

## MOULIN MATHIAS KERZO EN SAUZON

Historique d'un projet de rénovation qui commençait bien.....



Vu de l'angle du chemin de Kerzo (sur la route de Palais à Sauzon), un site remarquable, témoin d'une activité qui s'est poursuivie jusqu'en 1950 et qui méritait une restauration à l'identique pour fonctionner à nouveau



## Moulin Mathias



**Datation**      XIXe siècle

---

Ce moulin, le seul de l'île qui n'a jamais été modifié, conserve ainsi la totalité de son mécanisme, mais les bras d'ailes et la queue ont été supprimés. Le moulin fonctionnait encore en 1950.

Inscrit à l'inventaire du patrimoine culturel (architecture)

Base de données de plus de 450 000 oeuvres en France.  
Principales catégories des oeuvres de France classées alphabétiquement  
Principales catégories des oeuvres de France classées par nombre d'oeuvres

Moulin à Sauzon (56)	Moulin à Sauzon (56)
<ul style="list-style-type: none"><li>• Moulin</li><li>• Moulin</li></ul>	<p><b>Catégorie :</b> Moulin <b>aire d'étude :</b> Belle-Ile-en-Mer <b>lieu-dit :</b> Moulin Mathias <b>époque de construction :</b> 2e moitié 19e siècle <b>auteur(s) :</b> maître d'oeuvre inconnu <b>gros-oeuvre :</b> schiste ; enduit partiel ; moellon sans chaîne en pierre de taille <b>couverture (matériau) :</b> ardoise <b>étages :</b> 2 étages carrés <b>couverture (type) :</b> toit conique <b>propriété privée</b> <b>date protection MH :</b> édifice non protégé MH <b>type d'étude :</b> inventaire fondamental <b>N° notice :</b> IA00008263 © <b>Inventaire général, 1986</b> <b>Dossier consultable :</b> service régional de l'inventaire Bretagne Hôtel de Blossac - 6, Rue du Chapitre 35044 RENNES Cedex - 02.99.29.67.67</p>

Une idée qui avait su convaincre :

## LES PÔLES D'EXCELLENCE DU MORBIHAN

Dans le Morbihan, 5 pôles d'excellence rurale ont été labellisés regroupant 25 projets :

- le pôle «Natura loisirs» porté par le Pays de Redon et Vilaine,
- le pôle « Demain sera nature, demain sera culture » porté par le Pays touristique de l'Oust et de Brocéliande,
- le pôle « Belle-île-en-Mer, véritable terroir de produits agricoles de qualité » porté par la communauté de communes de Belle-île-en-mer,
- le pôle « Pays de Ploërmel : un territoire mobilisé pour l'accueil des populations et des entreprises » porté par le Pays de Ploërmel,
- le pôle « Une nouvelle approche de la valorisation des produits naturels » porté par la communauté de communes du pays de Pontivy

## LE PER

En 2006, le gouvernement attribue un label « pôle d'excellence rurale » (PER) à la CCBI pour sa politique de développement durable de l'agriculture de qualité sur l'île.

Le projet comporte deux volets : un projet public, la remise aux normes de l'abattoir et un projet privé, conduit par Yves Gallot-Lavallée, la réfection du moulin de Kerzo (Moulin Mathias) et du corps de ferme.

**« L'objectif, écrit Ouest-France le 16 avril 2007, est de produire et de vendre deux cents tonnes annuelles de farine, et pour pérenniser l'exploitation, il faudra y associer une activité de « table du meunier »(restauration) »**

Le projet concernant le moulin bénéficie de la coquette somme de 297 840 euros de subventions détaillées comme suit :

