2019/14

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU CALVADOS

COMMUNAUTE DE COMMUNES INTERCOM DE LA VIRE AU NOIREAU

Extrait du Registre des Décision et Délibérations

Conseil Communautaire

Séance du **Jeudi 26 Septembre 2019 à 20h30**

L'an deux mille dix-neuf, le vingt-six septembre à vingt heures trente, le Conseil de la Communauté de Communes « Intercom de la Vire au Noireau », dûment convoqué par courrier en date du vingt septembre deux mille dix-neuf par M. Marc ANDREU SABATER, Président, s'est réuni à l'Hôtel de Ville de Vire Normandie, sous la présidence de M. Marc ANDREU SABATER.

Mme Roselyne DUBOURGUAIS a été nommée Secrétaire de séance conformément aux dispositions de l'article L.2121-15 du CGCT applicable à l'EPCI en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT.

Nombre de membres en exercice : **85**
Nombre de membres présents : **60**
Nombre de membres ayant donné pouvoir : **6**
Nombre de membres excusés : **2**
Nombre de membres absents : **17**

Date de convocation :
20 septembre 2019

Visa du contrôle de légalité du :
- 4 OCT. 2019

Affichée le :
- 4 OCT. 2019

3 - Domaine et Patrimoine
3.2 - Aliénations

Objet : Commune de Souleuvre en Bocage - Parc d'Activités « Les Blanches Landes » : Aliénation d'un terrain au profit de la société SOCODN

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		*Représenté(e) par : (Nom du conseiller suppléant en vertu de l'article L5211-6)	*A donné pouvoir à : (article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT)	N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir	
CONDE-EN-NORMANDIE					
M. Xavier ANCKAERT	x				
Mme Nathalie BOUILLARD			X : M. Jean ELISABETH		
Mme Catherine CAILLY			X : M. Pascal DALIGAULT		
M. Pascal DALIGAULT	x				
Mme Valérie DESQUESNE			X : M. Marc ANDREU SABATER		
M. Jean ELISABETH	x				
Mme Najat LEMERAY			X : M. Xavier ANCKAERT		
M. Pascal VASTHIER					x

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* Représenté(e) par : *(Nom du conseiller suppléant en vertu de l'article L5211-6)*	*A donné pouvoir à : *(article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT)*	N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir	
LA VILLETTE					
M. Daniel BREARD	x				
PERIGNY					
Mme Christiane PORTIER	x				
PONTECOULANT					
M. Jean-Pierre MOURICE	x				
SAINT-DENIS-DE-MERE					
M. Jean-Pierre BINET	x				
TERRES-DE-DRUANCE					
M. David MADELAINE					x
M. Yves LECHAPTOIS	x				
M. Jean TURMEL	x				
BEAUMESNIL					
M. Gilles PORQUET		**x : représenté par M. Bernard BENOIST**			
CAMPAGNOLLES					
Mme Catherine GOURNEY LECONTE		**x : représentée par M. Jacques FAUTRARD**			
LANDELLES-ET-COUPIGNY					
M. Blaise MICARD					x
LE MESNIL-ROBERT					
M. Jean-Paul MASSUS		**x : représenté par M. Jean-Claude RUAULT**			
NOUES-DE-SIENNE					
M. Hervé BAZIN	x				
M. Hervé DUPARD	x				
Mme Reine EUDE	x				
M. Joseph FAINS	x				
M. Roger LANGLOIS	x				
M. Patrick MADELEINE	x				
M. Serge MAUDUIT					x
M. Jean-Pierre NOURRY	x				
M. Georges RAVENEL	x				
Mme Marie-Josèphe VIARD	x				

