

Département du  
Morbihan  
Arrondissement de  
**LORIENT**  
Canton d'AURAY  
Commune de  
**SAINT PHILIBERT**  
☎ 02. 97.30.07.00

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers :

En exercice : 19

Présents : 17

Votants : 19

L'an deux mille quatorze à 19 H00, le vendredi onze juillet le Conseil Municipal de la Commune de SAINT-PHILIBERT dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. François LE COTILLEC, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 04.07.2014

**PRÉSENTS** : François LE COTILLEC – Jean-Luc SCOARNEC – François BRUNEAU – Michèle ESCATS – Marie-Claude DEVOIS - Philippe FLOHIC - Marie-Renée BRIS – Pierrick EZAN – Alain LAVACHERIE – Gwënael BONNET – Nathalie DEFRENE – Eric GUILLOU – Anne-Sophie JÉGAT – Delphine BARNAUD – Nadia LE PENNEC – Véronique DE SAINT-SAUVEUR - Jean-Michel SÉRAZIN.

**ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR** : Yves DELCROIX ayant donné pouvoir à François LE COTILLEC – Marine BARDOU ayant donné pouvoir à Michèle ESCATS

**SECRÉTAIRE de SÉANCE** : Nadia LE PENNEC

### DÉLIBÉRATION N° 2014-45 : MODIFICATION DU PLU – ZONE 2AUia

Monsieur le maire rappelle au conseil municipal que le plan local d'urbanisme a été approuvé le 06 juillet 2010.

Monsieur le maire expose ensuite à son conseil municipal les motifs qui sont mis en avant pour lancer une modification du PLU à savoir :

- Les représentants d'une entreprise l'ont informé de leur intention de lancer un projet de construction d'un chantier naval sur la commune. Ce projet permettrait le développement du pôle mais aurait aussi un intérêt pour l'ensemble de la commune :
- ✓ création d'une trentaine d'emplois,
  - ✓ valorisation de l'image de Saint-Philibert qui comprend déjà le pôle d'aménagement et de maintenance ainsi que les équipes des voiliers Sodebo, Safran, Spindrift...
  - ✓ mise à profit des infrastructures portuaires (cale de Port Deun),
  - ✓ et plus largement développement touristique et économique de la commune.

Il se trouve que le Plan Local d'Urbanisme prévoit une possibilité d'extension du pôle :

- ✓ sur un terrain communal cadastré AS 219, d'une superficie de 5043 m<sup>2</sup> et situé en zone 2AUia,
  - ✓ et sur une partie des terrains appartenant au MULTIPOLE cadastrés AS 005, AS 006 et AS 055
- sous condition d'une modification du PLU.

Il est en effet prévu par le règlement de la zone 2AUia (compatible avec le schéma d'organisation figurant au document d'orientation d'aménagement) du PLU de la modifier afin de la transformer en zone Uia.

Il est à noter que la partie de parcelle AS 055, située en zone Nzh sera à conserver dans ce classement de zone pour une protection stricte de la zone humide.

Monsieur Le Maire explique que ces motivations entrent dans le cadre prévu par les articles L 123-13-1 et L 123-13-2 du code de l'urbanisme

### Le Conseil Municipal,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 123-9, L 123-13-1, L 123-13-2, L 300-2, R 123-24 et R 123-25 ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le P.L.U. approuvé le 06 juillet 2010,

VU l'article 2 du règlement de la zone 2AUia du PLU « l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est soumise à une modification du PLU »,

**CONSIDERANT** qu'il y a lieu de prescrire une modification du P.L.U. pour les raisons suivantes :

- ✓ modification du PLU pour rendre la parcelle communale AS 219 (située en zone 2AUia) urbanisable dans le cadre d'une activité artisanale à long terme,
- ✓ inclure dans ce projet les terrains appartenant déjà au MULTIPOLE, à savoir : une partie des parcelles AS 0005, AS 006 et AS 055

Monsieur Le Maire, transmet à chaque membre de l'assemblée des plans complémentaires du cadastre (avec les parcelles des propriétés de la commune et du MULTIPOLE coloriées) pour une meilleure compréhension du dossier. Ces documents sont joints en annexe.

