



**Finances - Economie - Emploi - Formation  
et Chambres consulaires**

**OBJET : Expropriation en vue de l'acquisition d'une réserve foncière pour le développement de la société Kuhn Huard sur la zone d'activités Horizon à Châteaubriant – Réponse aux réserves formulées par le commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.**

**EXPOSE**

Par délibération du 15 avril 2021, le conseil communautaire de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval a approuvé le lancement d'une procédure d'expropriation et a autorisé Monsieur le Président à demander au préfet l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de réserve foncière en vue de l'extension de la société Kuhn Huard située dans la zone d'activités Horizon à Châteaubriant.

Pour rappel, dans le cadre de sa politique de développement, la société Kuhn Huard s'est fixée pour objectif une progression de 50% de son chiffre d'affaires d'ici 2028. Cette stratégie de développement nécessite un investissement important en vue de faire évoluer le dimensionnement de ses outils industriels.

Le site actuel de l'entreprise Kuhn Huard, déjà saturé, ne peut pas accueillir de nouvelles infrastructures, ni les opérations de démonstration auprès de la clientèle des nouveaux produits agricoles tractés.

Il devient primordial pour celle-ci de disposer des fonciers agricoles voisins pour mener à bien son projet de développement à court et moyen terme.

Suivant l'arrêté préfectoral n°2021/BPEF/140 du 7 décembre 2021, l'enquête publique portant sur l'utilité publique dudit projet s'est tenue du 3 janvier 2022 à 9 heures au 17 janvier 2022 à 17 heures inclus.

Monsieur Alain Taveneau a été désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Par courrier en date du 28 février 2022, le préfet de la Loire-Atlantique a transmis à la Communauté de Communes le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur concernant cette opération (*annexe n°1 – rapport et conclusions du commissaire enquêteur*).

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à la déclaration d'utilité publique du projet, avec deux réserves.

Le préfet de la Loire-Atlantique a donc invité la collectivité à se positionner sur la levée ou non des réserves émises par le commissaire enquêteur.

En application de l'article R. 112-23 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et de la jurisprudence prise au visa de ces dispositions, l'autorité expropriante est tenue de se prononcer à nouveau sur l'opportunité de poursuivre la procédure d'expropriation, dans un délai de trois mois à compter de la transmission du rapport lorsque les réserves émises par le commissaire enquêteur ne peuvent être levées.

Dans le cadre du projet concerné, les réserves émises par le commissaire enquêteur sont de deux ordres :

- la première portant interdiction de toute construction sur l'emprise du projet ;
- la seconde imposant le respect des exigences techniques de la SNCF dans le cadre de la construction des passerelles d'accès direct au-dessus de la piste cyclable.

➤ **1<sup>ère</sup> réserve : interdiction de construire sur l'emprise du projet**

La première réserve émise par le commissaire enquêteur réduit à néant les possibilités de développement de la société Kuhn Huard dont les principales mesures consistent à créer sur l'emprise du projet d'une surface totale de 10 ha :

- un bâtiment de réception des clients d'une surface de 500 m<sup>2</sup> ;
- un bâtiment d'expédition d'une surface de 2 000 m<sup>2</sup> ;
- des espaces de stockage non bâtis de 50 000 m<sup>2</sup>.

Le commissaire enquêteur affirme lui-même dans son rapport que « *les zones construites restent relativement modestes sur l'extension* ».

En effet, les nouvelles constructions ne représenteront que 2,5 % de la surface de l'emprise du projet (2.500 m<sup>2</sup> sur 10 ha).

Il importe d'informer le conseil communautaire que, préalablement à l'enquête publique, la chambre d'agriculture a été invitée par le préfet à rendre un avis qui s'est révélé être favorable au projet.

