

**DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU KREIZ BREIZH**

| | |
|-------------------------------|--------------------|
| Nombre de membres : 34 | |
| Nombre de votants | |
| Présents | Procuration |
| 26 | 2 |

| |
|-------------------------------|
| Date de la convocation |
| 4 février 2020 |

| |
|---|
| Acte rendu exécutoire après transmission en Sous-Préfecture le 20/02/2020 |
|---|

| |
|-------------------------------------|
| et publication le 20/02/2020 |
|-------------------------------------|

L'an deux mille vingt, le 13 février à 20 heures,

Le Conseil Communautaire dûment convoqué, s'est réuni à la Salle commune de la cité administrative de Rostrenen, en séance publique sous la Présidence de Monsieur Jean-Yves Philippe, Président en exercice

PRESENTS : Jean-Yves Philippe – Michel André – Luc Carité – Joël Chevalier – Fabienne Perrot – Michel Jan – Martine Connan – Lionel Gainon – Rolande le Borgne – Alain Marzin – Marie-Josée Fercoq – Patrick Lijeour – Michel Connan – Bernard Rohou – Monique Pasco – Alain Guéguen – Gwénaëlle Trubuilt – Nolwenn Burlot – Réjane Boscher – Alain Rolland – Jean-Paul le Boëdec – Georges Galardon – Jacques Troël – Daniel le Caër – Claude Bernard – Eric Bréhin

Monsieur Jean-Louis Mobuchon donne procuration à Monsieur Jean-Yves Philippe
Monsieur Mathieu Geffroy donne procuration à Monsieur Georges Galardon

Extension du PA le Ruellou Sud– Saint-Nicolas-du-Pélem : Lancement d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique en vue de la maîtrise de deux emprises foncières

Le Président rappelle que le Parc d'Activités Economiques Le Ruellou Sud situé à Saint-Nicolas-du-Pélem ne permet plus l'accueil et le développement d'activités d'envergure, la Communauté de Communes n'étant aujourd'hui propriétaire d'aucun terrain à bâtir à vocation économique dans ce secteur.

Le Président rappelle également que la SCIC Douar Den, spécialisée dans le suivi des cultures, le conditionnement et la commercialisation de légumes biologiques, est historiquement implantée à Saint-Nicolas-du-Pélem. Cette société, qui est l'un des leaders en France dans ce secteur d'activités, se développe chaque année de manière importante, engendrant une extension régulière des moyens de production et de stockage.

Aujourd'hui, la SCIC Douar Den occupe intégralement le foncier dont elle est propriétaire sur le Parc d'Activités Economiques Le Ruellou Sud, et va donc devoir dès l'année 2020 freiner sa croissance sur notre territoire. La société dispose également de sites de production sur le secteur de Pontivy et, afin de limiter les déplacements des agriculteurs et des poids lourds, souhaite délocaliser l'activité de plants de pomme de terre sur la commune de Saint-Nicolas-du-Pélem.

Par ailleurs, des porteurs de projet ou des entreprises souhaitant se développer sur cette partie du territoire prennent contact régulièrement avec la mairie de Saint-Nicolas-du-Pélem ou la CCKB afin de connaître les disponibilités de lots à bâtir à vocation économique. En l'absence de foncier disponible, ces porteurs de projets ou entreprises sont susceptibles de quitter notre territoire ; ce qui a déjà pu se rencontrer par le passé.

La commune de Saint-Nicolas-du-Pélem, lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme approuvé par une délibération du conseil municipal du 2 février 2016, a identifié deux emprises foncières en continuité Sud du Parc d'Activités Economiques en question. Ces deux emprises sont la propriété, pour la première (partie de la parcelle cadastrée section ZK numéro 238) de l'indivision GUEGUEN et, pour la seconde (partie de la parcelle cadastrée section ZK numéro 423) de l'indivision LE PROVOST.

Ces deux emprises sont aujourd'hui classées en zonage 1AUY au PLU de la commune et font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), numéro 10, intitulée « *Extension de la zone d'activités* » et visant à permettre l'accueil d'activités économiques.

Dès le début de l'année 2018, des négociations ont été entamées avec les propriétaires de ces deux parcelles afin de procéder à leur acquisition en vue du développement du Parc d'Activités Economiques Le Ruellou Sud et, par la même occasion, de permettre notamment le développement de la SCIC Douar Den sur le territoire de la CCKB et la création de nouveaux emplois.