de l'État, 88 840 € au titre du PER

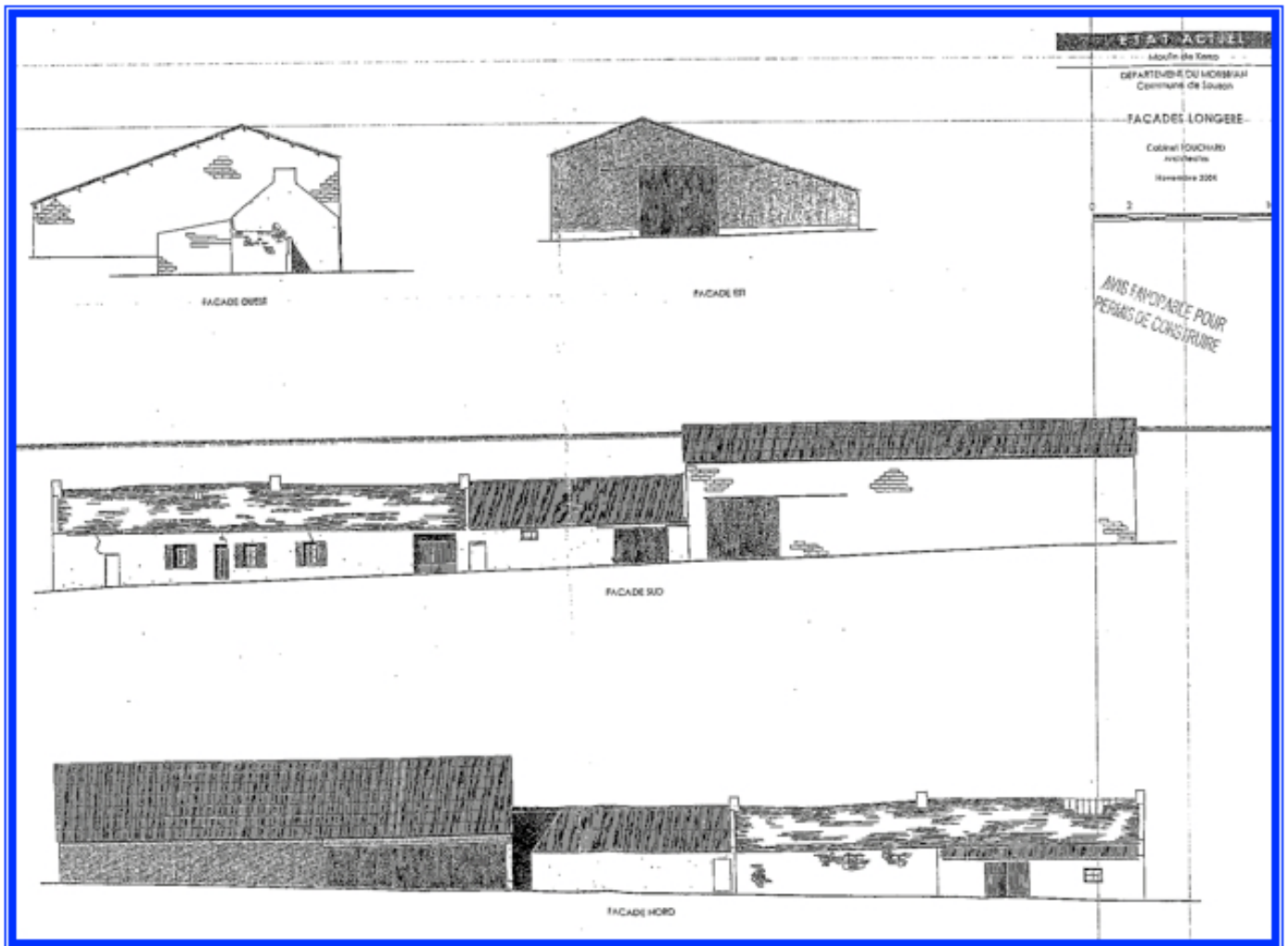
du Conseil régional, 82 000 €

du Conseil général, 82 000 €

et de la FEADER, 45 000 €

Si le moulin est en zone naturelle totalement protégée (NDs,) tout le corps de ferme se trouve dans une enclave rectangulaire classée en zone NC (agricole) au milieu de 4,7 hectares de zone NDs.

## AVANT LES DÉMOLITIONS : L'ETAT DES LIEUX



## LE PROJET D'HIVER

Relativement à ce projet un permis de construire portant sur « 2 hectares » (surface annoncée qui surprend : les parcelles citées et concernées par le permis ont une surface totale de 4,7 ha) est délivré à la SCI écomusée (gérante Patricia Gallot-Lavallée) par la Mairie de Saizon le 16 décembre 2008.

L'objet se définit comme « *la restauration du moulin de Kerzo* ».

Ce permis comporte un descriptif et des plans décrivant la construction en zone NC d'une « remise agricole », de trois logements, ainsi que le logement du meunier, la cuisine et la table du meunier, local pouvant accueillir 15 personnes. Le moulin devant, pour sa part être restauré à l'identique (aspect et hauteur).

Ce permis comportait : extension d'urbanisation, discutable au regard de la « loi Littoral », construction ou rénovation de locaux en vue d'une activité hôtelière interdite par le règlement de la zone NC. Terrassements non autorisés en zone NDs sur 1600 m<sup>2</sup> pour une « aire de giration de tracteur » (sic)

Cependant, ce projet par ses objectifs semblait être une initiative intéressante essentiellement parce qu'il visait à relancer des activités agricoles sur l'île (culture de blé bio) et présentait un intérêt certain pour la renaissance du patrimoine local.

#### UN POINT ESSENTIEL

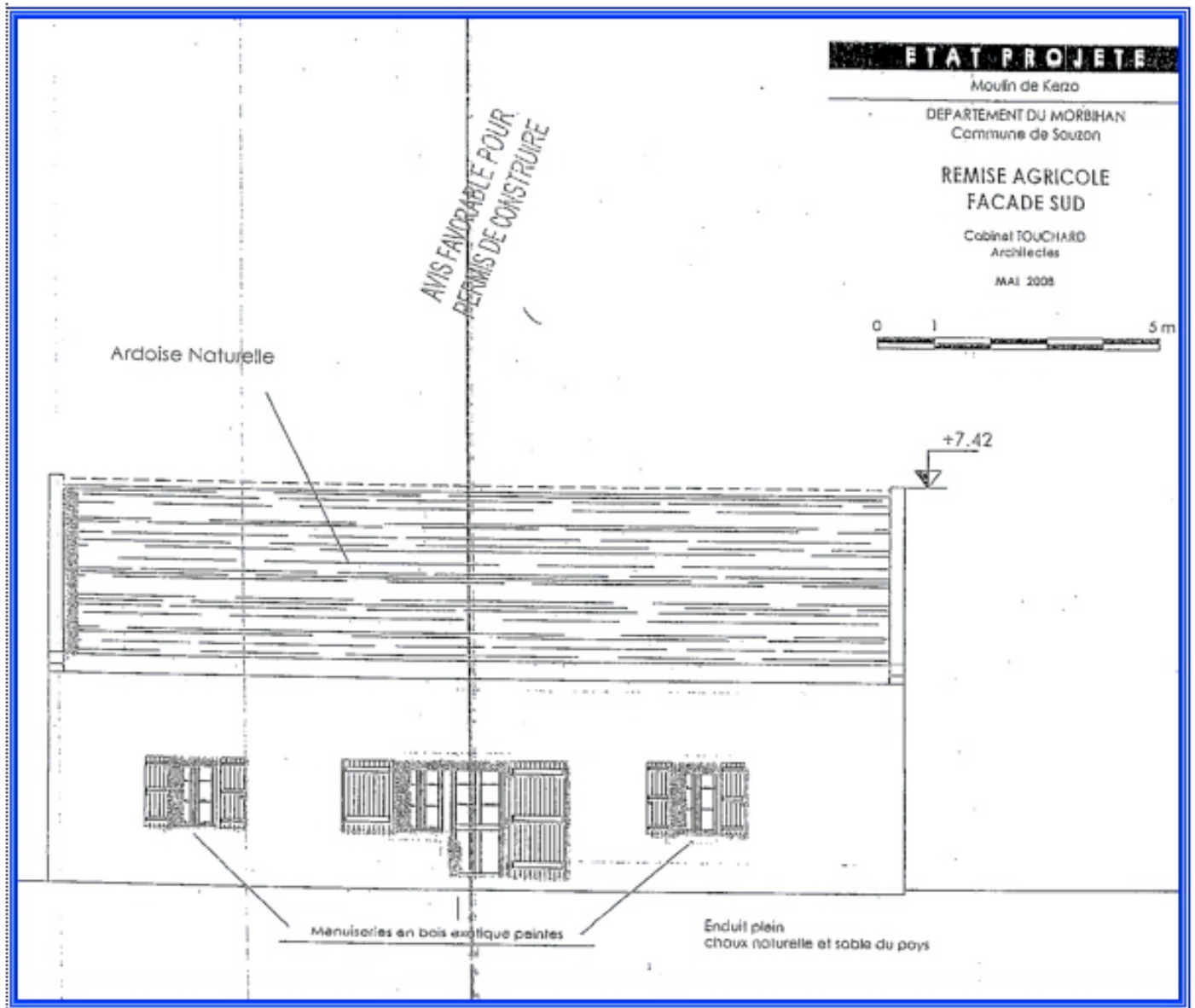
La réalisation des travaux prévus n'exigeait aucune révision du zonage du POS, la zone NC étant par nature destinée à des activités agricoles. La zone d'assainissement et le stationnement étaient prévus à l'intérieur du périmètre de la zone NC.