Monsieur Jean-Michel SÉRAZIN intervient en lisant des observations qu'il a produit sous forme d'écrit. Il demande à ce que ce document soit joint au registre des délibérations. Ce dernier est joint en annexe.

*Monsieur le Maire répond en précisant plusieurs points :*

- ✓ *s'agissant du respect de la réglementation sur la zone déjà existante, Monsieur le Maire répond qu'il s'en occupe, qu'il travaille déjà sur ces dossiers et qu'il aurait eu connaissance de ces informations s'il était venu au pré conseil. Que dans le respect de la confidentialité de ces dossiers, il ne pouvait les exposer ce jour.*
- ✓ *la procédure de modification du PLU est lancée dans le but de pouvoir un jour réaliser un projet. En effet, la procédure est longue (d'une durée minimum de 15 mois si tout ce passe bien) et il faut anticiper les choses pour ne pas bloquer un projet dans le futur.*
- ✓ *qu'une situation d'attente n'est pas souhaitable au regard de la situation pendante du PLU devant la Cour d'Appel, car dans le cas où le PLU serait annulé, il faudrait attendre l'approbation définitive du nouveau PLU avant de pouvoir lancer la modification. Il est donc souhaitable de lancer la procédure dès maintenant afin d'intégrer cette réflexion de classement de la zone dans un éventuel nouveau PLU, s'il tel était le cas.*
- ✓ *il rappelle que l'assemblée doit délibérer sur la modification du PLU et non sur un projet précis. Que lorsque la modification sera approuvée, il appartiendra ensuite à des entreprises de faire des propositions et de déposer un permis. Il rappelle que seulement à ce moment là, le permis sera étudié et instruit dans le respect des réglementations en vigueur. « On verra le moment venu et si le dossier présenté n'est pas OK, on le refusera » ajoute t-il.*
- ✓ *Il explique ainsi à l'assemblée l'importance de bien régler la zone afin de la préserver. Il insiste notamment sur la nécessité de tenir compte et de protéger la zone humide située sur la parcelle AS 055. A nous d'être vigilant sur ce que nous mettrons dans le règlement de*

*la zone (Monsieur LAVACHERIE interviendra plus tard pour réaffirmer ce point sur lequel il sera très attentif et strict avec Monsieur le Maire).*

- ✓ *La Direction Départementale des Territoires et de la Mer a bien confirmé que l'on rentrait bien dans le cadre d'une modification du PLU et non d'une révision simplifiée.*

**Après en avoir délibéré, les membres du conseil municipal, à la majorité (17 POUR, 2 CONTRE) décident d'autoriser Monsieur Le Maire à :**

- ✓ prescrire la modification du plan local d'urbanisme concernant les raisons évoquées ci-dessus.
- ✓ lancer la procédure de modification du PLU
- ✓ confier cette mission à Maître LAHALLE, avocat ou au bureau d'étude E. A. D. M.
- ✓ à prendre acte que les crédits nécessaires à la réalisation de ce projet ont été inscrits au budget primitif de l'année 2014.

Monsieur Le Maire rappelle que la présente délibération fera l'objet conformément aux articles R 123-24 et R 123-25 du Code de l'Urbanisme :

- ✓ d'un affichage en Mairie durant un mois,
- ✓ d'une mention de son affichage, dans un journal diffusé dans le département,

La présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité précitées.