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* Représenté(e) par : (Nom du conseiller suppléant en vertu de l'article L5211-6)	*A donné pouvoir à : (article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT)	N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir	
PONT-BELLANGER					
M. Christian MARIETTE	x				
SAINT-AUBIN-DES-BOIS					
M. Jean-Claude TROCHON	x				
SAINTE-MARIE-OUTRE-L'EAU					
Mme Catherine GARNIER	x				
SOULEUVRE-EN-BOCAGE					
Mme Nicole BEHUE	x				
M. Alain DECLOMESNIL	x				
M. Régis DELIQUAIRE	x				
Mme Nathalie DESMAISONS					x
Mme Julie DUBOURGET	x				
M. Didier DUCHEMIN	x				
M. Gérard FEUILLET	x				
M. Marc GUILLAUMIN	x				
M. Francis HERMON	x				
Mme Sonja JAMBIN				x	
M. Jean-Marc LAFOSSE	x				
M. Edward LAIGNEL	x				
M. André LEBIS	x				
Mme Bérengère LEBOUCHER					x
Mme Colette LESOUEF					x
M. Claude MAIZERAY					x
Mme Natacha MASSIEU	x				
M. Michel MOISSERON	x				
Mme Monique PIGNE	x				
VALDALLIERE					
Mme Sarah ANNE	x				
Mme Rolande BLIN	x				
M. Frédéric BROGNIART	x				
Mme Caroline CHANU	x				
M. Herve CHANU				x	
M. Gilles FAUCON			X : M. Frédéric BROGNIART		
Mme Josette GAUTREAU					x
M. Rémi LABROUSSE	x				

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* Représenté(e) par : (Nom du conseiller suppléant en vertu de l'article L5211-6)	*A donné pouvoir à : (article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT)	N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir	
Mme Anita LAIR					x
M. Gilbert LOUIS	x				
M. Patrick POUPION	x				
Mme Cécile QUESNEE-COUPPEY					x
M. Michel ROCA	x				
Mme Anne ROHEE					x
VIRE NORMANDIE					
M. MARC ANDREU SABATER	x				
Mme Claudine ARRIVE					x
M. Roland BERAS					x
Mme Annie BIHEL	x				
M. Fernand CHENEL	x				
Mme Marie-Ange CORDIER	x				
M. Serge COUASNON	x				
Mme Nicole DESMOTTES	x				
Mme Roselyne DUBOURGUAIS	x				
M. Pierre-Henri GALLIER	x				
Mme Nadine LETELLIER			X : M. Pierre-Henri GALLIER		
Mme Catherine MADELAINE	x				
M. Gilles MALOISEL	x				
M. Gérard MARY	x				
M. Rémy MAUBANT	x				
Mme Marie-Odile MOREL	x				
M. Régis PICOT					x
M. Gaëtan PREVERT					x
Mme Isabelle SEGUIN					x
M. Guy VELANY	x				

TOTAL	57	3	6	2	17
Nombre de Membres en exercice	85				
Nombre de conseillers présents	60				
Quorum	43				
Nombre de votants (conseillers présents + pouvoirs)	66				

Mme Caroline CHANU donne lecture du rapport suivant :

« Chers collègues,

La société SOCODN est spécialisée dans la découpe et la transformation de viandes. Sa clientèle est composée de collectivités, de restaurateurs et de bouchers. Créée en 2006, elle est implantée sur le Parc d'Activités Les Blanches Landes de Saint-Martin des Besaces, commune de Souleuvre en Bocage, depuis 2015. SOCODN emploie aujourd'hui 31 salariés.

Pour faire face à la croissance de son activité, la société doit étendre ses bâtiments actuels et créer un nouveau parking pour véhicules légers et poids lourds. Cette situation l'a conduit à s'intéresser au terrain de 2 869 m², cadastré section ZH n° 142, non encore commercialisé. Cette parcelle, située en face de ses locaux, pourrait accueillir le nouveau parking, libérant ainsi le site actuel pour la construction de nouveaux bâtiments.

En vue de répondre aux besoins de la société SOCODN et de l'accompagner dans son projet de développement, la cession foncière s'articulerait comme suit :

LOCALISATION	Commune de Commune de Souleuvre en Bocage - commune déléguée de Saint-Martin des Besaces - Parc d'activités les Blanches Landes
REFERENCES DES PARCELLES A CEDER	Section ZH n° 142
SURFACE A CEDER	**2 869 m²**
CLASSEMENT AU FUTUR PLU	Ue
PRIX DE VENTE HT/M²	**11,60 €** HT/m²
PRIX DE VENTE TOTAL HT	**33 280 HT,** TVA sur marge en sus

Article 1 : Destination du lot proposé à la vente

Le Parc d'Activités « *Les Blanches Landes* » a vocation à accueillir des activités **artisanales, industrielles et de services.**
Le présent lot est destiné à accueillir les développements de la société de découpe et de transformation de viande SOCODN et notamment, à court terme, un parking de 35 places environ.

