



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU CALVADOS

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
INTERCOM DE LA VIRE AU NOIREAU**

Délibérations

Conseil Communautaire



Séance du Jeudi 10 Septembre 2020

Nombre de membres en exercice : 61
Nombre de membres présents : 51
Nombre de membres ayant
donné pouvoir : 5
Nombre de membres excusés : 3
Nombre de membres absents : 2

Date de convocation :
4 septembre 2020

**Acte rendu exécutoire après visa du
contrôle de légalité le :**

16 SEP. 2020

et affichage le :

16 SEP. 2020

L'an 2020, le 10 septembre à 20h30, le conseil communautaire de l'Intercom de la Vire au Noireau s'est réuni en salle municipale du Vaudeville à Vire, lieu choisi afin de pouvoir respecter les préconisations sanitaires liées à la pandémie de la Covid-19, sous la présidence de M. Marc ANDREU SABATER, Président.

Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmis par mail et par courrier aux conseillers communautaires le 4 septembre 2020

La convocation et l'ordre du jour ont été affichés sur le site internet et au siège de l'Intercom de la Vire au Noireau le 4 septembre 2020.

M. Corentin GOETHALS a été nommé 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.

3 - Domaine et Patrimoine
3.2 - Aliénations

Objet : Soulevure en Bocage – Parc d'Activités La Ruaudière : aliénation de terrain au profit de la société D2N

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
Mme Catherine CAILLY	x				
M. Pascal DALIGAULT	x				
M. Sylvain DELANGE			X : M. Manuel MACHADO		
Mme Valérie DESQUESNE	x				
M. Jean ELISABETH	x				
Mme Najat LEMERAY	x				
LA VILLETTE					
M. Daniel BREARD	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	
PERIGNY					
Mme Jean-Christophe MEUNIER	x				
PONTECOULANT					
M. Jean-Pierre MOURICE				x	
SAINT-DENIS-DE-MERE					
M. Manuel MACHADO	x				
TERRES-DE-DRUANCE					
M. Jean TURMEL	x				
BEAUMESNIL					
M. Gilles PORQUET	x				
CAMPAGNOLLES					
Mme Catherine GOURNEY LECONTE	x				
LANDELLES-ET-COUPIGNY					
M. Denis JOUAULT			X : M. Gilles PORQUET		
LE MESNIL-ROBERT					
M. Jean-Claude RUAULT	x				
NOUES-DE-SIENNE					
Mme Coraline BRISON- VALOGNES	x				
M. Olivier JEANNEAU	x				
Mme Colette JOUAULT	x				
Mme Bernadette LEROY	x				
M. Georges RAVENEL				X : Mme Coraline BRISON- VALOGNES	
PONT-BELLANGER					
M. Christian MARIETTE	x				
SAINT-AUBIN-DES-BOIS					
M. Maurice ANNE	x				
SAINTE-MARIE-OUTRE-L'EAU					
Mme Catherine GARNIER	x				
SOULEUVRE-EN-BOCAGE					
Mme Annick ALLAIN	x				
M. Alain DECLOMESNIL	x				
M. Régis DELIQUAIRE	x				
M. Didier DUCHEMIN	x				
M. Marc GUILLAUMIN	x				
M. Francis HERMON	x				
Mme Marie-Line LEVALLOIS	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	
M. Eric MARTIN			X : M. Régis DELIQUAIRE		
Mme Natacha MASSIEU	x				
Mme Sandrine SAMSON	x				
Mme Cyndi THOMAS			X : Mme Natacha MASSIEU		
VALDALLIERE					
M. Jean-Paul ANGENEAU	x				
Mme Isabelle BACHELOT	x				
M. Frédéric BROGNIART	x				
Mme Caroline CHANU				x	
M. Gilles FAUCON	x				
Mme Brigitte MENNIER	x				
Mme Sabrina SCOLA	x				
VIRE NORMANDIE					
M. Marc ANDREU SABATER	x				
Mme Marie-Noëlle BALLE				x	
Mme Cindy BAUDRON					x
M. Lucien BAZIN	x				
Mme Marie-Ange CORDIER	x				
M. Serge COUASNON	x				
Mme Nicole DESMOTTES	x				
M. Corentin GOETHALS	x				
Mme Catherine MADELAINE	x				
M. Gilles MALOISEL	x				
M. Pascal MARTIN	x				
M. Gérard MARY	x				
Mme Marie-Odile MOREL	x				
Mme Valérie OLLIVIER	x				
M. Régis PICOT	x				
Mme Jane PIGAULT	x				
Mme Annie ROSSI	x				
M. Guy VELANY	x				
TOTAL	51	0	5	3	2
Nombre de Membres en exercice			61		
Nombre de conseillers présents			51		
Quorum			31		
Nombre de votants (conseillers présents + pouvoirs)			56		