Pour extrait conforme  
Le Maire,  
François LE COTILLEC



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

056-215602335-20140711-2014-45-DE

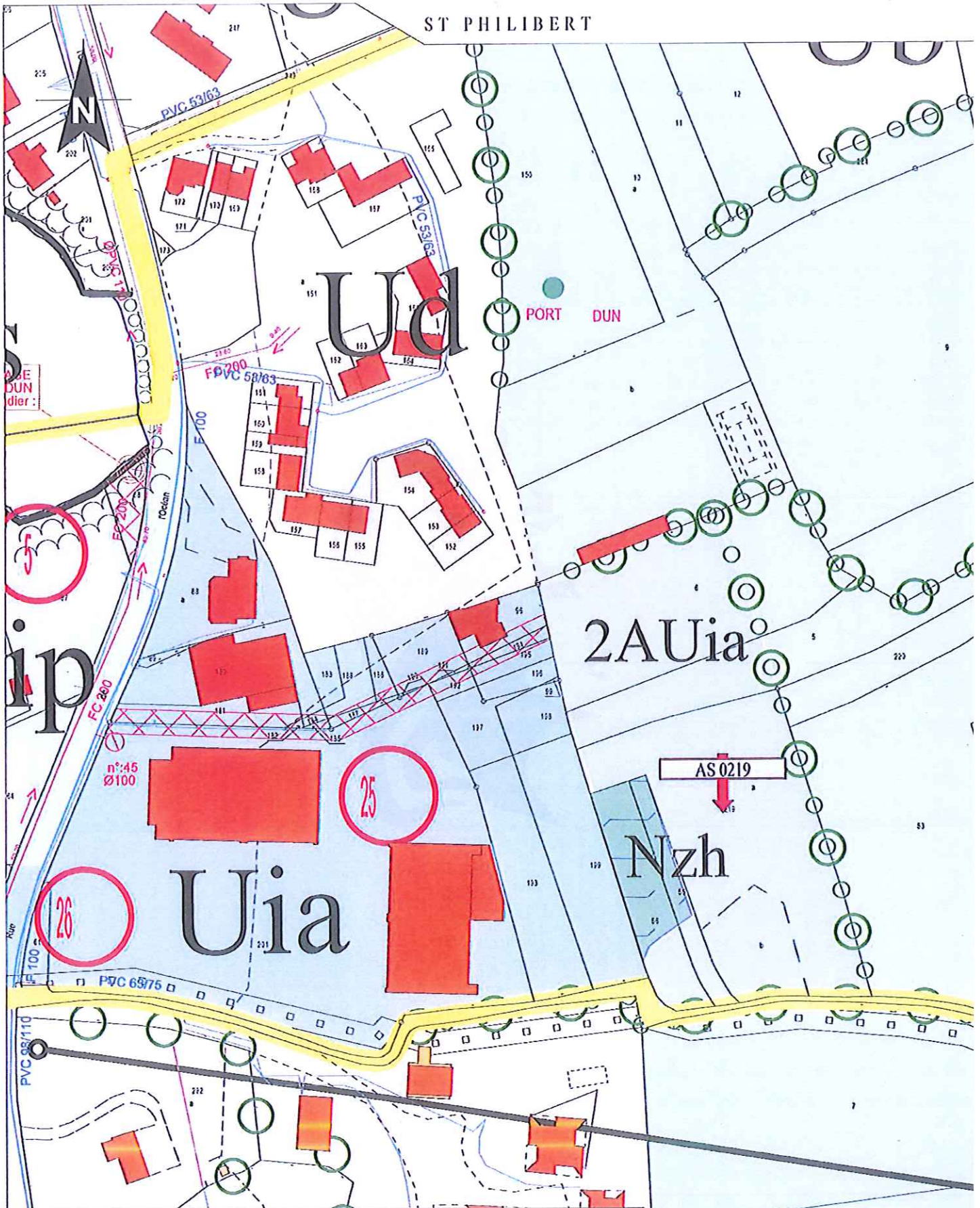
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/07/2014  
Publication : 16/07/2014