Comme présenté dans le dossier d'enquête publique (p. 17 à 19), l'objectif de cette extension contiguë est d'une part, d'opérer un transfert des aires de stockage existantes en vue de désengorger le site actuel pour agrandir les infrastructures existantes relatives à la fabrication et au montage des produits commercialisés et d'autre part, de créer une aire de démonstration en lien avec l'édification d'un bâtiment dédié à la réception des clients :

Schéma « implantation actuelle »

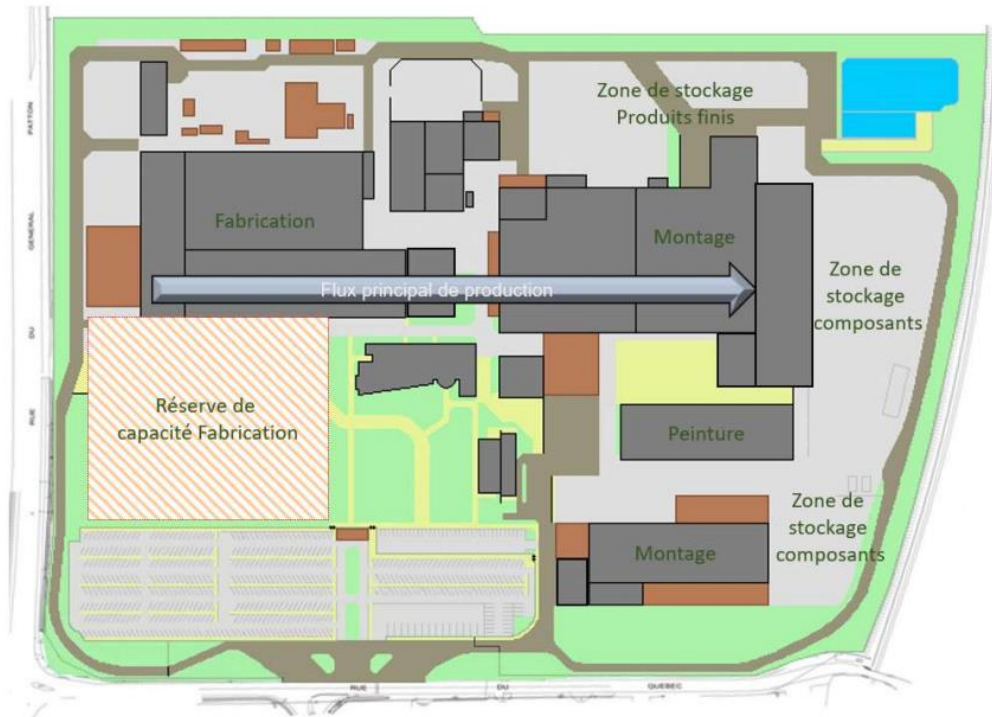
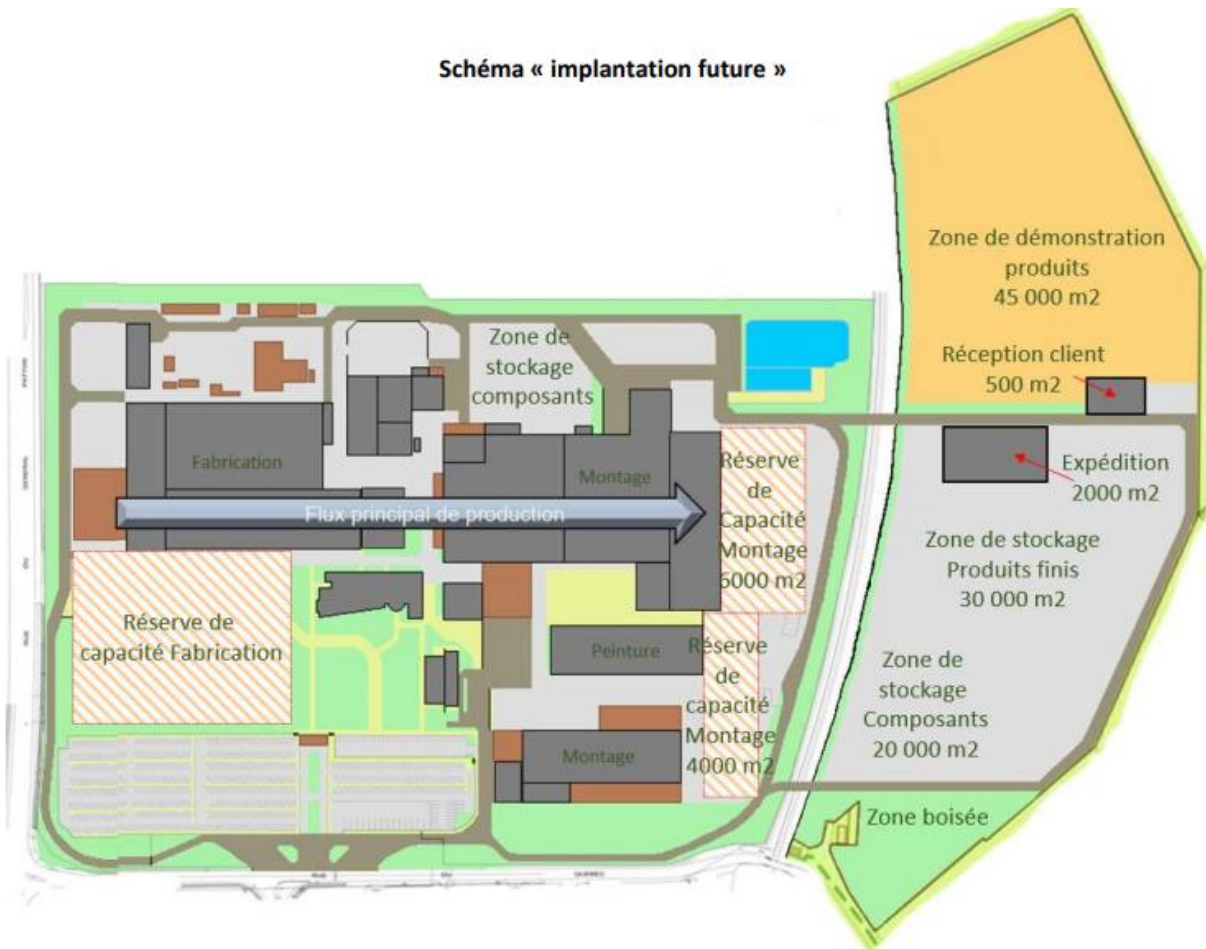


