



REPUBLIQUE FRANCAISE
 DEPARTEMENT DU CALVADOS
**COMMUNAUTE DE COMMUNES
 INTERCOM DE LA VIRE AU NOIREAU**

Délibérations

Conseil Communautaire



Séance du Jeudi 18 Novembre 2021

Nombre de membres en exercice : 61
 Nombre de membres présents : 34
 Nombre de membres ayant
 donné pouvoir : 13
 Nombre de membres excusés : 6
 Nombre de membres absents : 8

Date de convocation :
 12 novembre 2021

Acte rendu exécutoire après visa du
 contrôle de légalité le :

26 NOV. 2021

et affichage le :

26 NOV. 2021

3 - Domaine et Patrimoine
 3.2 - Aliénations

L'an 2021, le 18 novembre à 20h30, le conseil communautaire de l'Intercom de la Vire au Noireau s'est réuni en salle des mariages de l'Hôtel de Ville de Vire, lieu habituel choisi pour la tenue de ces séances, 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 12 novembre 2021.

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 12 novembre 2021.

Mme Annie ROSSI 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.

Objet : Commune de Soulevre en Bocage – Parc d'Activités Economiques La Ruaudière : cession de la parcelle ZD n°88 au profit de la SCI ARTBATECH IMMO

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* Représenté(e) par : (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 : M. Pascal DALIGAULT		
Mme Nathalie BOUILLARD			X : M. Jean ELISABETH		
Mme Catherine CAILLY			X : Mme Valérie DESQUESNE		
M. Pascal DALIGAULT	X				
M. Sylvain DELANGE			X : M. Jean-Pierre MOURICE		
Mme Valérie DESQUESNE	X				
M. Jean ELISABETH	X				
Mme Najat LEMERAY				X	
LA VILLETTE					
M. Daniel BREARD	X				
PERIGNY					
Mme Jean-Christophe MEUNIER	X				

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* Représenté(e) par : (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	
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				
PONT-BELLANGER					
M. Christian MARIETTE		X : Mme Martine TREMPU			
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		
M. Alain DECLOMESNIL	X				
M. Régis DELIQUAIRE	X				
M. Didier DUCHEMIN			X : M. Régis DELIQUAIRE		
M. Marc GUILLAUMIN	X				
M. Francis HERMON	X				
Mme Marie-Line LEVALLOIS	X				
M. Eric MARTIN				X	
Mme Natacha MASSIEU				X	
Mme Sandrine SAMSON	X				
Mme Cyndi THOMAS					X
VALDALLIERE					
M. Jean-Paul ANGENEAU	X				
Mme Isabelle BACHELOT				X	
M. Frédéric BROGNIART	X				

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* Représenté(e) par : (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 Caroline CHANU			X : M. Serge COUASNON		
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 : Mme Annie ROSSI		
M. Corentin GOETHALS					X
Mme Catherine MADELAINE					X
M. Gilles MALOISEL			X : M. Guy VELANY		
M. Pascal MARTIN	X				
M. Gérard MARY			X : M. Lucien BAZIN		
Mme Marie-Odile MOREL					X
Mme Valérie OLLIVIER			X : Mme Marie-Noëlle BALLÉ		
M. Régis PICOT					X
Mme Jane PIGAULT			X : M. Pascal MARTIN		
Mme Annie ROSSI	X				
M. Guy VELANY	X				
TOTAL	33	1	13	6	8
Nombre de Membres en exercice		61			
Nombre de conseillers présents		34			
Quorum En raison de la période de crise sanitaire liée à la pandémie de la COVID-19, le quorum est fixé à un tiers des membres en exercice présents (article 2 de l'Ordonnance n°2020-391 du 1er avril 2020 IV de l'article 6 de la Loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 V de l'article 10 de la Loi n°2021-1465 du 10 novembre 2021)		21			
Nombre de votants (conseillers présents + pouvoirs*) *En raison de la période de crise sanitaire liée à la pandémie de la COVID-19, et jusqu'à la fin de l'état d'urgence sanitaire, un conseiller peut-être porteur de deux pouvoirs (article 2 de l'Ordonnance n°2020-391 du 1er avril 2020 IV de l'article 6 de la Loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 V de l'article 10 de la Loi n°2021-1465 du 10 novembre 2021)		47			

M. Marc ANDREU SABATER, Président de l'Intercom de la Vire au Noireau, demande que cette délibération soit examinée à huis clos par le Conseil Communautaire et précise qu'il s'agit d'une demande de l'acquéreur.

