Envoyé en préfecture le 09/03/2026
Reçu en préfecture le 09/03/2026
Publié le
ID : 035-243500733-20260305-2026_03_DELA_22-DE

Bretagne Romantique
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 05 MARS 2026

DELIBERATION

Nombre de conseillers :

En exercice	51
Présents	43
Votants	42

Le président certifie que la délibération a été affichée au siège de la Communauté de communes le 09/03/2026

L'an 2026, le 05 mars à 18 H 30 le conseil communautaire de la Communauté de communes Bretagne romantique s'est réuni dans l'hémicycle communautaire à la Chapelle aux Filtzméens, sur convocation régulière adressée à ses membres le vendredi 27 février 2026, la séance est présidée par Loïc REGEARD Président.

Présents : Loïc REGEARD, Benoit SOHIER, David BUISSET, Christelle BROSSELLIER, Christian TOCZE, Joel LE BESCO, Evelyne SIMON GLORY, Georges DUMAS, Marie-Madeleine GAMBLIN, Jérémy LOISEL, Marie-Thérèse ANDRE, Jean-Pierre BATTAIS, Olivier BERNARD, Béatrice BLANDIN, Nancy BOURIANNE, Marie-Thérèse CAKAIN, Annie CHAMPAGNAY, Isabelle CLEMENT-VITORIA, Loïc COMMEREUC, Rémi COUET, Vincent DAUNAY, Sébastien DELABROISE, Odile DELAHAIS, Stephan DUPE, Catherine FAISANT, Yolande GIROUX, Rozenn HUBERT-CORNU, Olivier IBARRA, Luc JEANNEAU, Pierre JEHANIN, Jean-Yves JULLIEN, Sarah LEGAULT-DENISOT, Jean-Luc LEGRAND, Erick MASSON, Vincent MELCION, Etienne MENARD, Jean Pierre MOREL, Catherine PAROUX, Marcel PIOT, Annabelle QUENTEL, Marie-Paule ROZE, Pierre SORAIS, Benoit VIART.

Pouvoir(s) : François BORDIN pouvoir à Pierre SORAIS, Julie CARRIC pouvoir à Marcel PIOT, Sandrine GUERCHE pouvoir à Rozenn HUBERT-CORNU.

Absent(s) excusé(s) : Christophe BAOT, François BORDIN, Julie CARRIC, Sandrine GUERCHE.

Absent(s) : Hervé BOURGOUIN, Alain COCHARD, Arnaud RIVIERE, Isabelle THOMSON.

Secrétaire de séance : Nancy BOURIANNE

N° 2026-03-DELA-022 : ZAE de Cuguen : Protocole transactionnel pour l'indemnisation de l'entreprise RAHUEL BOIS

Envoyé en préfecture le 09/03/2026
Reçu en préfecture le 09/03/2026
Publié le
ID : 035-243500733-20260305-2026_03_DELA_22-DE

1. Cadre règlementaire :

- Vu le code civil et plus particulièrement les dispositions de l'article 1103 ;
- Vu le code général des collectivités territoriales ;
- Vu les Statuts de la Communauté de communes Bretagne romantique ;

2. Contexte :

La Société RAHUEL BOIS, implantée sur le territoire de la Communauté de communes BRETAGNE ROMANTIQUE, et plus précisément sur la Commune de COMBOURG depuis 1921, est spécialisée dans le domaine de la scierie et de la transformation du bois.

Son activité s'est fortement développée ces dernières années, faisant naître un besoin d'extension. Le site de production historique ne permettait pas la mise en œuvre d'un projet d'extension susceptible d'accompagner la croissance de l'entreprise. La Société RAHUEL BOIS a donc cherché un terrain plus vaste pour accueillir un projet de construction lui permettant de :

- Agrandir et de moderniser son outil de production ;
- Optimiser sa consommation énergétique ;
- Internaliser certains process, notamment le séchage du bois, aujourd'hui en partie sous-traité.

Constatant que la Société RAHUEL BOIS ne parvenait pas à trouver de terrain adéquat sur le territoire de la Communauté de communes, celle-ci a - à l'automne 2024 - proposé aux dirigeants de l'entreprise l'acquisition d'un terrain situé sur le site de la ZAE des Ateliers dans la Commune de CUGUEN.

Le 16 juin 2025, une promesse unilatérale de vente a été signée entre la Communauté de communes BRETAGNE ROMANTIQUE et la Société FRERESRAHUEL (SCI ayant vocation à acquérir le foncier). Le contrat comportait notamment une condition suspensive d'obtention d'un permis de construire (portant sur une construction constituant la première phase d'un projet décomposé en deux phases), avant le 18 juillet et un terme fixé au 29 aout 2025.