Article 2 : Délai d'immobilisation et de réalisation du programme

Le Parc d'Activités "*Les Blanches Landes*" a été créé sans but spéculatif en vue de dynamiser l'activité économique de proximité et, ainsi, favoriser l'emploi et le développement durable sur notre territoire. En conséquence, si, pour une raison quelconque, l'acquéreur ne respectait pas les échéances suivantes, la réservation du terrain serait définitivement caduque. Le compromis et/ou la vente serait résolue de plein droit.

2.1. Délai d'immobilisation du terrain

L'acte de cession devra être signé dans les **quatre (4) mois** suivants la date de la délibération du Conseil communautaire décidant de la cession.

2.2 Délai de réalisation du programme

L'acquéreur s'engage à réaliser dans les **douze (12) mois** suivants l'acquisition du terrain, le parking de 35 places motivant à court terme l'achat de la parcelle.

L'exécution de cette condition de cession sera attestée par un courrier de l'acquéreur à l'intercommunalité mentionnant l'achèvement des travaux auquel seront jointes des photos du parking réalisé.

Si, pour une raison quelconque, l'acquéreur ou toute personne s'étant substituée à lui, n'avait pas réalisé cette condition dans le délai prévu ci-avant, l'acte de vente sera résilié de plein droit.

Article 3 : Frais de mutation

Les frais de mutation (notaire) seront à la charge exclusive de l'acquéreur. L'acte sera rédigé par l'étude notariale de Maître Johann NOEL avec la participation de Maître LISCH, notaire à Caen.

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Article 4 : Desserte du lot par les réseaux

Le terrain est desservi par les réseaux usuels communs à tout parc d'activités jusqu'en limite de la voirie du lotissement d'activités. Les frais de raccordement aux réseaux seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

Article 5 : Servitudes

En bordure de la parcelle cadastrée ZH n° 140, le terrain à céder est traversé, du nord au sud, par des canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées.

Des servitudes seront établies pour permettre la protection de ces réseaux et autoriser la communauté de communes Intercom de la Vire au Noireau à faire pénétrer ses agents, ou ceux des entrepreneurs dûment accrédités par elle, en vue de la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement et la rénovation des ouvrages établis.

Article 6 : Protection des haies bordant le lot

Le terrain à céder est bordé d'une haie bocagère située sur la parcelle cadastrée ZH n° 144 demeurant propriété de la collectivité. Elle a vocation à constituer un rideau végétal pérenne entre le parc d'activités et les habitations voisines.

Article 7 : Urbanisme – taxe - permis de construire aménagement du site

7.1. Urbanisme

Pour ses projets d'aménagements, l'acquéreur s'engage à respecter les dispositions du secteur Ue du PLU et à s'inspirer (obligation de compatibilité) de la démarche architecturale Qualiparc.

7.2. Taxes

Le projet sera soumis aux taxes suivantes (Taux indicatifs fixés par la commune d'assiette du projet) :

- ✓ Taxe d'Aménagement – Part locale (2 %)
- ✓ Taxe d'Aménagement – Part départementale (2,1 %)
- ✓ Redevance d'Archéologie préventive : (0,4 %).

7.3. Aires de stationnement

L'ensemble des aires de stationnement à réaliser sur le lot à acquérir, à l'exception de celles dédiées aux personnes à mobilité réduite, **sera réalisé, dans la mesure du possible, dans des matériaux favorisant l'infiltration des eaux pluviales sur site**.