## PREMIÈRE EVOLUTION – JANVIER 2009

**Au conseil municipal du 26 janvier 2009**, l'adjoint en charge de l'urbanisme, présente quelques précisions :

*« cette réalisation consistera en une remise en activité du moulin dans la tradition d'autrefois de manière à produire des farines de très haute qualité. Ce projet conforme au bâti traditionnel comprendra également un volet table d'hôtes, un hangar de stockage pour les farines ainsi que quelques logements destinés à la location et à l'hébergement des personnels employés. A ce titre, assurance nous a été donnée de la création au plan local de quelques emplois. »* (NDR : « quelques » : voilà qui est précis !)

Le permis accordé prévoit ce « **hangar à farines** » « **remise agricole** » de très jolie facture... et qui ferait le cas échéant une très jolie maison.



Le permis prévoit aussi une longère qui occupe l'espace anciennement occupé par la ferme et le hangar, le nouveau « hangar à farine » étant placé parallèlement à la longère. Au total il y a doublement des surfaces construites

## LE PROJET DE PRINTEMPS

**27 mai 2009 nouvelle réunion du conseil municipal.**

Yves Gallot-Lavallée, accompagné de l'entrepreneur Philippe Hervey, invités, expose son (nouveau) projet aux conseillers (photo Télégramme)

**(Compte-rendu établi par les personnes assistant du conseil ):**

**M. GALLOT-LAVALLÉE** commence par faire l'historique du moulin :

« Mme LARQUETOUX, propriétaire, voulait faire un village acadien en réhabilitant le moulin. Devant les oppositions, elle a proposé de me vendre l'ensemble, terrain + moulin afin qu'il y ait une rénovation du moulin.

Seulement le moulin et sa rénovation ne s'amortiront pas. Il était nécessaire que j'obtienne un permis de construire pour rentabiliser cette rénovation. J'ai obtenu un permis de construire pour faire des habitations (3 logements + le logement du meunier) et j'ai obtenu également des subventions pour la rénovation du moulin : Conseil général, Fondation du Patrimoine ... Prix de la rénovation du moulin 600 000 euros. Subventions : 300 000 euros. J'ai des délais à respecter pour obtenir ces subventions. J'ai déjà obtenu un report. J'ai finalement décidé de ne pas faire d'habitations mais des chambres d'hôtes car on peut les obtenir sur des zones agricoles.

Ce ne sera pas un hôtel.

Bien sûr, je ferai de la farine bio : je dispose de 5 ha , il faudrait 40 ha pour faire tourner le moulin, nous verrons...

Ce qui m'importe c'est le développement durable : Que le moulin produise de la farine et de l'électricité, et la récupération d'eau de pluie et de la source.

Mon projet est que le moulin tourne et fasse de la farine et qu'il y ait des visites du moulin. Elles seront payantes : les cars de tourisme passeront là.

Il y aura aussi la Table du Meunier : crêpes, pizzas. Pour 50 personnes.

Les 20 chambres seront chambres d'hôtes « Gîtes de France ».

Il y aura non seulement une activité d'été mais aussi une activité d'hiver :

Organisation de séminaires pour les PME à des prix « 2 étoiles ».

Avec mon bateau je pourrai les chercher à Quiberon, pour la traversée. Je pourrai aussi leur proposer des tours de l'île en bateau , des vols aériens, location de vélos et autres...

7 personnes vont travailler : au Moulin, à la table d'hôtes, aux gîtes.

- Directrice de gîte

- Meunier

- 1 personne pour la Table du Meunier

- 4 femmes de ménage. (L'une d'elle est déjà employée chez moi).

Coût total : 2 Millions d'euros, 600 000 euros pour le moulin.

Il est indispensable que cela marche à l'année pour faire vivre le moulin et l'agriculture locale. »

**Extrait du compte-rendu officiel du conseil municipal concernant ce sujet**

«une grande partie de ce chapitre (Kerzo) a été consacré à l'exposé public par M. Gallot-Lavallée lui-même de la rénovation du moulin de Kerzo et de ses aménagements périphériques : la table du meunier, le gîte labellisé « Gites de France » d'une capacité de 20 chambres ayant vocation à recevoir toute l'année une clientèle de séminaire PME entre autre, le hangar de stockage. Cette belle réalisation qui s'inscrit parfaitement dans le bâti traditionnel constitue bien le trait d'union parfait entre hier et demain. Ce projet, créateur d'emplois locaux et facteur de développement économique pour la commune en période creuse est un beau concept économique »



Les informations données au conseil municipal le 27 mai ont inquiété les riverains, partisans – comme nous - de la remise en activité du moulin dans le cadre défini par le PER. Il se crée un collectif à Kerzo.