Pour l'"autorité Compétente"  
par délégation







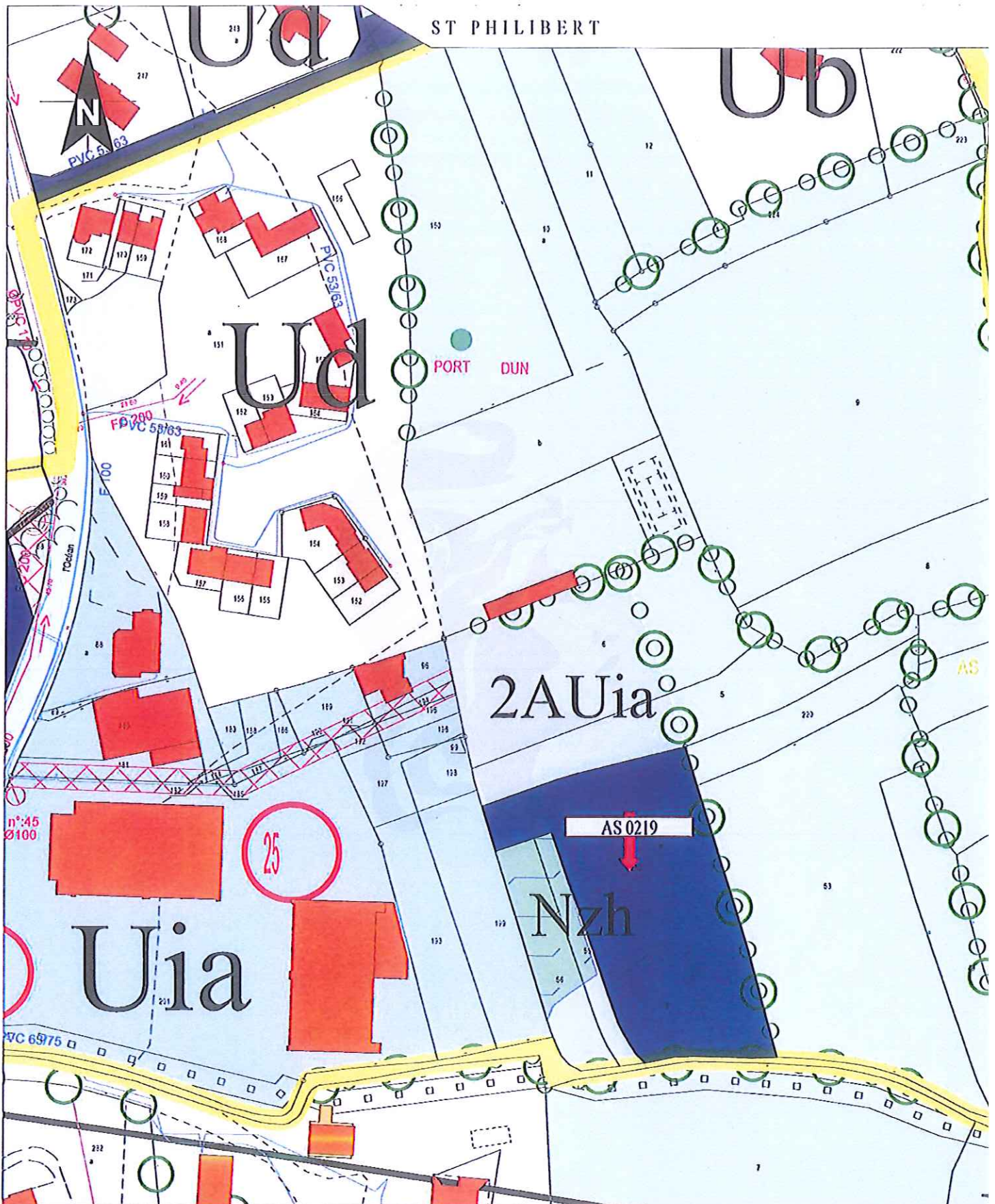
**LEGENDE SAINT PHILIBERT**

Parcelle: AS 0219 Surf.: 5043 ca Acte lo:23/06/2011  
 Bâti: Non Rev. cad. au 01/01: 1865 cts  
 Adr. parcelle: PORT DUN  
 Propriétaire: COMMUNE DE SAINT PHILIBERT  
 Adr. propriétaire:  
 0000 PL. DES 3 OTAGES  
 56470 SAINT-PHILIBERT  
 N° de compte: 400009

