

Projet de modification de l'arrêté préfectoral du 6 mai 2019  
dans les secteurs du Gouhel et de Kerihuelo à Landaul  
Dossier d'enquête publique SPPL Landaul

---

Réponses de Christian et Chantal Lesur  
propriétaires de la parcelle cadastrée ZA 242

---

1. Les modifications projetées sont largement positives en tant qu'elles reprennent une partie des demandes de la commune de Landaul, en renonçant à faire passer le tracé de la SPPL en bordure nord du bras du Vieux Moulin, entre Le Gouhel et Lann Runigo, ce qui en creux, valide les arguments développés jusqu'ici quant au grand intérêt de cette zone en termes de biodiversité.
2. On comprend d'autant moins que le contournement qui est jugé nécessaire sur la côte sud de la presqu'île de Kerihuelo, ne le soit pas sur sa côte nord-ouest ainsi qu'en bordure du bras de mer de la Demi-Ville, qui ne sont pas concernés par le présent projet de modification,
  - a. alors qu'il s'agit d'un milieu naturel et zoologique strictement comparable et tout aussi humide (voir sur ce point le Rapport d'impact de 2014) ;
  - b. beaucoup plus étendu ;
  - c. où va jouer à plein « l'effet d'étau » entre les tracés landaulais d'une part, de Nostang et de Landevant d'autre part, de part et d'autre de bras étroits de la ria, qui contrairement au tracé projeté sur Local-Mendon en face de la pointe du Gouël, n'ont pas été éloignés du DPM ;
  - d. malgré l'existence d'itinéraires de contournement faciles à mettre en œuvre.
3. En dehors de la modification rappelée ci-dessus, et de quelques autres modifications concernant les parcelles ZA 51 et 52, le projet de nouvel arrêté se distingue de celui de 2019 essentiellement par une lourde aggravation de son impact sur notre parcelle ZA 242. L'administration prévoit en effet de reculer le tracé précédent à l'intérieur de notre propriété, suite à son annulation par un arrêt de la Cour d'Appel de Nantes du 9 avril 2024 « en ce [qu'il] grève la partie de la parcelle cadastrée ZA 242 [la nôtre] située à moins de 15m de l'habitation implantée sur la parcelle cadastrée ZA 221 » en l'absence de preuve d'un accord préalable des propriétaires cette dernière.

Nous n'avons nullement été informés de l'intervention de nos voisins Guilhamon dans la procédure d'appel contre l'arrêté de 2019 d'autres voisins, M. et Mme Gougeon, visant à faire modifier à leur avantage le compromis sur lequel, l'ancien propriétaire des parcelles Guilhamon, M. Hubert Goussé, nous-mêmes et la DDTM étions tombés d'accord dès 1999, et qui est à l'origine du tracé retenu par le premier arrêté. Nous n'avons jamais été informés que ce compromis, qui représentait de notre part une concession importante et sans contrepartie, au bénéfice du projet de sentier côtier, devait être formalisé par une convention spécifique. Nous avons été d'autant plus désagréablement surpris d'apprendre le 27 mai dernier à la fois l'existence de l'arrêt de la CAA de Nantes et la démarche contentieuse des époux Guilhamon, engagée sans la

concertation préalable qu'imposaient tant le bon sens que les règles de bon voisinage qui ont prévalu jusqu'ici dans la presqu'île de Kerihuelo.

La solution choisie par l'administration, qui consiste à nous faire supporter l'intégralité des conséquences de l'application sur les parcelles voisines de la règle des 15 mètres prévue par l'article L 121-33 du Code de l'urbanisme, se traduit pour nous par un préjudice très significatif avec :

- a. une partition de fait de notre propriété puisqu'une surface de l'ordre de 250m<sup>2</sup> va se trouver isolée, voire neutralisée
- b. une réduction de l'ordre de 30% de l'ambitus optique de notre front de riva le quel est déjà rendu non directement accessible, par la SPPL instituée sur deux des côtés de notre parcelle
- c. le coût des nouveaux aménagements paysagers nécessaires pour masquer la nouvelle saignée qui nous est imposée et la perte d'une partie des plantations importantes réalisées depuis deux années pour matérialiser et agrémenter le tracé du sentier,
- d. les frais périodiques prévisibles pour la protection et l'entretien de la zone enclavée, qui risque d'être rapidement annexée par les randonneurs au mépris des règles applicables en matière de SPPL
- e. et bien entendu, la perte de valeur induite pour notre propriété.

Il s'agit donc d'une solution inéquitable, l'Etat nous faisant supporter, au-delà de la SPPL à laquelle nous sommes soumis, une charge perpétuelle, au seul motif qu'il ne peut pas légalement l'imposer à nos voisins.

4. Nous considérons la solution du projet de nouvel arrêté dépourvue de base légale :
  - a. La Cour d'appel administrative de Nantes s'est en effet gardée de préciser au Préfet le remède à appliquer, se contentant de réaffirmer la norme légale des 15m en l'absence d'accord formalisé, en conformité avec l'article L 121-33 précité du Code de l'urbanisme.
  - b. Dans l'état actuel de notre information, aucun texte, ni aucune jurisprudence n'autorise l'utilisation de parcelles appartenant à des tiers comme variable d'ajustement, au mépris du droit de propriété, qui est garanti par le Préambule de la Constitution.
  - c. Dès lors nous considérons qu'il y a lieu de définir un nouveau tracé, contournant cette fois les propriétés Magdelenat, Lesur et Guilhamon, a priori en utilisant les chemins existants comme cela avait été un moment envisagé, ceux-ci présentant l'avantage d'être pérennes et surtout praticables en toute saison.
5. Dans l'hypothèse où le Préfet prendrait le nouvel arrêté nonobstant ce qui précède et qu'il en ferait poursuivre aussitôt l'exécution eu égard au caractère non suspensif des recours introduits, nous demandons dès à présent
  - a. que la clôture prévue le long de la SPPL côté terre, soit doublée d'une autre le long de l'enclave de 250m<sup>2</sup> créée à l'intérieur de notre propriété, entre le franchissement prévu dans le talus limitrophe Guilhamon - Lesur et notre muret édifié à l'aplomb du DPM
  - b. que des portillons verrouillables soient ménagés dans ces clôtures de part et d'autre du sentier, à proximité du talus, pour permettre notre accès à l'enclave précitée et son entretien.

6. Enfin, nous réitérons nos critiques de fond, exprimées lors de la précédente enquête publique, moins contre l'étude d'impact de 2014, qui est riche, que contre les conclusions manifestement insuffisantes, qu'ont tiré ses rédacteurs de leurs travaux, en l'absence de toute hypothèse de fréquentation, même s'ils avaient l'excuse d'ignorer que la SPPL de Landaul aurait vocation à être intégrée au parcours du GR34. Nous rappelons à cet égard que ce document a été sans cesse invoqué, tant pour justifier l'arrêté de 2019 et ses modifications à présent projetées, qu'à l'appui des conclusions des représentants de l'Etat lors des différents procès qu'il a suscités devant la juridiction administrative.