## LE PROJET D'ÉTÉ

**26 JUIN** : le nouveau projet de printemps nécessite de sérieux ajustements : assainissement, parkings etc ; L'architecte demande la surélévation de la longère ce qui est refusé

Le 15 juillet a lieu « une nouvelle réunion de sensibilisation en Mairie, évoquant la nécessité de se mettre en conformité avec notre réglementation du POS. Le chantier est arrêté.

Suite à cette réunion, le propriétaire du projet propose un entretien à la sous-préfecture de Lorient en présence du sous-préfet.

**Le 29 juillet la mairie organise cette réunion « dans l'urgence »** avec

M. le Sous-Préfet

M. Laly représentant de la DDEA

Mme Tonnerre porte-parole de M Desmarest PNTA chef du service urbanisme et littoral DDEA

M. Gallot-Lavallée

M. Touchard architecte du projet

Le Maire de Sauzon et M. Béal

Au cours de la réunion , M. Laly rappelle que « *les modifications envisagées changent la nature du projet. En terme de chiffre d'affaires, il ne s'agit plus d'une activité agricole initialement déclarée dans le pôle d'excellence rurale, mais d'une activité dont la dominante sera l'hébergement. Il s'agit donc d'un projet résidentiel et de loisir que le règlement du POS de notre commune d'autorise pas en zone NC. Seule donc, une adaptation du document d'urbanisme pourrait permettre de lever cet obstacle juridique* »

Monsieur le Sous-Préfet de Lorient aurait déclaré, nous a-t-on dit, qu'une telle opération était la condition indispensable à la création ce complexe hôtelier.

**En attendant les travaux continuent : on démolit une grande partie de l'ancienne ferme, on terrasse en NDs, on rehausse le pauvre moulin, on lui colle une couche d'enduit horrible, à croire qu'on construit un nouveau château d'eau.**

Le collectif manifeste son inquiétude auprès des autorités relativement à une surélévation du Moulin Mathias, effectuée sans permis de construire et de travaux de terrassement dans un secteur NDs voisin de ce moulin. Nous avons pu constater un début de démolition de la partie rehaussée du moulin et l'enlèvement de l'empierrement d'une partie du parking créé en zone NDs. Aucune demande de permis pour surélever à nouveau le moulin, comme il semble nécessaire, n'a été déposée, ce qui montre que le promoteur ne considère pas comme urgente la remise en service de ce moulin, pourtant pivot de l'opération.

## PERMIS MODIFICATIF REFUSÉ

La SCI Écomusée demande le 11 août 2009 un permis modificatif **qui transforme totalement le projet initial**. Il prévoit la création d'un ensemble hôtelier comprenant 18 gîtes, un restaurant, un bar licence IV, une salle de séminaires (dans la « *remise agricole* ») avec visites du moulin.

Ce permis a été transmis à l'Architecte des bâtiments de France, et refusé par la DDE le 21 août.

Mais le nombre d'emplois dans le projet du permis a diminué :

3 emplois et le reste en saisonnier...

Restauration du site Meunier de Kerzo

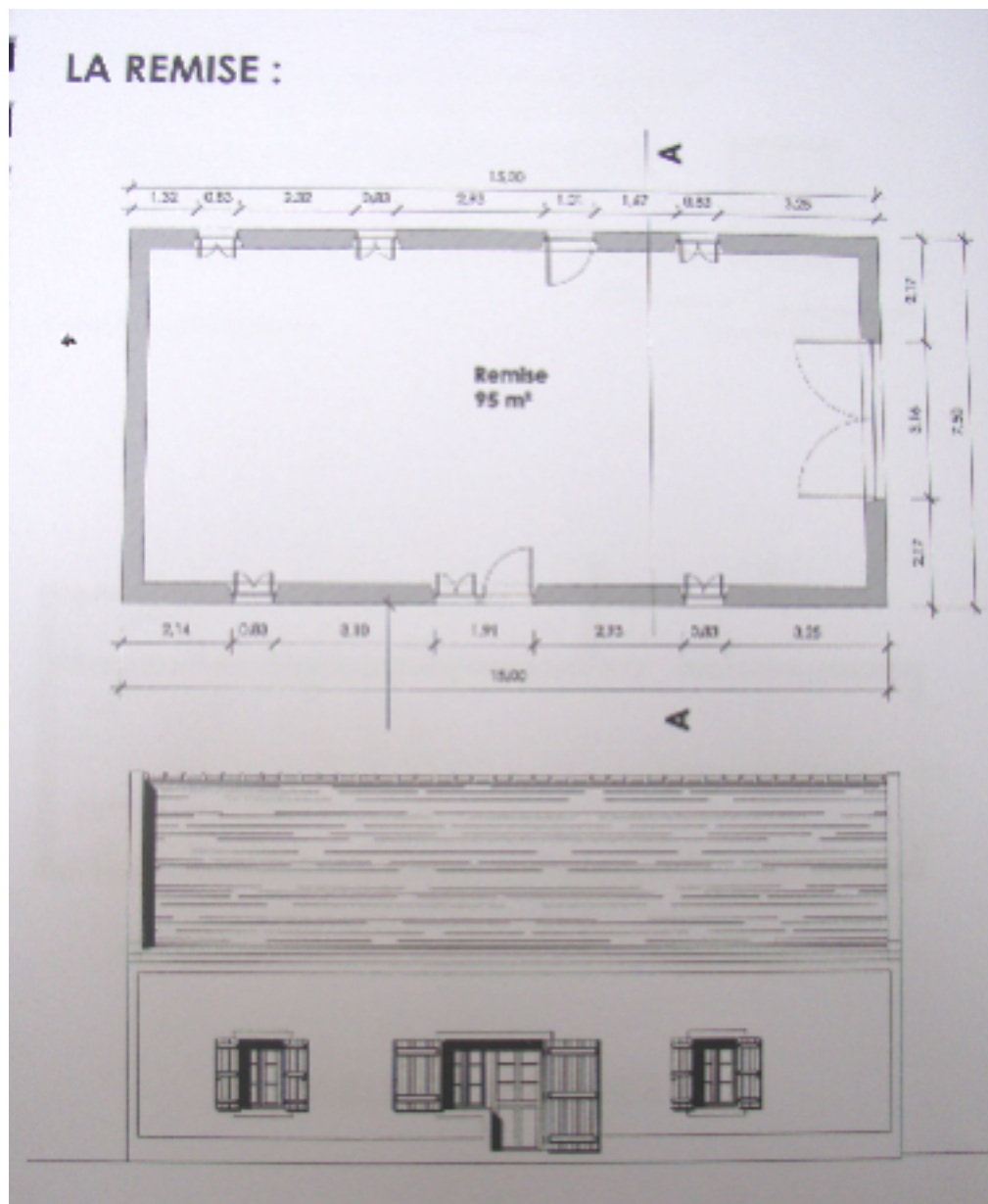
Deux types de structures juridiques seront créés pour en assurer la gestion et le développement :