A l'occasion de l'instruction de la demande de permis de construire, a été découverte sur le terrain une zone humide, non identifiée dans le règlement graphique du P.L.U.i., rendant impossible la réalisation du projet global porté par la Société RAHUEL BOIS.

En conséquence, la vente n'a pas été conclue.

A la fin de l'été 2025, la Communauté de communes a proposé à la Société RAHUEL BOIS de lui céder un autre site, au niveau de l'extension Nord de l'actuelle ZAE Bois du Breuil sur le territoire de la Commune de SAINT-DOMINEUC. La Société RAHUEL BOIS a élaboré un dossier de demande de permis de construire sur ce terrain. L'autorisation a été délivrée le 12 janvier 2026.

Par un courrier en date du 26 janvier 2026, réceptionné le 4 février 2026 au siège de la Communauté de communes, les Sociétés RAHUEL BOIS et FRERESRAHUEL ont, par l'intermédiaire de leur Conseil, sollicité le versement d'une somme de 1 998 235,20 € au titre de l'indemnisation de préjudices qu'elles estiment imputables à la Communauté de communes, à raison :

- D'une faute contractuelle "*dolosive*" liée à un défaut d'information sur le terrain objet de la promesse unilatérale de vente ;
- D'une faute administrative liée à l'absence de représentation de la zone humide dans P.L.U.i..

Au terme de l'analyse menée il semble que les Sociétés RAHUEL BOIS et FRERESRAHUEL auraient la capacité d'obtenir en partie gain de cause en cas de saisine du juge administratif.

Envoyé en préfecture le 09/03/2026
Reçu en préfecture le 09/03/2026
Publié le
ID : 035-243500733-20260305-2026_03_DELA_22-DE

Par conséquent, dans ce contexte, soucieuses de régler amiablement l'instruction dans le respect du principe d'interdiction des libéralités, la Communauté de communes et lesdites Sociétés ont engagé des pourparlers transactionnels.

3. Présentation du projet d'accord transactionnel :

Le projet de protocole établi dans ce cadre prévoit les concessions réciproques suivantes :

D'une part la Communauté de communes BRETAGNE ROMANTIQUE s'engage à verser aux Sociétés RAHUEL BOIS et FRERESRAHUEL une somme de **130 000 €**, calculée sur les bases suivantes :

- 35 000 € au titre du remboursement des frais exposés en pure perte pour l'élaboration du projet sur le terrain objet de la promesse unilatérale de vente, à savoir :
  - frais d'études et d'élaboration du dossier de demande de permis de construire : 31 500 €
  - frais d'assurance : 3 500 €
- 85 000 € au titre de l'indemnisation de la perte de chance de mettre en œuvre le projet poursuivi par la Société RAHUEL BOIS plus rapidement, cette somme ayant été déterminée comme suit :
  - retard dans la mise en œuvre du projet : 6 mois
  - surcoût lié à la dépense énergétique d'un ancien séchoir au gaz, destiné à être remplacé par un séchoir à bois, alimenté par les chutes de production : 10 860 € (1 810 €/mois)
  - surcoût lié à la sous-traitance d'une partie du séchage : 130 806 € (21 801 €/mois)
  - pondération du préjudice au titre de la perte de chance d'éviter ce retard : 60%
- 10 000 € au titre des frais d'avocat

étant précisé qu'au titre des concessions réciproques consenties par les parties, a été écarté du calcul de la somme ci-dessus le remboursement du coût des intérêts du prêt souscrit sur la foi de la promesse unilatérale de vente et la perte économique

D'autre part, les Sociétés RAHUEL BOIS et FRERESRAHUEL renoncent définitivement à tout recours et à toute démarche d'aucune sorte qui aurait pour objet ou effet de rechercher la responsabilité la Communauté de Communes BRETAGNE ROMANTIQUE à raison des faits exposés.

Les termes d'exécution de cet accord figurent dans le projet de protocole joint en annexe.

Le Conseil communautaire, après délibération, et à l'unanimité des suffrages exprimés, et 4 abstentions (Marie-Thérèse CAKAIN, Rémi COUET, Vincent MELCION, Marie-Paule ROZE), décide de :

- **APPROUVER** la conclusion d'une transaction avec les Sociétés RAHUEL BOIS et FRERESRAHUEL ;
- **APPROUVER** les conditions du protocole transactionnel ;
- **PRECISER** que le budget 2026 est modifié par voie de virement interne afin de disposer des crédits nécessaires à l'article comptable adapté au paiement du protocole transactionnel ;
- **AUTORISER** Monsieur le Président à conclure tout protocole transactionnel conforme à ces bases et à signer tout document nécessaire à la bonne application de la présente délibération.

La secrétaire de séance
Nancy BOURIANNE
Acte signé

Le Président
Loïc REGEARD
Acte signé