M. Frédéric BROGNIART donne lecture du rapport suivant :

Chers collègues,

La société D2N est spécialisée dans le négoce agricole et plus particulièrement dans la collecte de céréales, la fabrication d'engrais, d'amendements, d'aliments pour bovins et la commercialisation de semences et de produits de protections des plantes.

Depuis 2002, elle est implantée sur le Parc d'Activités La Ruaudière, commune de Soulevre en Bocage - commune déléguée de La Graverie,.

En vue de développer son site et notamment y construire un local de stockage de 300 m², D2N souhaite acquérir les deux parcelles voisines de sa propriété correspondant aux 2 derniers terrains disponibles sur le parc d'activités.

En vue de répondre aux besoins de la société D2N et de l'accompagner dans son projet de développement, la cession foncière s'articulerait comme suit :

Article 1 : Projet de la cession

LOCALISATION	Commune de Soulevre en Bocage Commune déléguée de La Graverie Parc d'activités la Ruaudière	
REFERENCES CADASTRALES ET SURFACE A CEDER	Parcelles	Surfaces
	Section ZD n° 88	3 020 m ²
	Section ZD n° 90	443 m ²
	Total	3 463 m²
PRIX DE VENTE HT/M ²	10,00 € HT / m²	
PRIX DE VENTE TOTAL	34 630 € HT 41 556 € TTC	
CLASSEMENT DES PARCELLES AU FUTUR PLU	Zone Uz	

Article 2 : Destination du lot proposé à la vente

Le Parc d'Activités « La Ruaudière » a vocation à accueillir des activités **artisanales, industrielles et de services**.

Le présent lot est destiné à accueillir les développements de la société D2N spécialisée dans le stockage et la commercialisation des produits pour l'agriculture.

Article 3 : Délai d'immobilisation et de réalisation du programme

Le Parc d'Activités "La Ruaudière" 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.

Délai d'immobilisation du terrain

Le permis de construire devra être obtenu dans un délai maximum de **douze (12) mois comptés** à partir de la délibération du conseil communautaire décidant de la cession du terrain, objet de la présente.

Ce délai maximum de 12 mois sera porté à vingt-quatre (24) mois (voir annexe 6) dans l'hypothèse d'un recours engagé contre l'autorisation d'urbanisme conditionnant le projet.

L'acte de cession devra être signé **dans les quatre (4) mois** suivant l'obtention du permis de construire nécessaire au programme économique purgé des délais de recours des tiers.

Délai de réalisation du programme

L'acquéreur s'engage à achever les constructions projetées, objet du projet de développement, dans les **vingt-quatre (24) mois** suivant la signature, avec l'Intercom de la Vire au Noireau, de l'acte de cession du terrain. La copie du certificat de conformité de la ou des constructions concernées sera adressée à l'Intercom de la Vire au Noireau dans les 2 mois suivant l'achèvement afin d'attester du respect de ce délai.

Si, pour une raison quelconque, l'acquéreur, ou toute personne s'étant substituée à lui, n'avait pas achevé la totalité du programme de constructions dans le délai prévu ci-avant, il serait dans l'obligation de revendre le terrain, ou sa portion non construite dont il s'agit, à l'Intercom de la Vire au Noireau dans les quatre mois suivant la demande, si bon semble à celle-ci, au prix d'achat (10 € HT/m²) à l'exclusion de tous tiers. Dans cette hypothèse de revente, les frais de mutations initiaux (notaire...) ne seraient pas compris dans le prix de revente à l'Intercom de la Vire au Noireau et demeurerait à la charge du revendeur tout comme les dépenses éventuellement engagées sur le lot (sondage, travaux préparatoires, permis de construire, amenée des réseaux...) (voir annexe).