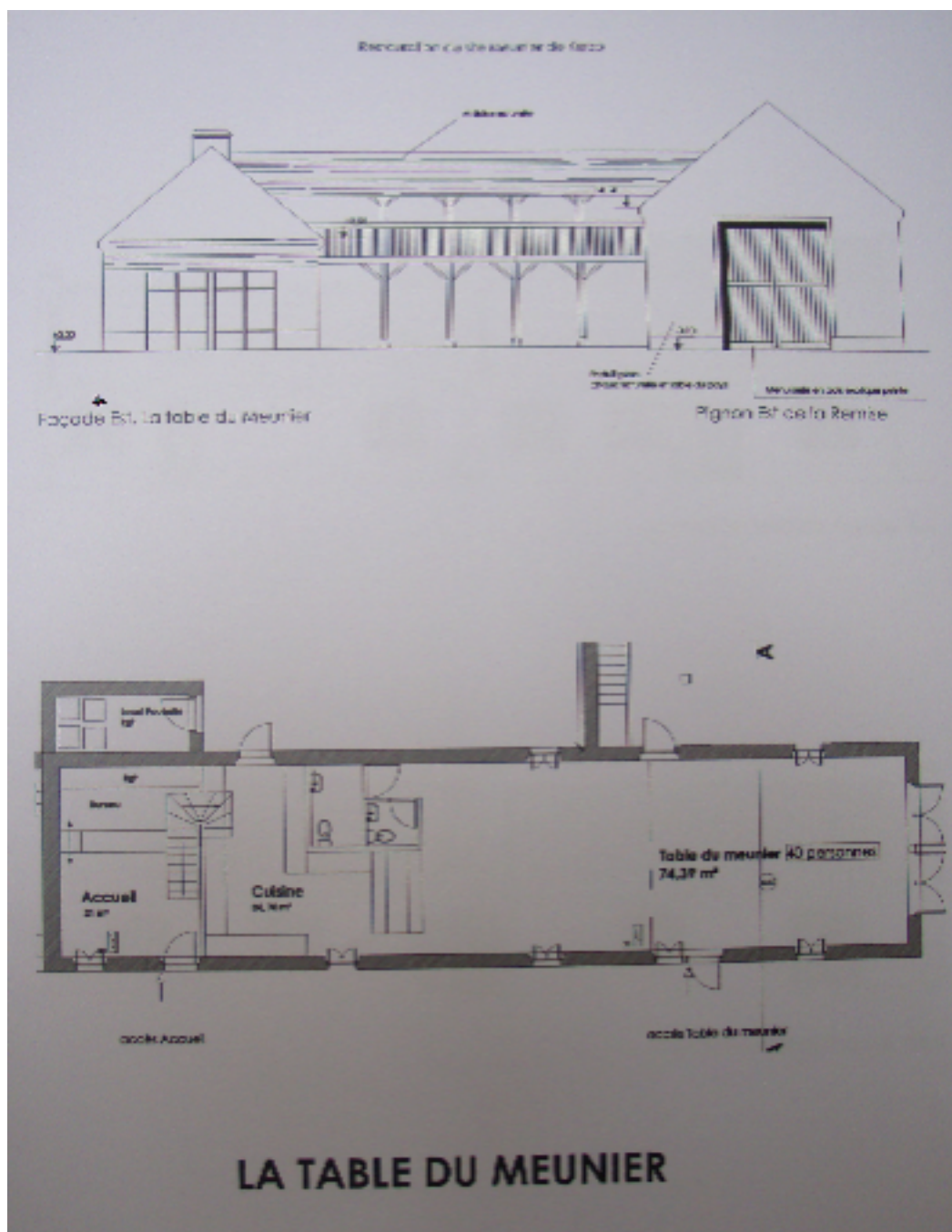
- La SCI familiale du Moulin de Kerzo, représenté par M Yves Gallo-Lavalée qui a en charge la restauration, la mise en valeur et la mise aux normes des bâtiments. La SCI est donc le propriétaire des bâtiments.
  