Schéma « implantation future »



Interrogées sur ce sujet par le commissaire enquêteur, la société Kuhn Huard et la Communauté de Communes ont fourni des explications sur l'impossibilité de densifier le site actuel (cf schémas précédents) et la zone d'activités Horizon.

Les friches industrielles mises en avant par le commissaire enquêteur dans l'objectif de limiter l'artificialisation des terres agricoles avaient d'ores et déjà fait l'objet d'une étude attentive de la part de la collectivité et de la société Kuhn Huard en amont de la présente procédure d'expropriation.

Il est ressorti des premières réflexions autour du projet de développement de la société Kuhn Huard que les friches existantes sur le territoire castelbriantais étaient :

- soit déjà convoitées par d'autres entreprises (comme c'est le cas de l'ancien site ABRF pour partie occupé par l'entreprise Tri Ouest) ;
- soit d'une superficie trop faible, obligeant la société Kuhn Huard à composer avec deux sites de production, procédé qui s'est révélé être une erreur économique en 1999 et, aujourd'hui, peu en phase avec les nouvelles exigences environnementales.

Cette étude a d'ailleurs été intégrée au dossier d'enquête publique.

Le commissaire enquêteur estime que l'aménagement du site actuel peut être optimisé pour accueillir :

- 10 000 m<sup>2</sup> de construction possible pour la fabrication au sud du site ;
- 5 000 m<sup>2</sup> pour le montage à l'aval du flux principal de production ;
- 4 000 m<sup>2</sup> pour le montage à proximité des bâtiments actuels « semoirs et peinture ».

Également, ce dernier estime qu'une construction en hauteur notamment du parking permettrait de dégager de l'espace au sein du site actuel.

A noter que ces aménagements du site actuel étaient déjà identifiés comme densification indispensable par Kuhn Huard en plus des 10 hectares pour accroître ses capacités de montage de machines de grande dimension.

Dans ses estimations, le commissaire enquêteur omet de prendre en considération les espaces de stockage des produits finis et des composants qui représentent une surface majeure mais également les contraintes techniques des produits agricoles développés par la société Kuhn Huard.