Le schéma de l'annexe détaille les différents délais auxquels la mutation est soumise.

Article 4 : 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.

Article 5 : 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 principale du lotissement d'activités. Les frais de raccordement aux réseaux seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

Article 6 : Protection des haies bordant le lot

Le terrain à céder est bordé, au nord et à l'est, d'une haie bocagère qui sera impérativement conservée par les propriétaires successifs du lot. Elle a vocation à constituer un rideau végétal pérenne entre le parc d'activités et les parcelles voisines sauf si, à l'avenir, les terrains voisins du parc étaient aménagés pour constituer une extension de la zone d'activités.

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 cahier des charges du lotissement en date du 2 juillet 1992.

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 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 « La Ruaudière », 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 L. 5211-37 du Code Général des Collectivités Territoriales, le service du Domaine a été consulté pour avis rendus les 10 février et 14 mars 2020.

Suivant l'avis favorable du Bureau communautaire, il est donc proposé au Conseil communautaire de bien vouloir, après en avoir délibéré :

- Décider l'aliénation des parcelles cadastrées ZD n° 88 et 90 au sein du Parc d'Activités La Ruaudière, commune de Soulevre en Bocage, commune déléguée de La Graverie, au profit de la SCI de la Vire 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 auprès de l'étude notariale Johann NOEL, notaire à Vire Normandie, ainsi que tout document relatif à cette aliénation et, notamment, l'acte authentique constatant le transfert de propriété de l'immeuble communal concerné par cette transaction du patrimoine communal vers celui de l'Intercom de la Vire au Noireau.

VOTE

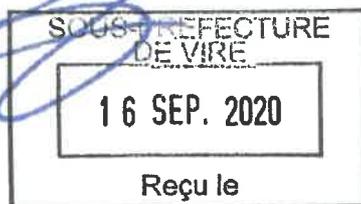
Vote au scrutin ordinaire à main levée :

Pour : **56** Contre : **0** Abstentions : **0**

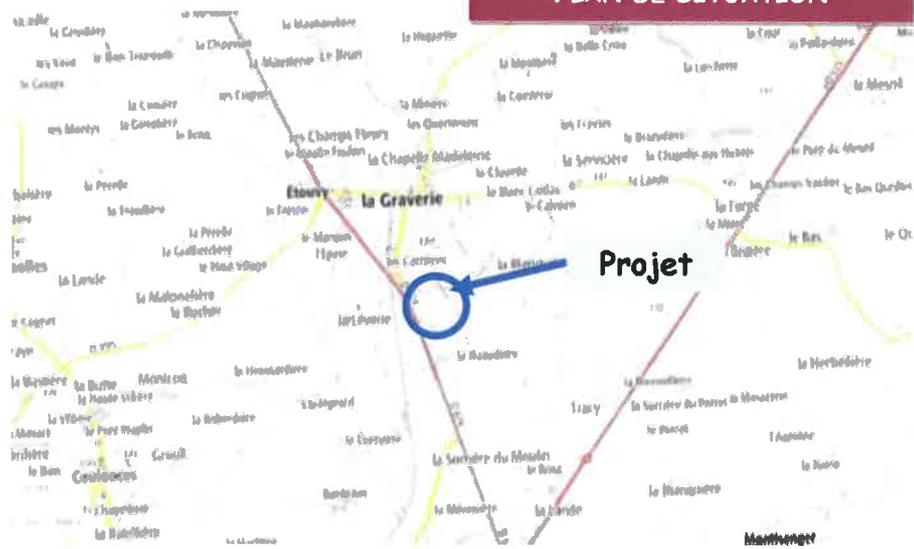
Adopté à la majorité Adopté à l'unanimité Non adopté

Arrêté en séance les jour, mois et an susdits
Au registre suivent les signatures.