- Les SARL d'exploitation
  - o SARL « le Moulin »  
Elle sera gérée par un professionnel recruté en partenariat avec le syndicat national de la meunerie. Actuellement le recrutement est en cours. Il s'agit de trouver un candidat meunier en charge du Moulin et des visites touristiques. Il sera aidé par un restaurateur responsable de la table du meunier pour les dégustations sur site ainsi que pour l'accueil.
    - a- Chiffre d'affaire, activité générée : 78 400 €
    - b- Nombre d'emploi créé : Un temps plein et un temps partiel
  
  - o SARL « la Table du Meunier »  
Elle utilisera la production du moulin et les produits bio Bellilois. Un restaurateur accueillera les visiteurs du moulin ainsi que la clientèle ayant réservée une chambre au gîte.
    - a- Chiffre d'affaire, activité générée : 130 000 €
    - b- Nombre d'emploi créé : 3 (un temps plein et deux temps partiels)
  
  - o SARL « les Chambres du Meunier »  
Les chambres du Meunier sont le complément indispensable à l'équilibre de l'opération.
    - a- Chiffre d'affaire, activité générée : 203 960 €
    - b- Nombre d'emploi créé : 3 (un temps plein et deux temps partiels)

La création des gîtes amène la dépense totale pour la réalisation des travaux à 1 800 000€ H.T. (Gîtes : 767 094€ et Moulin et Table du Meunier : 1 032 906€).

## Quelques images du modificatif refusé :

« La remise agricole » et la galerie qui devait relier la table du meunier à la remise agricole (salle de séminaires)





## LE PROJET D'AUTOMNE

Le 10 septembre, réunion du conseil municipal : il apparaît que les modifications ainsi envisagées changent la nature du projet ainsi que l'a déclaré M. Laly représentant de la DDEA à une réunion du 29 juillet à la sous-préfecture.

L'adjoint à l'urbanisme ajoute : **« le 26 août (après le refus de la DDE concernant le permis modificatif) j'ai à nouveau rencontré M. Gallot-Lavallée afin de lui rappeler les exigences de la municipalité quant à la nécessaire légalité ainsi que l'urgence qu'il y avait à répondre aux demandes de modifications souhaitées par la DDE, afin que nous puissions de notre côté engager de façon synchrone la demande de révision simplifiée du POS nécessaire à la réalisation de ce projet. A cette fin, un bureau d'études est d'ores et déjà**

***dans l'attente de nos instructions afin de lancer cette procédure de façon à ce qu'elle puisse être éventuellement conclue avant le 31 décembre 2009 (date limite de recevabilité au terme de la loi) »***

(NDR : cette loi qui autorise la révision simplifiée porte sur une période limitée – après on ne pourra plus en faire !).

Selon le compte-rendu de la séance établi d'après un enregistrement autorisé il est dit :  
***« on doit modifier le POS et monter dans l'urgence le dossier car il doit être verrouillé avant le 31 décembre. On doit avancer au pas de charge pour ces deux dossiers (Semis et Kerzo) »***

***« L'étude sera faite aux frais de M. Gallot-Lavallée , il va de soi ! »***

Donc il est décidé que ce n'est pas le propriétaire qui doit **se mettre en conformité avec notre réglementation du POS, mais le POS qui doit se mettre en conformité avec le projet !!**



***LA RÉVISION SIMPLIFIÉE DU POS EST UNE PROCÉDURE EN FIN DE VIE ET RÉSERVÉE À UN PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL BIEN DÉMONTRÉ***

Or le code de l'urbanisme (art. L123-19) exige qu'une révision simplifiée ait ***« pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité »***.

Prudent, l'adjoint à l'urbanisme a bien évoqué l' « intérêt général » disant qu'il y aurait « *création d'emplois* ». Permettons-nous d'en douter sérieusement. Pourtant le descriptif

du projet ne parle que de 3 emplois (1 meunier, 1 restaurateur, 1 gestionnaire des gîtes), les 5 autres étant « saisonniers », ce qui ne garantit pas un appel à la main-d'œuvre locale, loin de là !

De plus tout le monde sait que les emplois dans le domaine du tourisme souffrent ici d'une précarité certaine et les emplois créés le seraient vraisemblablement par transfert d'après nos informations. Noter que les emplois prévus pour le premier projet n'étaient pas tous liés au tourisme donc étaient de véritables créations.

**On ne peut pas sérieusement affirmer que l'exigence de l'intérêt général est remplie.**  
**L'opération prévue sert un intérêt particulier.**

## LE PROJET D'HIVER

**Enquête publique sur la révision simplifiée du POS du 20 octobre au 20 novembre 2009**  
***Elle consiste à transformer la zone agricole (NC) et une zone protégée (NDS) en une zone NT (aménageable – constructible pour une activité touristique).***

Seules trois vacations du commissaire enquêteur sont prévues mardi 20 octobre de 9h30 à 12h30, samedi 7 novembre de 9h30 à 12h30 et vendredi 20 novembre de 14h à 17h. Rien pendant la période où il y a plus de résidents secondaires intéressés par le sujet.

Réunion de « concertation » le 10 octobre

Nouvelle réunion d'« échange démocratique » le 19 octobre

Quelques jours après

***Bonne surprise pour un des membres du collectif ...***

***3 pneus crevés, la voiture a été bombée à la peinture orange fluo (capot, phare, toit, portières...) le tout signé de 4 lettres : FLBI***





**Blog du collectif « les amis du moulin Mathias »**

**<http://collectif-de-kerzo.over-blog.org/>**

**(reproduction du texte et du dessin avec son autorisation)**

Dans le dossier d'enquête se trouve une lettre du 28 septembre par laquelle le pays d'Auray donne un avis défavorable motivé

La chambre d'agriculture avait également donné un avis défavorable.