Ech: 1/1587

« Origine CADASTRE © - Droits de l'Etat réservés  
 document indicatif délivré uniquement  
 pour un usage privé et personnel  
 mise à jour à la date du 1er Janvier 2013





**LEGENDE SAINT PHILIBERT**

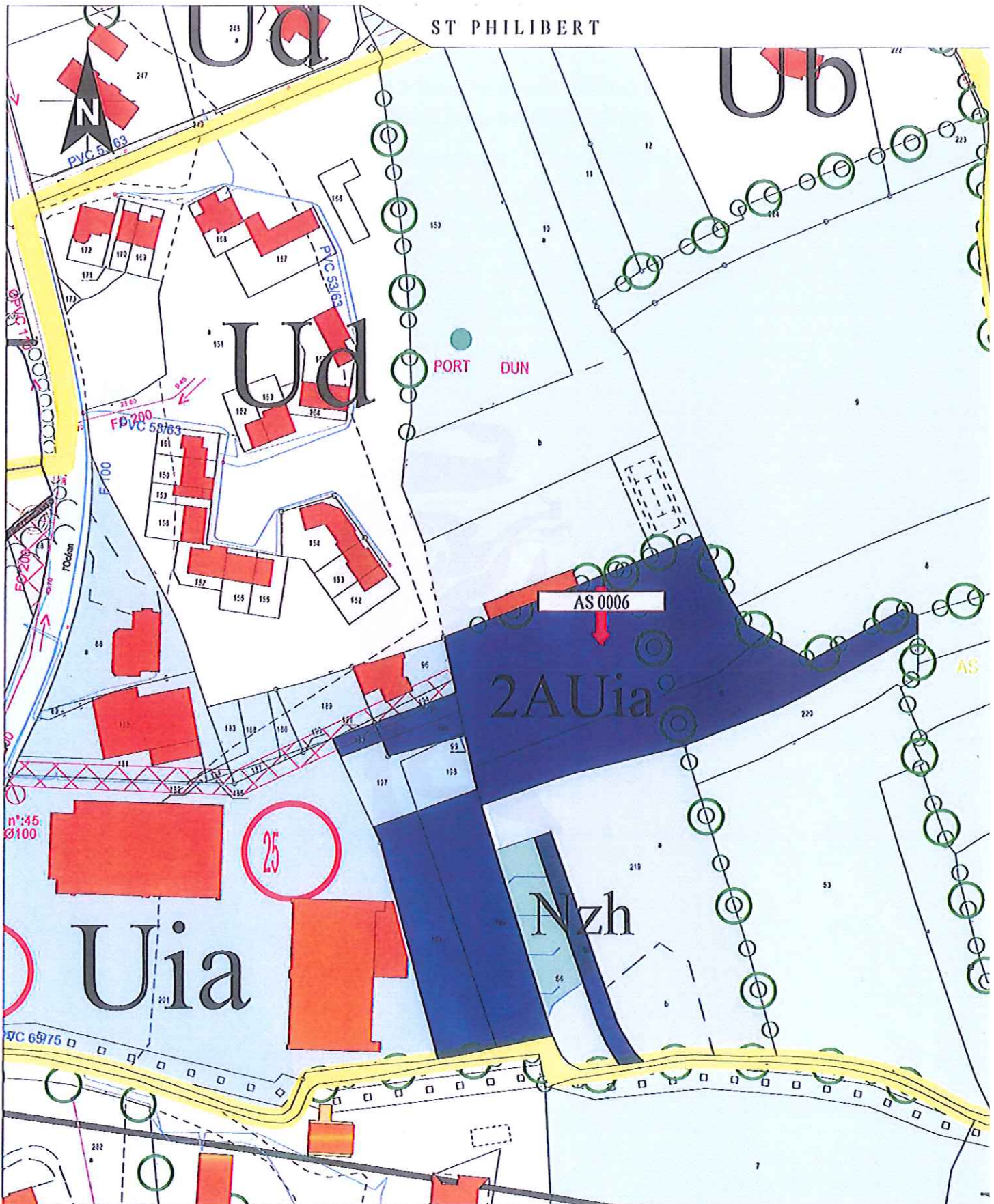
Parcelles de :  
COMMUNE DE SAINT PHILIBERT