Dans ce contexte, une estimation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (France Domaine) avait été sollicitée fin 2018. Celle-ci, dans un avis du 8 janvier 2019, avait estimé les biens en question, d'une surface approximative de 25 000m², à une valeur vénale de 50 000 €, soit 2 € / m².

Concernant la partie de la parcelle cadastrée section ZK numéro 238, propriété de l'indivision GUEGUEN, de premiers échanges avec la CCKB et M. TREHOREL, gérant de la SCIC Douar Den, avaient été initiés au mois d'avril 2018. Ces échanges, continus depuis lors, n'ont toujours pas permis d'issue favorable et ont connu à plusieurs reprises des revirements de position puisqu'une acquisition par la SCIC Douar Den avait pu être envisagée avant l'été 2019 avant qu'une fin de non-recevoir soit exprimée par l'un des indivisaires.

Concernant la partie de la parcelle cadastrée section ZK numéro 423, propriété de l'indivision LE PROVOST, une proposition d'acquisition par la CCKB par courrier en date du 24 mai 2018 avait été effectuée. Par la suite, et en particulier en début d'année 2019, des échanges ont pu avoir lieu avec l'une des indivisaires. Cette dernière, malgré l'évaluation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat, a fait valoir une valeur de son bien très supérieure au prix du marché, jusque 8 € / m². Récemment, M. TREHOREL a pu obtenir promesse de vente de sa part à un prix de 5 € / m², mais quelques jours plus tard cette promesse a été remise en cause avec une proposition comprise entre 10 € / m² et 15 € / m².

Au regard de ces différents éléments, la CCKB souhaite acquérir et aménager ces terrains, nécessaires à l'extension du Parc d'Activités Economiques Le Ruellou Sud. Il sera proposé au Conseil Communautaire, dans une délibération ultérieure, de solliciter auprès du Préfet des Côtes d'Armor, l'ouverture d'une enquête d'utilité publique ainsi que l'organisation d'une enquête parcellaire pour l'acquisition de ces terrains.

Phase administrative :

Cette procédure se déroule dans un premier temps par une phase administrative qui présente deux objectifs :

- L'enquête d'utilité publique, à l'issue de laquelle le Préfet prononce l'utilité publique du projet par arrêté (Déclaration d'Utilité Publique – DUP) ;
- L'enquête parcellaire, qui doit déterminer les parcelles à exproprier et les propriétaires exploitants concernés. Elle est suivie d'un arrêté de cessibilité de ces parcelles.

Ces deux procédures peuvent être menées conjointement si les parcelles et propriétaires concernés sont identifiés. Cette possibilité permet de mutualiser les phases d'enquête publique et d'enquête parcellaire et une optimisation de la durée de la phase administrative.

Phase judiciaire :

Dès le stade de l'ouverture de l'enquête publique préalable à la DUP, la phase judiciaire peut être initiée. Cette dernière a pour objectif le transfert de propriété des biens et l'indemnisation des propriétaires expropriés. Elle est instruite par le juge de l'expropriation dès la transmission du dossier administratif par le Préfet.

Une fois l'arrêté de cessibilité obtenu, la saisine par le Préfet, sur accord de l'expropriant (la CCKB), du juge de l'expropriation, ne peut excéder 6 mois.

La prise de possession est subordonnée au fait que l'indemnité d'expropriation ait été versée.

L'ensemble de la procédure, depuis la présente délibération jusque la maîtrise foncière des emprises concernées, peut durer environ deux années. Pour formaliser cette procédure, deux dossiers doivent être réalisés :

- Un dossier de DUP doit être déposé auprès du Préfet des Côtes d'Armor. Il a pour objectif de justifier de l'utilité publique du projet ;
- Un dossier d'enquête parcellaire.

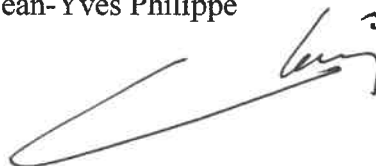
Pour accompagner la CCKB dans cette démarche, il a été procédé à une consultation visant à retenir un cabinet d'avocats conseil. C'est ainsi le Cabinet Coudray, notamment implanté à Rennes, qui a été retenu.