AVIS DU PAYS D'AURAY (PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIÉE)

30 SEP. 2009

Auray, le 28 septembre 2009

M. Norbert NAUDIN, Maire  
de Sauzon

Mairie de Sauzon  
Rue du Lieutenant Riou  
56360 SAUZON

Affaire suivie par :

Vianney RICHARD, Chargé de mission Aménagement/Urbanisme  
Tél. : 02.97.56.41.74  
Courriel : urba-pays-auray@wanadoo.fr

**Objet : Remarques sur les projets de révision simplifiée du POS**

Monsieur le Maire,

Vous nous avez notifié par courrier vos projets de révision simplifiée du POS de Sauzon et invité à participer à une réunion d'examen conjoint de ceux-ci. Monsieur Vianney RICHARD, chargé de mission Aménagement / Urbanisme, qui suit ce type de dossier, ne pourra assister à cette réunion, étant retenu par des engagements antérieurs. Je vous prie de bien vouloir l'en excuser.

Toutefois, nous avons pris connaissance des dossiers transmis et souhaitons vous faire part des quelques remarques suivantes, pour lesquelles nous vous remercions de bien vouloir en faire communication auprès des personnes publiques associées présentes.

Tout d'abord, les deux révisions envisagées impliquent l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains. Comme vous le savez, en application de l'article L. 122-2 du code de l'Urbanisme, et tant que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) n'est pas applicable, les communes situées à moins de 15 km du rivage, ne peuvent ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation dans le cadre de leur document d'urbanisme que par dérogation accordée par la structure porteuse du SCOT. A ce titre, il vous faudra nous faire parvenir par courrier une demande en ce sens.

D'autre part, nous attirons votre attention, sur le fait que l'extension envisagée de la zone d'activités des Semis ne semble ni compatible avec la loi Littoral, ni avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. En effet, celle-ci ne se trouve pas en continuité d'urbanisation et l'extension pourrait être assimilée à du mitage de l'espace rural. Cela signifie donc que l'extension pourrait être jugée illégale et faire l'objet de recours en contentieux.

De plus le projet de SCOT, validé par les élus en avril dernier, demande à ce que les zones d'activités communales soient situées à proximité des bourgs. Par son isolement et la distance qui la sépare du bourg de Sauzon, la zone des Semis ne semble pas répondre à cet objectif. S'il est vrai que le SCOT n'est pas encore applicable, il exprime néanmoins le projet de développement et d'aménagement du Pays pour les années à venir.

Une des solutions permettant de répondre à vos besoins et à cet objectif, sans soulever de risques juridiques importants, aurait été de prévoir l'espace d'activités dans la continuité du bourg.

PAYS D'AURAY

19 Place Joffre - B.P. 20335 - 56403 AURAY Cedex



Concernant le projet de restauration du Moulin de Kerzo, si celui-ci paraît très intéressant et pertinent pour le développement économique de l'île, il pose également question d'un point de vue technique. En effet le déclassement d'une zone Nds, donc d'un espace répertorié comme remarquable et sensible au titre de l'article L. 146-6 du code de l'Urbanisme, semble difficilement envisageable. Il ne peut l'être à priori que dans le cadre d'une révision globale du POS et en justifiant de manière scientifique de l'intérêt écologique ou patrimonial du milieu.

Le zonage Nds prévoit que des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à la mise en valeur, notamment économique des milieux, sont possibles. Quelque chose pourrait être imaginé en ce sens pour permettre le stationnement sur herbe que vous envisagez, sans remettre en cause le zonage.

Comme il vous l'a déjà proposé, M. Vianney RICHARD reste à votre disposition pour étudier plus en détail ces quelques questions et rechercher des solutions adaptées à vos projets.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Mme Kristell JAMME

Coordonnatrice du Pays d'Auray

## RÉSULTAT DE L'ENQUÊTE... POUR LE MOINS INATTENDU !

Quand on consulte le très volumineux dossier constitué par les participants à l'enquête et qu'on lit ensuite le rapport censé en faire la synthèse on a l'impression qu'un coup de vent malheureux a dispersé entre Belle-Ile et Lorient les registres et les documents fournis par des participants (pour ou contre d'ailleurs).

Le rapport, en effet, qui doit « être nourri de l'ensemble des observations formulées par le public », ne mentionne ni les participants (nombre et nature) ni les arguments qu'ils ont développés (qui devaient être présentés intégralement et classés) ni l'analyse que le commissaire enquêteur doit faire de ces arguments (qu'ils soient pour ou contre).

Le rapport se contente de répéter sans contrôle les arguments de la mairie présentés dans le dossier d'enquête et d'appeler à plusieurs reprises les opposants au projet « des détracteurs » à l'attitude « anxieuse » (pour qui ?) !

Voilà qui peut laisser perplexe...

# ET LA SUBVENTION DE 300 000 EUROS POUR LE PROJET AGRICOLE A BELLE-ILE ?

Où sont les producteurs de blé bio permettant de fabriquer ces 200 tonnes de farine?  
Cherchons bien...

Le promoteur aurait donc demandé un premier permis pour s'apercevoir ensuite que son projet ne lui permettrait pas de rentrer dans ses frais ? Nous ne ferons pas l'injure à un homme d'affaires qui fut et est encore à la tête de nombreuses sociétés de le croire capable d'une telle légèreté.

Si le projet n'était pas rentable, pourquoi avoir demandé le permis ?

Non, la tactique dans certaines opérations immobilières est bien connue : on pose d'abord un jalon puis un autre... Nous en arrivons aujourd'hui au deuxième...

Or le second projet concerne deux zones INCONSTRUCTIBLES : une zone agricole (NC) et une zone NDs, c'est à dire protégée.

**Imaginons que ces zones deviennent CONSTRUCTIBLES...**

## ***LE VRAI PROJET SOUS-JACENT...***

Force est donc d'émettre l'hypothèse **que dès le départ l'intention était de créer un ensemble hôtelier en laissant délibérément de côté l'activité agricole** : lorsqu'il a demandé le premier permis, il a fait valoir que le projet ne serait rentabilisé que par des activités de restauration et d'hôtellerie.