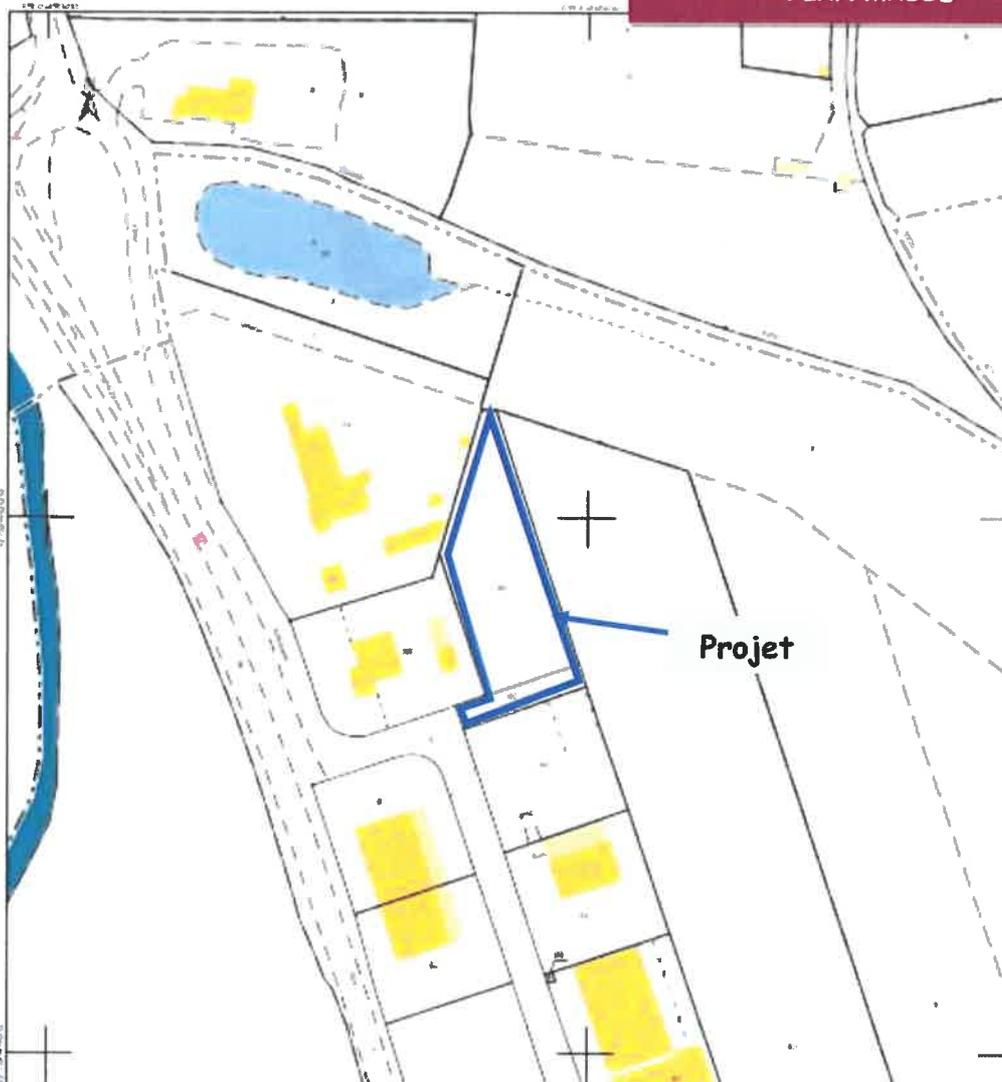
Le Président,
M. Marc ANDREU SABATER



PLAN DE SITUATION



PLAN MASSE





Parc d'Activités La Ruaudière (La Graverie)
Schéma récapitulatif des délais de réalisation du programme de construction sur terrain d'activités à acquérir

Délibération Intercom de la Vire au Noireau

- valide le projet motivant l'implantation.
- décide la cession.

Dépôt – instruction puis délivrance du **permis de construire** et purge délais de recours

Vente de la parcelle réservée

Achèvement complet du programme de construction motivant l'acquisition de la parcelle réservée

- Certificat de conformité de construction à notifier à l'intercom de la Vire au Noireau.