Compte tenu du grand dimensionnement et du poids des nouveaux produits commercialisés par la société Kuhn Huard (cf image ci-après), un espace de stockage sur plusieurs niveaux ne constitue pas une solution adaptée :



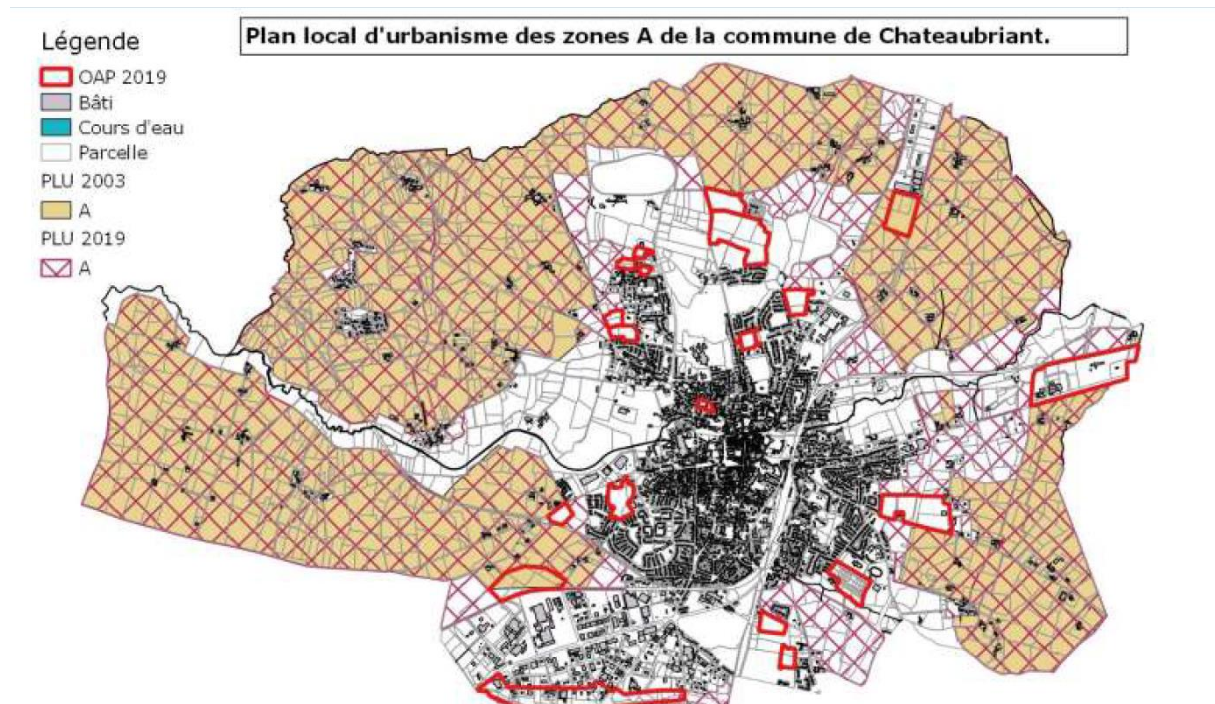
Bien que ce projet puisse être perçu comme consommateur d'espaces agricoles, il importe également de mettre en balance les efforts de la ville de Châteaubriant qui s'emploie à mettre en œuvre une politique agricole dont les objectifs sont les suivants :

- affirmer une agriculture « péri-urbaine » ;
- une réglementation qui permet la mise en œuvre de circuits courts, et la valorisation des produits locaux ;
- ne pas impacter les zones agricoles.

L'identité de la collectivité puise ses racines dans son foncier agricole. La production bovine, le foirail, l'industrie agroalimentaire prolongent cette forte identité agricole. L'agriculture est donc un socle identitaire et un levier de développement économique pour le territoire local.

En partenariat avec la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval, la ville de Châteaubriant limite la pression urbaine sur les espaces agricoles de son territoire.