Parcelle: AS 0219 Surf.: 5043 ca Acte le: 23/06/2011  
 Bât: Non Rev. cad. au 01/01: 1865 cts  
 ADR. parcelle: PORT DUN  
 Propriétaire: COMMUNE DE SAINT PHILIBERT  
 ADR. propriétaire:  
 0000 PL DES 3 OTAGES  
 56470 SAINT-PHILIBERT  
 N° de compte: 100003

Ech: 1/1637

« Origine CADASTRE © - Droits de l'Etat réservés »  
 document Indicatif délivré uniquement  
 pour un usage privé et personnel  
 mise à jour à la date du 1er Janvier 2013





**LEGENDE SAINT PHILIBERT**

■ Parcelles de :  
 MULTIPOLE 56  
  
 Parcelle: AS 0006    Surf.: 4053 ca    Acte lo:09/09/2005  
 Bâti: Non    Rev. cad. au 01/01: 39359 cts  
 Adr. parcelle: PORT DUN  
 Propriétaire: MULTIPOLE 56  
 Adr. propriétaire:  
 0037 RUE DE L OCEAN  
 56470 SAINT-PHILIBERT  
 N° de compte: +00290

Ech: 1/1587

« Origine CADASTRE © - Droits de l'Etat réservés »  
 document indicatif délivré uniquement  
 pour un usage privé et personnel  
 mise à jour à la date du 1er Janvier 2013



**MODIFICATION DU PLU – ZONE 2AU1a****C.M. du 11/07/2014**

Secteur de Port Deun – 56 470 Saint Philibert

**Observations relatives au bordereau exposé en titre.****A - Pour des raisons de :**

- Création d'emplois (30) ;
- Valorisation de l'image communale et son pôle nautique ;
- Optimisation de l'infrastructure portuaire de Port Deun ;
- Développement touristique et économique de la commune ;

Mais aussi, suite à une demande particulière de l'entreprise NO LIMIT MARINE en vue d'y construire un chantier naval :

- o Il est envisagé une modification du PLU pour passer du zonage 2AU1a en U1a concernant les parcelles :
  - AS 219 (5 043 m2) – propriété communale ;
  - AS 5, 6 et 55 (environ 6 000 m2) - propriété Multipôle ;
  - Sachant que le zonage NZh situé sur AS 55 sera conservé.

C'est en l'état de ces éléments qu'il est souhaité une délibération en vue de prescrire la modification du PLU.

**B - Examen du dossier de PLU**, dans ses composantes ci-après, approuvé le 06/07/2010 et annulé partiellement par le T.A. de Rennes en novembre 2012

1- Les OAP (orientations d'aménagement et de programmation) mentionnent :