Conformément aux dispositions de l'article L5211-11 du Code Général des Collectivités Territoriale (CGCT), Monsieur le Président demande au Conseil Communautaire de se prononcer sur le huis clos.

VOTE

Vote ordinaire à main levée :

Pour : **47** Contre : **0** Abstentions : **0**

Adopté à la majorité Adopté à l'unanimité Non adopté

L'examen de cette délibération à huis clos est adopté à l'unanimité par les conseillers communautaires.

M. le Président invite les représentants de la presse et le public à quitter la salle.

M. Frédéric BROGNIART donne lecture du rapport suivant :

Chers collègues,

Franchisé indépendant du réseau national Daniel Moquet depuis 2016 et installé sur le PAE La Ruaudière sur la commune de Soulevre en Bocage, depuis ce début d'année, l'entreprise GIARD souhaite se porter acquéreur de la parcelle cadastrée section ZD n° 88, sur ce parc d'activités, en vue d'assurer le développement de ses franchises actuelles, Daniel Moquet Allées – Cours – Terrasses et ARTBA Création mais aussi, rendre possible la création sur site d'un nouvel établissement, l'entreprise FLEURY ayant en charge la franchise Daniel Moquet Jardins, qui générera, dès le démarrage en 2022, le recrutement de 4 collaborateurs et la construction d'un bâtiment de stockage.

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

Article 1 : Objet de la cession

LOCALISATION	Commune de Soulevre en Bocage - commune déléguée de La Graverie - Parc d'activités la Ruaudière
REFERENCE CADASTRALE ET SURFACE A CEDER	Section ZD n° 88 de 3 020 m ²
PRIX DE VENTE HT/M ²	10,00 € HT / m²
PRIX DE VENTE TOTAL	30 200 € HT TVA sur marge en sus
DENOMINATION DE L'ACQUEREUR	SCI ARTBATECH IMMO

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 des franchises Daniel Moquet spécialisées dans l'aménagement extérieur de la maison et, à court terme, la construction d'un bâtiment de stockage.

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.

3.1 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 4) 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, si le permis de construire est délivré postérieurement à la délibération décidant la cession (cf. schéma A récapitulatif en annexe).

3.2 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.

A défaut d'ouverture du chantier dans les **douze (12) mois** suivant la signature de la vente, le délai de réalisation de la construction et les conséquences d'une absence de réalisation seront rappelés à l'acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Durant ce délai, l'acquéreur s'interdit de revendre le bien.

3.3 Conséquences de la non réalisation ou du non achèvement du programme

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, **la cession sera résolue de plein droit et le prix payé à l'achat remboursé non réévalué** (soit 30 200 € HT).

Dans cette hypothèse de résolution de la vente, les frais de mutations initiaux (notaire...) ne seraient pas compris dans le prix de revente à l'Intercom de la Vire au Noireau et demeureraient à la charge de l'acquéreur initial 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 4 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'une des deux études notariales viroises au choix de l'acquéreur.

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'ouest, 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.

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 L5211-37 du Code Général des Collectivités Territoriales, le service du Domaine a été consulté pour avis rendu le 10 février 2020.

Suivant les avis favorables de la commission Attractivité du territoire réunie le 4 novembre 2021 et du Bureau communautaire réuni le 8 novembre 2021, il est proposé au Conseil communautaire de bien vouloir, après en avoir délibéré :

- Décider l'aliénation de la parcelle cadastrée section ZD n° 88 au sein du Parc d'Activités La Ruaudière, commune de Souleuvre en Bocage - commune déléguée de La Graverie, au profit de la SCI ARTBATECH IMMO, 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 en l'étude Maître 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 la communauté de communes Intercom de la Vire au Noireau.

VOTE**Vote ordinaire à main levée :**

Pour : 47 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.