Notamment, lors de la révision de son PLU en 2019, la ville de Châteaubriant a réaffirmé sa volonté de préserver son identité agricole en augmentant significativement la surface des zones classées en A :



Depuis 2019, la ville de Châteaubriant a augmenté de 10 % les surfaces classées en zone A :

2019				2003			
1AUBa	57193			1AUC	1061269		
1AUBb	244041			1AUe	185166		
1AUj	189312	TOTAL AU	%	2AU	409337	TOTAL AU	%
2AU	130033	620579	2%	2AUe	68190	1723962	5%
A	18784127			A	16094428	TOTAL A	
AH	141943					16094428	48%
AI	7343	TOTAL A		N	4491534		
AC	603739	19537152	58%	Nh	164508		
N	2561988			Nha	55443	TOTAL N	
NL	1758827	TOTAL N		NL	872076	5583561	17%
NL1	65856	4386671	13%	UAa	263895		
UAa	385044			UAb	667248		
UAb	624640			UAc	36868		
UBa	50499			UAd	16550		
UBb	3290067			UBa	1201561		
UBc	244127			UBb	105915		
UC	646957			UBc	489315		
UE	1630187			UCa	1430759		
UG	257031			UCb	277309		
UI	1934607	TOTAL U		UD	314696		
US	16331	9079490	27%	UE	167439		
TOTAL	33623892	33623892	100%	UG	224644		
				UL	2380849		
				UV	14751	TOTAL U	
				UZ	2630202	10222001	30%
				TOTAL	33623952	33623952	100%

Il peut être observé que les espaces agricoles et naturels ont augmenté de 225 ha alors que les zones à urbaniser ont été réduites de 110 ha.

Ce PLU a d'ailleurs fait l'objet d'une concertation tout au long de la procédure. Les évolutions consenties ont permis d'obtenir un accord de la Chambre d'Agriculture lors de la consultation des Personnes Publiques Associées. Le PLU permet en effet l'urbanisation d'un secteur économique prolongeant la dynamique de la zone Horizon et à des entreprises de développer leur activité en étendant leur capacité de production. Ainsi, l'extension de l'entreprise KUHN s'inscrit pleinement dans cette orientation.

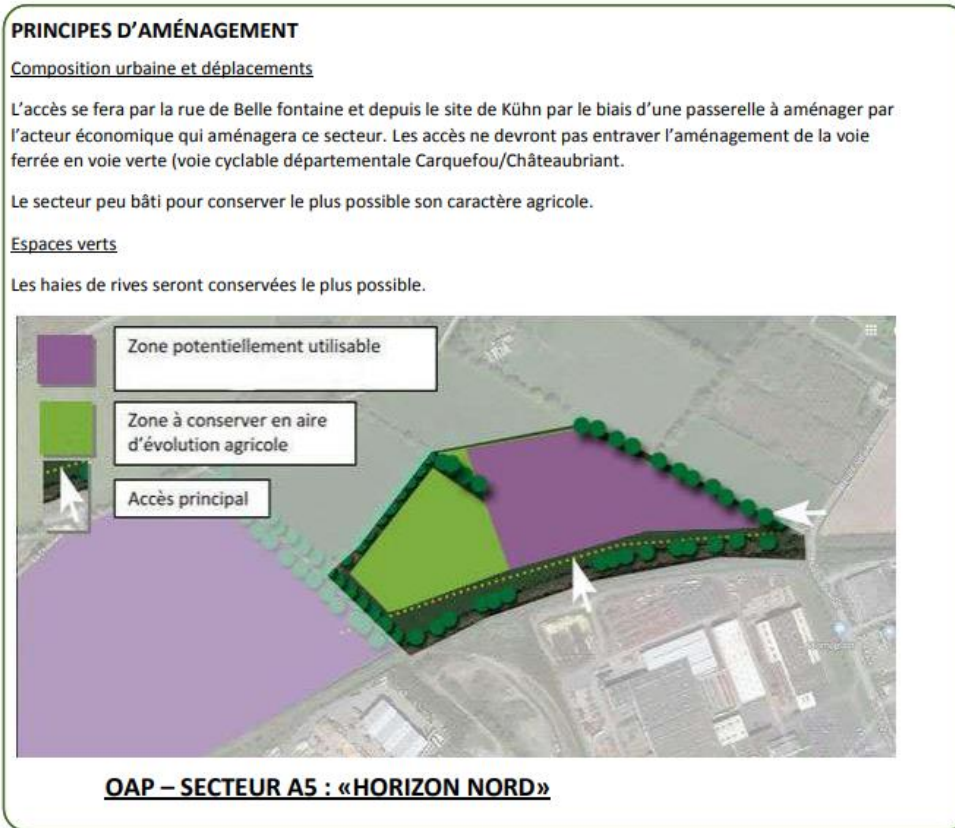
Il convient ainsi de rappeler que les avis de la Chambre d'Agriculture, de l'autorité environnementale et du commissaire enquêteur dans le cadre de cette révision du PLU n'ont nullement remis en cause la modification de zonage rendue nécessaire pour les besoins du projet d'extension de la société KUHN.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval ne peut répondre positivement à la première réserve du commissaire enquêteur.