Aucune disposition n'a été prise pour la fourniture et/ou la culture de blé permettant de produire de la farine dans un délai raisonnable. Il ne dispose que d'un peu plus d'un hectare cultivable et aucun accord n'est intervenu avec les agriculteurs de l'île pour la fourniture de grain, d'ailleurs la **« remise agricole »**, en cours de construction, mentionnée dans le permis ressemble plus à une maison traditionnelle avec petites fenêtres et petites portes qu'à un hangar de stockage.

Il n'est fait aucun mystère du **changement de destination de ce local, appelé, selon lui, à accueillir des séminaires** (conseil municipal du 10 septembre 2009), ce qui démontre l'intention d'abandonner la vocation agricole du projet.

Ajoutons que **des sociétés viennent d'être créées pour gérer cette activité hôtelière** : SARL « le Moulin », SARL « la Table du Meunier », SARL « le Gîte du Meunier » (4 juin 2009 immatriculé le 6 juillet 2009 dont l'agent actif est M. Yves Gallot-Lavallée)

**Quant au moulin, il risque, dans ces conditions de ne jamais redevenir un outil de production au service d'une activité agricole mais de constituer un simple faire-valoir du**

lieu en produisant quelques poignées de farine et quelques watts/heure, cela en contradiction totale avec l'objectif du PER.

De plus, à l'examen, le projet financier présenté par le promoteur (chiffre d'affaire prévu pour chaque SARL - évalué sans bases sérieuses) paraît irréalisable ce qui amène sérieusement à douter de la pérennité de l'activité et laisse plutôt craindre une reconversion ultérieure des lieux devenus constructibles, au mépris de la loi Littoral qui devrait s'appliquer sur ce site exceptionnel afin d'éviter toute extension d'urbanisation.

Restauration du site Moulin de Kerzo

Deux types de structures juridiques seront créés pour en assurer la gestion et le développement :

- La SCI familiale du Moulin de Kerzo, représenté par M. Yves Gallo-Lavalée qui a en charge la restauration, la mise en valeur et la mise aux normes des bâtiments. La SCI est donc le propriétaire des bâtiments.
- Les SARL d'exploitation
  - o SARL « le Moulin »  
Elle sera gérée par un professionnel recruté en partenariat avec le syndicat national de la meunerie. Actuellement le recrutement est en cours. Il s'agit de trouver un candidat meunier en charge du Moulin et des visites touristiques. Il sera aidé par un restaurateur responsable de la table du meunier pour les dégustations sur site ainsi que pour l'accueil.
    - a- Chiffre d'affaire, activité générée : 78 400 €
    - b- Nombre d'emploi créé : Un temps plein et un temps partiel
  - o SARL « la Table du Meunier »  
Elle utilisera la production du moulin et les produits bio Bellifols. Un restaurateur accueillera les visiteurs du moulin ainsi que la clientèle ayant réservé une chambre ou gîte.
    - a- Chiffre d'affaire, activité générée : 130 000 €
    - b- Nombre d'emploi créé : 3 (un temps plein et deux temps partiels)
  - o SARL « les Chambres du Meunier »  
Les chambres du Meunier sont le complément indispensable à l'équilibre de l'opération.
    - a- Chiffre d'affaire, activité générée : 203 960 €
    - b- Nombre d'emploi créé : 3 (un temps plein et deux temps partiels)

La création des gîtes amène la dépense totale pour la réalisation des travaux à 1 800 000€ H.T. (Gîtes : 767 094€ et Moulin et Table du Meunier : 1 032 906€).

Il est difficile d'accepter que, par une procédure d'urbanisme, un projet agricole, élaboré dans le cadre d'un Pôle d'excellence rurale, bénéficiaire d'argent public, se transforme en une opération d'ordre strictement privé, uniquement axée sur l'activité d'hôtellerie - et qu'on peut craindre spéculative à terme, au détriment d'un site et au prix de nuisances diverses.

## ET APRÈS ?

### Février 2010

Des recours contre la décision de révision du POS de Kerzo sont transmis au Maire de Sauzon...

### Décembre 2011

Le 14 décembre 2011 le conseil municipal de Sauzon vote à l'unanimité le retrait de cette révision simplifiée. Même si des éléments nouveaux sont intervenus, revenir sur un acte de ce genre est une mesure exceptionnelle, très difficile à prendre : on appréciera en conséquence le courage dont ont fait preuve, en cette occasion, le maire et les élus du conseil municipal.

Cette décision laisse désormais de grands espoirs pour la restauration du site.

Le moulin, défiguré, vide, carcasse triste au milieu d'un chantier abandonné, doit retrouver son toit, ses ailes, sa mécanique et, qui sait... sa fonction – ainsi que le prévoyait le projet initial. C'est le souhait que nous formulons tous.

Extrait de l'article paru dans Ouest-France du 16 décembre 2011 :

*« Les élus ont approuvé, à l'unanimité, le retrait de la délibération d'approbation de la révision simplifiée du POS concernant le moulin de Kerzo. Le porteur du projet a renoncé à l'évolution de ce dernier. Il accepte la restauration mais ne s'engage pas sur l'exploitation meunière en 2012. Alors que son premier permis de construire en 2008 n'avait pas soulevé de tension, celui de 2009 en avait entraîné beaucoup, avec trois recours en contentieux en 2010 : un de l'Union Belliloise (sur l'illégalité de la délibération), un du collectif de Kerzo et son association « Bien vivre à Sauzon » et un des « Amis des chemins de ronde » au titre de la loi Littoral. »*

## 2020... 2021...

## QUELS ESPOIRS POUR LA RESTAURATION DU SITE ????

**LES MARTEAUX-PIQUEURS ONT DÉMOLI LA SURÉLÉVATION (1,20 M) DES MURS.  
ET ON A ENLEVÉ UNE PARTIE DES PIERRES DU « PARKING » ÉDIFIÉ EN ZONE PROTÉGÉE  
(NDS)**