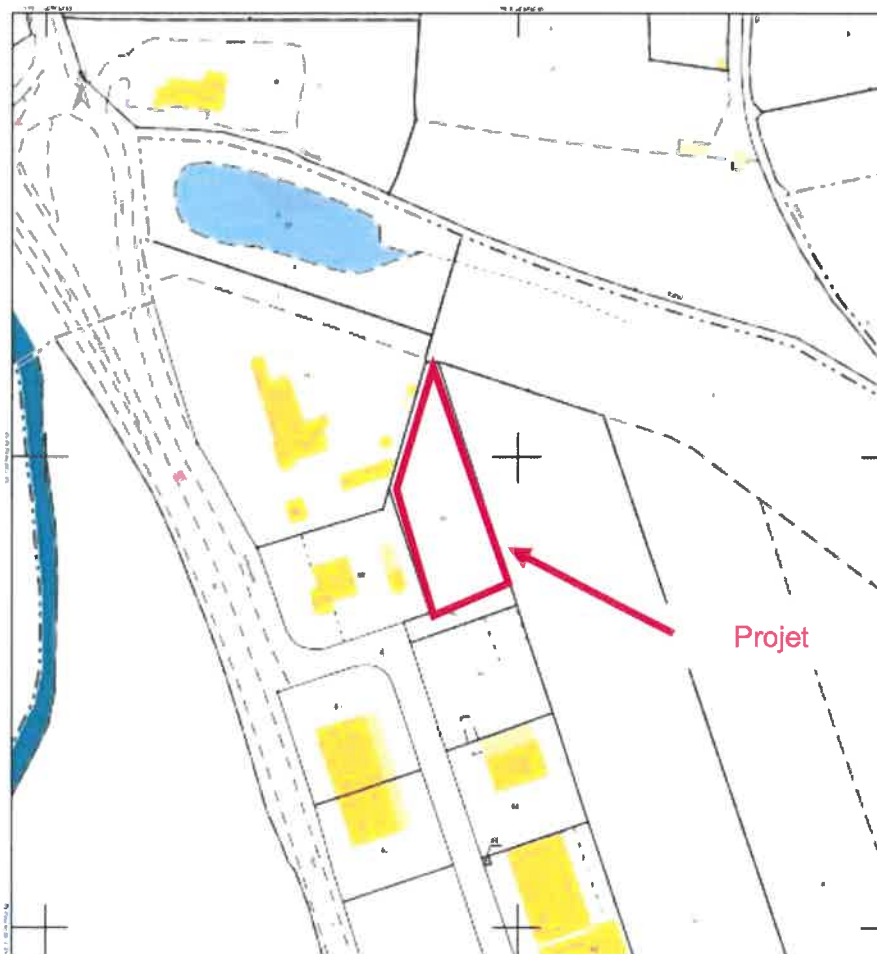
Le Président,
 M. Marc ANDREU SABATER



PLAN DE LOCALISATION



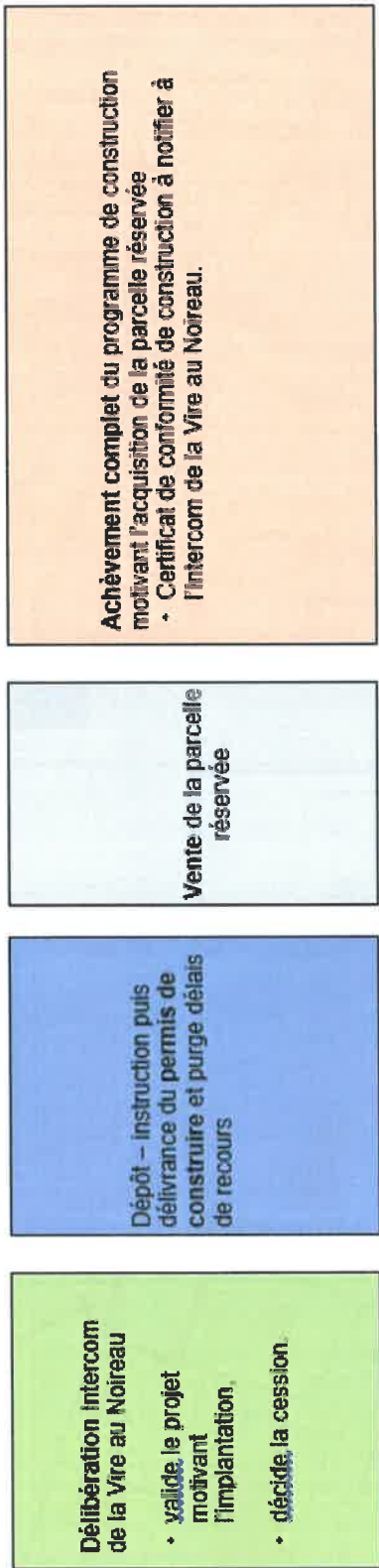
PLAN CADASTRAL



ANNEXE A LA DELIBERATION



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



Point de départ du rétroplanning de cession

12 mois maxi
(+ **12 mois si recours contentieux contre permis de construire**)

4 mois maxi

24 mois

Sanction : si délais non respectés, caducité de la réservation du terrain

Sanction : si délais non respectés, caducité de la réservation du terrain

Sanction : si délais non respectés, revente totale ou partielle du terrain à Vire Normandie, au prix de cession initial