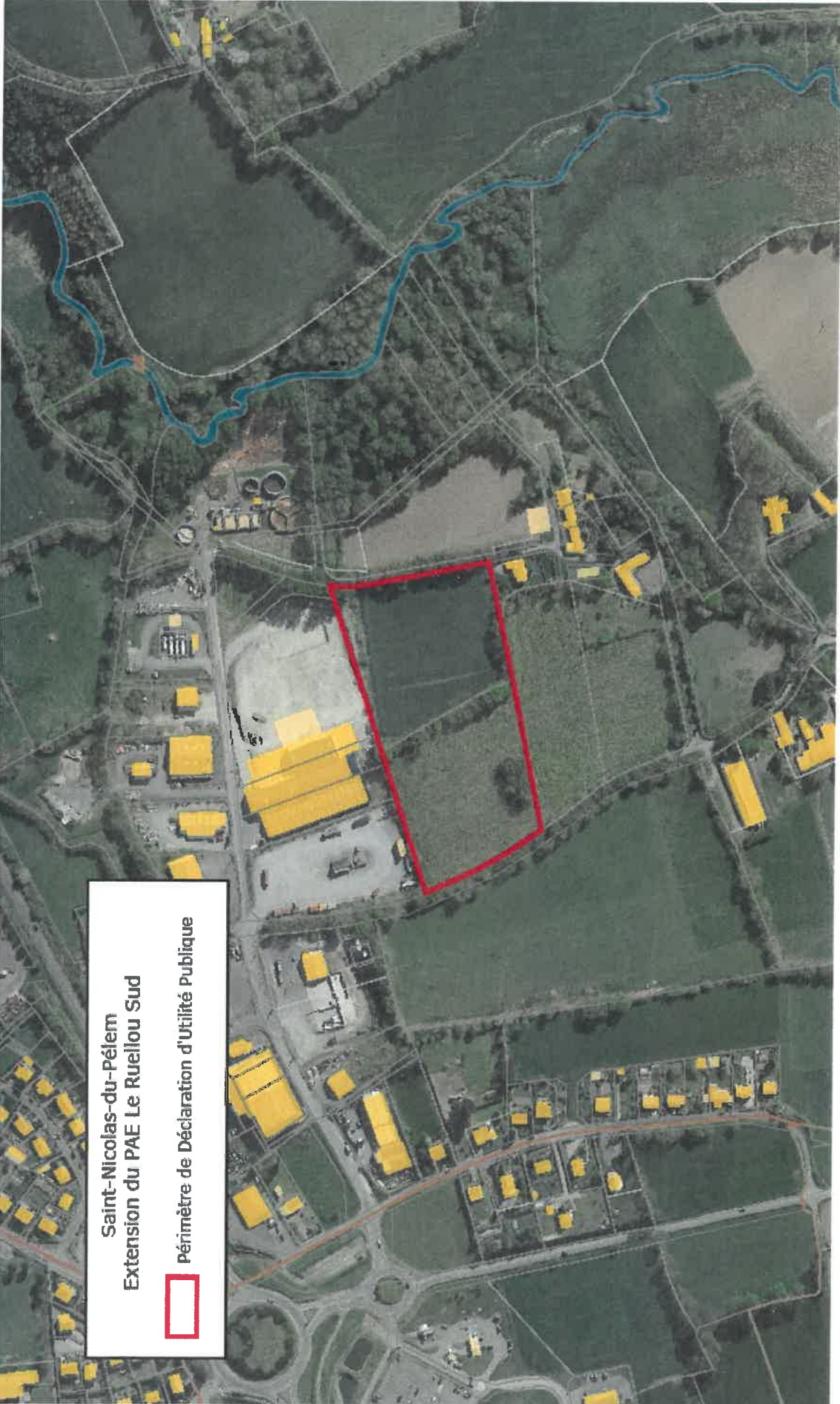
Par ailleurs, lors de la séance du 18 juillet dernier, le conseil communautaire avait décidé de confier une étude de faisabilité d'aménagement pour l'extension du Parc d'Activités Economiques Le Ruellou Sud au cabinet Quarta. Afin que cette prestation évolue vers une étude plus complète dans le cadre du lancement d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, une nouvelle consultation pourrait également être envisagée.

Le Conseil Communautaire,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité,

- Approuve le principe d'acquisition par voie d'expropriation des emprises nécessaires à l'extension du Parc d'Activités Economiques Le Ruellou Sud à Saint-Nicolas-du-Pélem ;
- Approuve le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique tel qu'il en résulte des deux plans ci-après ;
- Autorise M. Le Président à prendre et à signer tous actes nécessaires à la concrétisation du projet d'extension du Parc d'Activités Economiques Le Ruellou Sud à Saint-Nicolas-du-Pélem.