- Que l'extension du pôle nautique de Port Deun est bien prévue ;
- Page 7, Il est énoncé que :
  - o L'extension de 9 300 m2 en 2 AU1a doit permettre :
    - a- Accueillir des activités en lien avec le nautisme ;
    - b- La résolution des problèmes de stationnement de voitures et remorques le long de la route côtière : or, ce problème n'est pas résolu
  - o Cette extension du pôle nautique :
    - Crée une obligation de coupure visuelle vers la zone naturelle ;
    - Stipule que le stockage de bateaux est interdit : or, curieusement les parcelles AS 5 et 6 supportent déjà un stockage de bateaux bien au-delà de l'emprise 2AU1a actuelle ;
    - Implique une prise en compte des impératifs de desserte et de sécurité routière : sachant que ce problème est loin d'être résolu à ce jour au titre de la RD 28 ;
    - Prescrit des études plus approfondies tant sur la sécurité de la RD 28 que sur l'assainissement (notamment pour les eaux de carénage, de fonds de cales et des déchets pétroliers inhérents à ce type d'activité); ces études, à ce jour, sont inconnues ou inexistantes
    - Prévient une amélioration paysagère avec bande boisée ; or le permis initial du Multipôle avait prévu une haie verte le long de la RD 28, toujours inexistante à ce jour !

2 -- Le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) fait état :

- o Page 10 que le site comprend un port à sec d'une capacité d'accueil de 120 bateaux environ ainsi que le Multipôle qui intègre 7 entreprises. Or les données « Internet » concernant ce port à sec font état de plus de 450 places pour des bateaux entre 7,5 m et 14 m ; les autres entreprises existantes sur la zone considérée sont à préciser et ont-elles une activité qui nécessite un lien direct d'exploitation avec la proximité de l'eau

Modification du PLU – de AU1a en U1a – zone de Port Deun – C.M. 11/07/2014



- Page 10 également, il est mentionné que l'extension de ce site devra respecter la zone naturelle : or cette zone ZAUA empiète sur le corridor vert Nord Sud situé entre les 2 couloirs urbanisés communaux dont l'un est la frange littorale et l'autre le cordon urbain central sur la ligne de crête médiane communale – cette trame verte est d'ailleurs mentionnée page 12 du PADD et figure au titre du PNR. Cet impératif doit être respecté pour une cohérence communale sauf à ce que cela crée un précédent et qu'il n'y ait plus lieu d'attitude de rigueur pour la protection de cette trame verte en d'autres lieux.
- Toujours à cette page 10, on note :
  - Qu'il doit y avoir création d'emplois. Or la consultation du Net fait état que NO LIMIT emploie à ce jour 50 personnes + 20 saisonniers mais que d'autres consultations ne font état que de 10 personnes maxi : **il en résulte que ce point de l'importance de l'emploi est totalement flou et n'a aucune réalité dûment établie par des documents financiers et comptables ; il en est ainsi pour le projet de modification : sommes-nous devant une duperie et dans la culture de l'alibi politique de mauvais aloi ? Il est nécessaire et impératif d'établir la réalité de l'emploi sur ce secteur.**
  - Que le règlement actuel interdit à court terme le stockage de bateaux : ceci est contredit par la réalité comme évoqué ci-dessus car **l'examen de photos aériennes fait état d'un stockage de bateaux sur AS 5 et 6.**

3 – Le règlement fait état que l'ouverture de ces zones (page 21) est soumise à la procédure de modification qui devra respecter d'une part les OAP et d'autre part les Justifications du rapport de présentation.

Ce règlement rappelle les motifs de sécurité et de fluidité du trafic le long des voies du Domaine Public : cecl est en contradictions avec la réalité sur la RD 28 à cet endroit.

4 – Le rapport de présentation expose :