**Cette première réserve ne peut donc être levée car son application interdirait toute construction réduisant à néant les possibilités de développement de la société Kuhn Huard.**

- **2<sup>nde</sup> réserve : respect des exigences techniques de la SNCF pour la construction des passerelles**

La levée de la seconde réserve est d'ores et déjà garantie par la ville de Châteaubriant, qui au travers de son plan local d'urbanisme (cf extrait de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OPA) Secteur A5 « Horizon Nord » ci-après), impose à la société Kuhn Huard de ne pas entraver l'aménagement en voie verte de la voie ferrée appartenant à la SNCF :



Ainsi, le projet d'extension de la société Kuhn Huard intègre déjà ces contraintes.

**Cette seconde réserve est donc levée car son application est déjà garantie par l'orientation d'aménagement et de programmation figurant dans le PLU de la Ville de Châteaubriant.**

Il importe également de rappeler auprès du conseil communautaire qu'à l'issue de l'enquête parcellaire laquelle s'est déroulée concomitamment à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet, le même commissaire enquêteur a, en revanche, émis un avis favorable sans réserve sur la cessibilité des terrains agricoles touchés par l'opération.

Ce dernier a uniquement suggéré un ajustement du périmètre des parcelles à exproprier afin de reconstituer des parcelles rectangulaires s'agissant des emprises partielles, une telle configuration étant plus adaptée pour l'activité professionnelle des expropriés.

Après analyse des réserves et recommandations du commissaire enquêteur, le projet d'extension de la société Kuhn Huard ne demeure pas moins marqué d'une forte utilité publique.

L'entreprise Kuhn Huard, 1<sup>er</sup> employeur du territoire, est un fer de lance de nos zones d'activités économiques.

Celle-ci entraîne derrière elle un véritable écosystème composé par nos quelques 3 000 entreprises de toute taille et de tous métiers.

Le projet d'extension de la société Kuhn Huard, s'il a pour objet de contribuer directement à la nécessaire extension des installations de cet opérateur économique, en prise avec la compétition mondiale, bénéficiera tout aussi directement aux autres entreprises du pôle (prestataires, sous-traitants locaux, entreprises de services, de restauration, d'hôtellerie, de distribution de biens et de carburants, dont sont clients les nombreux employés desdites zones) mais également aux nombreux exploitants agricoles présents sur le territoire.

Les conséquences bénéfiques sur l'emploi et les ressources financières sont importantes pour notre territoire.

Ainsi, plus qu'une utilité publique qui est ici incontestablement caractérisée en l'espèce, c'est davantage une nécessité publique qui impose à la collectivité d'agir et de jouer, dans le respect des compétences qui lui sont dévolues, le rôle qui est le sien.

### DECISION

Après en avoir délibéré dans sa séance, le conseil communautaire :

- prend acte des conclusions et avis du commissaire enquêteur ;
- réitère, après enquête publique, sa décision de poursuivre la procédure d'expropriation ;
- décide de ne pas lever la première réserve car son application interdirait toute construction réduisant à néant les possibilités de développement de la société Kuhn Huard ;
- décide de lever la seconde réserve car son application est déjà garantie par l'orientation d'aménagement et de programmation figurant dans le PLU de la Ville de Châteaubriant ;
- autorise Monsieur le Président ou Monsieur le Vice-Président délégué à solliciter Monsieur le préfet du département de la Loire-Atlantique pour qu'il se prononce sur l'utilité publique du projet et à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Les propositions sont adoptées à l'unanimité

Fait et délibéré à Châteaubriant,  
Le 7 avril 2022

Le Président,

Alain HUNAUT

Préfecture de Loire-Atlantique

044-200072726-20220411-25-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 11-04-2022

Publication le : 12-04-2022



Le Président,  
  
Alain HUNAUT