Le Président,
Jean-Yves Philippe

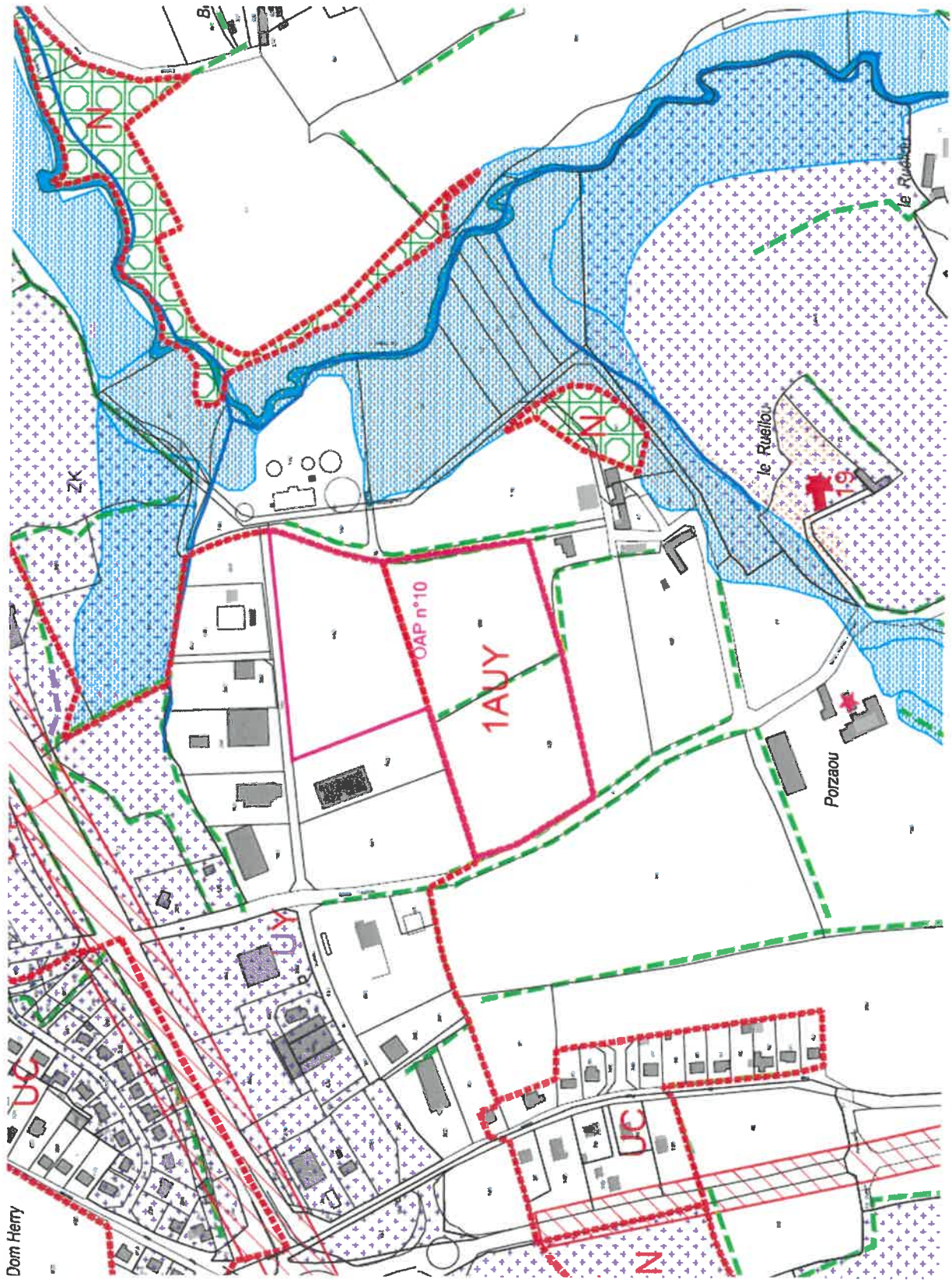




Saint-Nicolas-du-Pélem
Extension du PAE Le Ruellou Sud



Périmètre de Déclaration d'Utilité Publique



Dom Hery