7.4. Précision concernant l'intervention du C.A.U.E. (Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement du Calvados dans le cadre du projet de permis de construire)

Soucieux de l'identité que l'Intercom de la Vire au Noireau souhaite donner à l'aménagement urbain du Parc d'Activités « *Les Blanches Landes* », tout projet de construction donnera lieu, dès le stade de l'esquisse du projet, à un échange avec le **comité de suivi des implantations** composé d'élus, des représentants des services développement économique et droit des sols et, le cas échéant, d'un architecte du Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement du Calvados missionné par l'Intercom de la Vire au Noireau (contact : Service Urbanisme de l'Intercom de la Vire au Noireau : 02.31.66.27.98).

Cet échange vise à assurer la bonne intégration architecturale et paysagère du projet au parc d'activités.

Toute modification ultérieure du projet et/ou toute autre construction sur l'emprise cédée donnant lieu à dépôt d'autorisation d'urbanisme devra faire l'objet de la même démarche.

En application de l'article L5211-37 du Code Général des Collectivités Territoriales, le service du Domaine a été consulté pour avis rendu le 1er juillet 2019.

Suivant les avis favorables de la commission « Attractivité du territoire », réunie le 4 septembre 2019, et du Bureau Communautaire réuni le 16 septembre 2019, il est donc proposé au Conseil Communautaire de bien vouloir :

- Décider l'aliénation de la parcelle cadastrée section ZH n° 142 au sein du Parc d'Activités Les Blanches Landes, commune de Souleuvre en Bocage - commune déléguée de Saint-Martin des Besaces, au profit de la SCI HARDY GEORGET, ou de toute autre société ou établissement de crédit se substituant à elle pour la réalisation du même projet, aux conditions susmentionnées.

- Autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à signer l'acte de vente à l'étude notariale Johann NOEL, notaire à Vire Normandie, avec la participation de Maître LISCH, notaire à Caen, ainsi que tout document relatif à cette aliénation et, notamment, l'acte administratif ou authentique constatant le transfert de propriété de l'immeuble communal concerné par cette transaction, du patrimoine communal vers celui de la communauté de communes Intercom de la Vire au Noireau. »

VOTE

Vote au scrutin ordinaire :

Pour :	66	Contre :	0	Abstentions :	0

☐ **Adopté à la majorité** ☒ **Adopté à l'unanimité** ☐ **Non adopté**

Arrêté en séance les jour, mois et an ci-dessus et ont signé au registre les membres présents.

Le Président,
M. Marc ANDREU SABATER

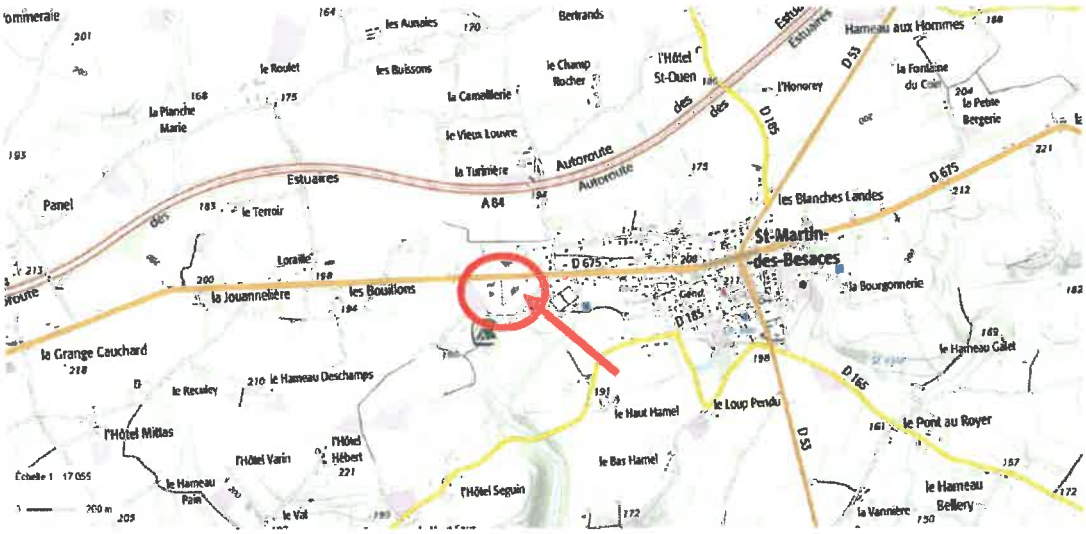
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES INTERCOM de la Vire au Noireau