- Page 29 que Port Deun comprend un port à sec et le Multipôle et annonce une modification du PLU ;
- Page 55, que Port Deun a une vocation d'activités artisanales liées au nautisme nécessitant la proximité de l'eau et l'accessibilité à la cale –zonage 2AUA pour 9 300 m2 et une capacité variable en fonction de la taille des entreprises ;
- Page 56 Port Deun est en Espace Proche du Rivage et rappelle pour mémoire que la Collectivité a mis en ZAD cette zone d'activités qui est une inclusion dans une zone résidentielle avec la précision de pouvoir permettre aux Jeunes de travailler à proximité de leur domicile et ce, en parallèle avec le programme de la ZAC du centre bourg- aujourd'hui sans suite (cf. avis environnemental du Préfet de Région) alors qu'à ce jour il y a un gel inexplicable du foncier sur la commune : comment vouloir une chose et son contraire – la Municipalité doit solutionner sans délai ce paradoxe en respectant d'une part les textes de l'urbanisme et non faire de l'urbanisme à la tête du client comme cela semble l'être pour Port Deun ou l'on met en avant une entreprise privée, le CG 56, le Pays d'Auray = y aurait-il 2 poids, 2 mesures !
- Page 62 il est mentionné que **le règlement de cette extension – de Port Deun – interdit le stockage des bateaux alors que c'est déjà réalisé comme rappelé ci-dessus.** Par ailleurs, il est rappelé l'existence de l'exploitation d'une parcelle agricole : y a-t-il eu consultation de la Commission ad hoc et quid de la déprise agricole littorale ?
- Page 63, il est rappelé l'inscription en ZAD de ce secteur qui n'est nullement rappelé dans le bordereau du Conseil Municipal du 11/07/2014. En outre des études plus



approfondies doivent être réalisés pour estimer le nombre de bateaux et de véhicules supplémentaires sur la zone : cette étude est toujours en attente.

### C - Conclusion

Il apparaît que le projet ainsi présenté relatif à l'extension de la zone de Port Deun constitue :

- D'importantes nuisances environnementales en termes de pollution du milieu avec présence immédiate d'une zone humide ;
- Un risque d'incendie du fait du stockage important d'embarcations en plastique et de leur réservoir à carburant avec risque complémentaire de dégagement de fumées nocives ;
- Du fait des éléments rappelés ci-dessus une modification substantielle du projet telle que définie par le PADD ; une réduction de la zone agricole et de la zone naturelle (trame verte adjacente) ainsi qu'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances vu la proximité de zones résidentielles.

*Il ressort également que le site de la zone 2AUa, du fait de son occupation par du stockage actuel de bateaux sur les parcelles AS 5 et 6, est utilisé de manière illégale et induit de ce fait une duperie dolosive dans la présentation du dossier de modification du PLU soumis à délibération.*


**Il est opportun également de se rapporter aux anomalies et irrégularités exposées dans le présent propos, auxquelles il y aura lieu de rajouter la problématique de l'écoulement des eaux pluviales eu égard à la topographie du site et la présence du zonage NZh.**


**Il sera également nécessaire d'y ajouter la documentation sur le dossier ZAD (Arrêté Préfectoral du 30-04-2009 + D.M. du 21-02-2011) du site et motiver son articulation avec la présente procédure de modification.**

En raison du caractère incomplet, tronqué et à la motivation stéréotypée : un vote négatif s'impose malgré l'objectif louable poursuivi conjugué à un paradoxe non résolu qui est l'extension et l'optimisation de la navigation de plaisance et que la pratique irréfléchie et irraisonnée d'un gel foncier est menée sur le territoire communal au détriment d'une capacité d'accueil exsangue pour une population ouverte à la pratique de la plaisance et balnéaire et des emplois qui en découlent.

*Pour mémoire, il convient de rappeler que NO LIMIT envisageait une extension de son activité sur le territoire communal de Baden au lieu-dit « Bois Das Penmern » dont le zonage a été annulé récemment par le Conseil d'Etat à la suite de la requête de l'ACR 56 et des riverains.*

**Il se révèle, au vue des articles L 123-13 et sq du C.U. que la procédure de révision serait plus appropriée et qu'en tout état de cause, une situation d'attente serait préférable v la situation pendante du PLU devant la Cour d'Appel sauf à ce que le PLU soit abrogé et que les décisions soient prises dans le cadre du RNU par une commune incluse dans l'emprise d'un SCOT approuvé.**

J. J. SONAZIN 

V. Si Sforzini 









Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

056-215602335-20140711-2014-45-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/07/2014

Publication : 16/07/2014

Pour l'"autorité Compétente"  
par délégation

