011**, au motif que, la loi ayant été modifiée, la demande est tardive.

Dans ce type de situation, la démolition n'est pas automatique. Il faut la demander au Tribunal de Grande Instance. C'est ce que l'association s'était résolue à faire malgré le coût de la démarche pour s'entendre opposer des délais qu'une loi nouvelle avait réduits.

Ce désastre a été provoqué par la seule volonté d'un maire qui se croyait au-dessus des lois. Quand les élus seront-ils tenus responsables de ce qu'ils font ?

- **En 2011**, suite à la tempête Xynthia, la carte des risques de submersion marine est publiée.

Au nord, l'immeuble se trouve en zone de risques de submersion.

Malgré les innombrables difficultés rencontrées pour faire, tout simplement, appliquer un texte de loi, l'association a été à l'origine d'une jurisprudence capitale notamment pour le Morbihan.

La bande des 100 m s'applique au bord des zones de marais recouvertes par la mer aux grandes marées, aussi bien qu'au bord des plages.

Ainsi le camping ou la thélassothérapie sur pilotis ou la route de déviation, tour à tour prévus dans les marais de Pénestin, ne verront jamais le jour.

Partout, le long du littoral, les marais maritimes continueront à jouer leur rôle de zones à la fois, de filtre des pollutions et de production de nourriture pour de très nombreuses espèces, un double rôle essentiel pour les humains.

> Jugement :

<http://amismesetvilaine.free.fr/file/2018-0301-HV-AppelRennes.pdf>