SOUS-PREFECTURE DE VIRE
- 4 OCT. 2019
Reçu le

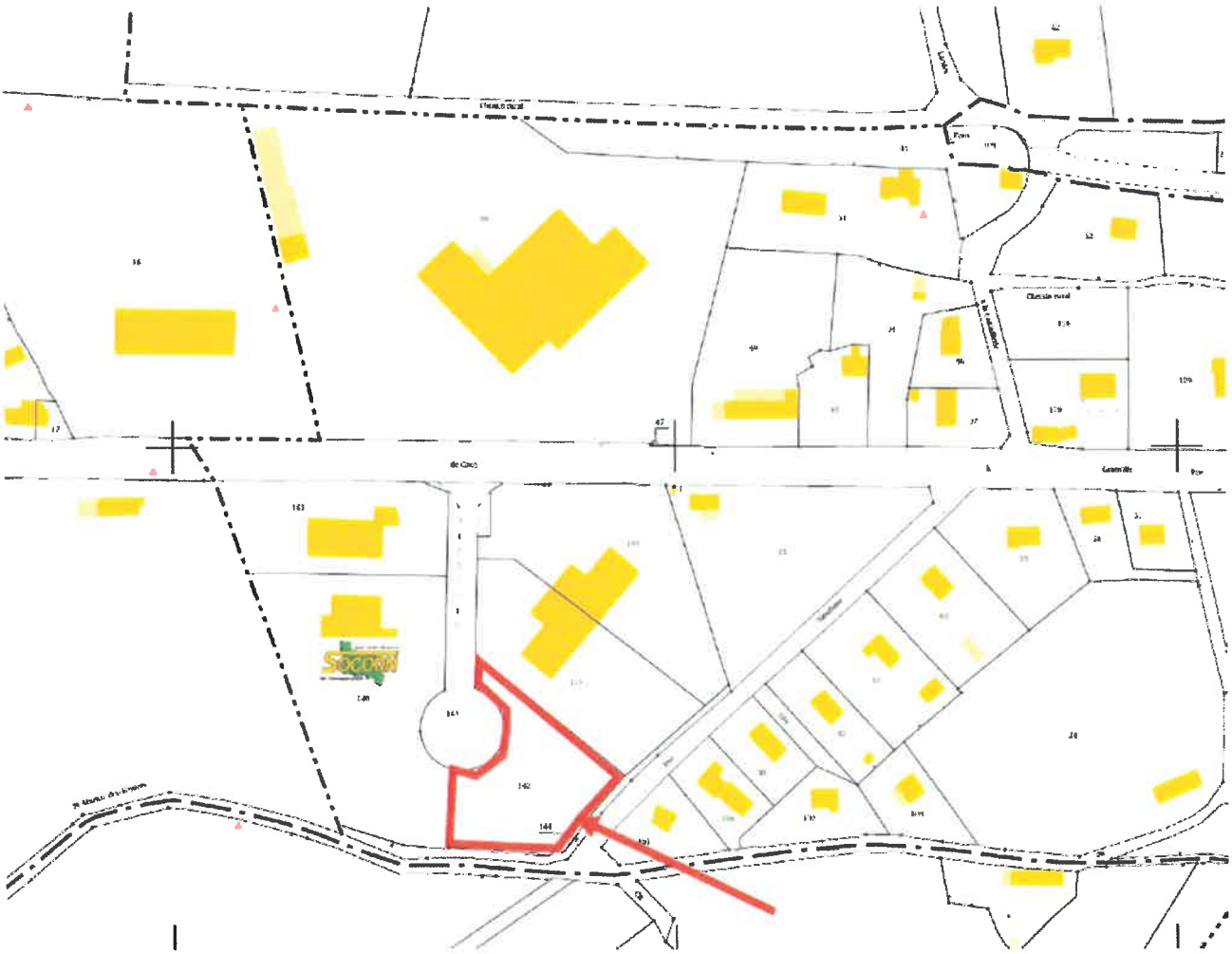
Ref. 20152 Berger-Levrault (1309)

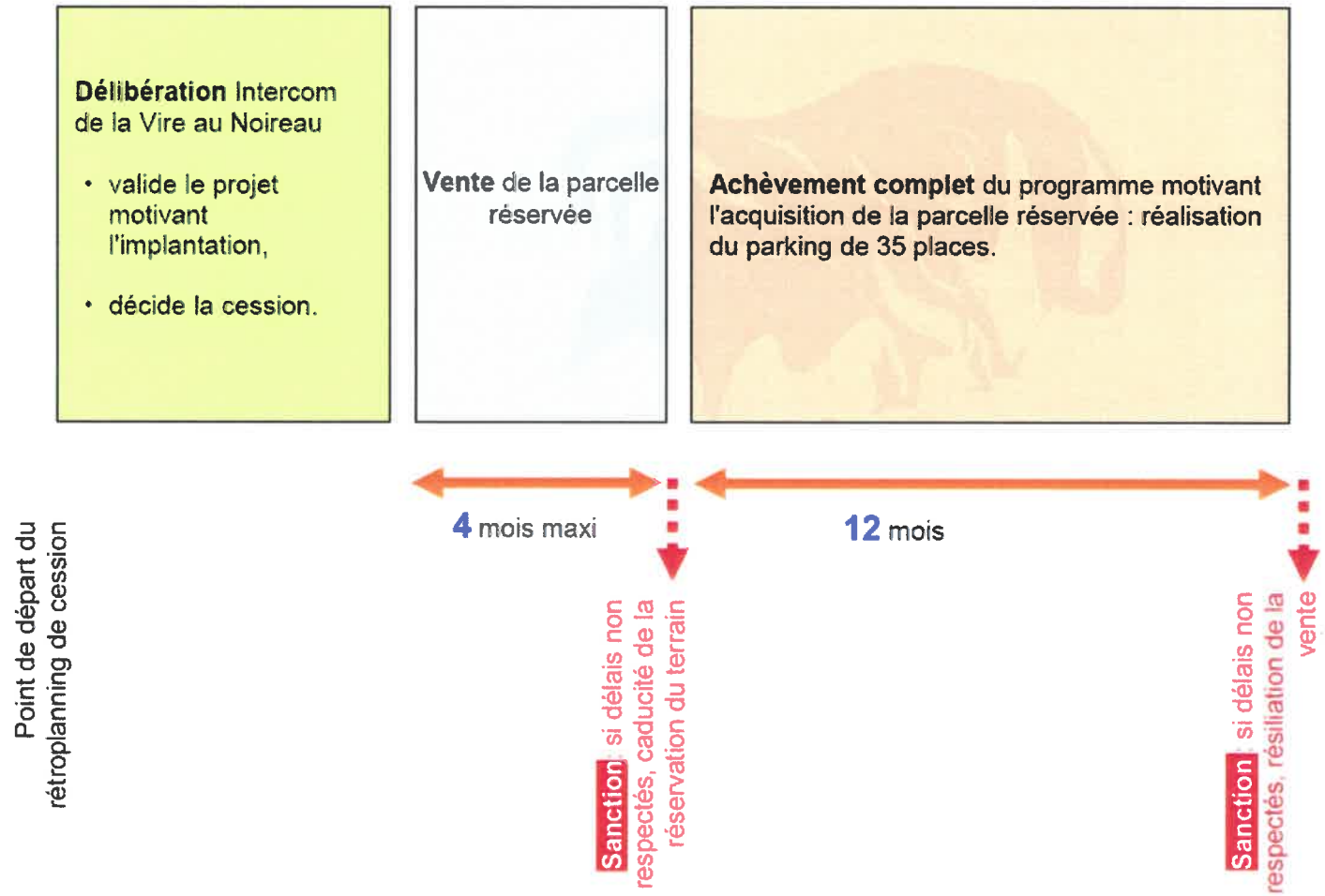
ANNEXE A LA DELIBERATION

PLAN DE SITUATION



PLAN MASSE



ANNEXE A LA DELIBERATION

Parc d'Activités Les Blanches Landes
Schéma récapitulatif des délais de réalisation du programme de construction sur terrain d'activités à acquérir