

D2024-6-5-14

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

Délibérations

Conseil Communautaire

XXXXXXXXXX

Séance du Jeudi 27 Juin 2024 à 20h30

Nombre de membres en exercice : **61**

Nombre de membres présents : **41**

Nombre de membres ayant
donné pouvoir : **9**

Nombre de membres excusés : **4**

Nombre de membres absents : **7**

Date de convocation :

21 juin 2024

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

- 8 JUIL. 2024

**et publication par la mise en ligne sur
le site internet le :**

- 8 JUIL. 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-sept juin à vingt heures et trente minutes, le Conseil Communautaire de l'Intercom de la Vire au Noireau s'est réuni à la salle des fêtes de la commune déléguée de Roullours (commune de Vire Normandie), sous la présidence de Mme Catherine GOURNEY-LECONTE, Présidente de l'Intercom de la Vire au Noireau.

Les courriers de convocation et l'ordre du jour, accompagnés de la note explicative de synthèse, relatifs à la séance ont été transmis aux conseillers communautaires, par voie dématérialisée, le vingt et un juin deux mille vingt-quatre.

Les courriers de convocation des conseillers communautaire ainsi que l'ordre du jour de la séance ont été publiés, à destination du public, sur le site internet et affichés au siège de l'Intercom de la Vire au Noireau le vingt et un juin deux mille vingt-quatre.

Mme Valérie DESQUESNE a été nommée secrétaire de séance conformément aux dispositions de l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) applicable à l'Etablissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI) en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT.

3 - Domaine et Patrimoine

3.2 - Aliénations

Objet : Commune de Souleuvre-en-Bocage – Parc d'Activités Economiques (PAE) de la Ruaudière (La Graverie) – Cession de la parcelle ZD n° 88 au profit de la SCI ARTBATECH IMMO

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* Représenté(e) par le 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			Mme Catherine CAILLY		
Mme Nathalie BOUILLARD			M. Pascal DALIGAULT		
Mme Catherine CAILLY	X				
M. Pascal DALIGAULT	X				
M. Sylvain DELANGE	X				
Mme Valérie DESQUESNE	X				
M. Jean ELISABETH				X	
Mme Najat LEMERAY			Mme Valérie DESQUESNE		

LA VILLETTE

M. Daniel BREARD	X				
------------------	---	--	--	--	--

PERIGNY

M. Jean-Christophe MEUNIER	X				
----------------------------	---	--	--	--	--

PONTECOULANT

Mme Gislaine MARIE	X				
--------------------	---	--	--	--	--

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* Représenté(e) par le 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	
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				
LE MESNIL-ROBERT					
M. Jean-Claude RUULT	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. Jean-Pierre MURIER			M. Jean-Claude RUULT		
SAINT-AUBIN-DES-BOIS					
M. Maurice ANNE			M. Denis JOUAULT		
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			M. Alain DECLOMESNIL		
M. Francis HERMON	X				
Mme Marie-Line LEVALLOIS	X				
M. Éric MARTIN					X
Mme Natacha MASSIEU	X				
Mme Sandrine SAMSON					X
Mme Cyndi THOMAS					X
VALDALLIERE					
M. Jean-Paul ANGENEAU	X				
M. Frédéric BROGNIART	X				
Mme Caroline CHANU			M. Serge COUASNON		
Mme Marie-Françoise DAUPRAT	X				
M. Gilles FAUCON	X				
Mme Brigitte MENNIER					X
Mme Sabrina SCOLA	X				

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* Représenté(e) par le 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	

VIRE NORMANDIE					
M. Gilles ALLEGRE	X				
Mme Marie-Noëlle BALLÉ	X				
M. Lucien BAZIN			Mme Coraline BRISON- VALOGNES		
M. Fernand CHENEL	X				
Mme Marie-Ange CORDIER					X
M. Serge COUASNON	X				
Mme Nicole DESMOTTES	X				
M. Joël DROULLON	X				
M. Corentin GOETHALS			Mme Valérie OLLIVIER		
Mme Catherine MADELAINE	X				
M. Gilles MALOISEL	X				
M. Pascal MARTIN	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	41	0	9	4	7
Nombre de Membres en exercice	61				
Nombre de conseillers présents	41				
Quorum	31				
Nombre de votants (conseillers présents + pouvoirs)	50				

M. Frédéric BROGNIART, Vice-Président en charge des affaires liées au développement économique des pôles ruraux, donne lecture du rapport suivant :

Chers collègues,

Franchisé indépendant du réseau national Daniel Moquet depuis 2016 et installé sur le Parc d'Activités Economiques (PAE) La Ruaudière sur la commune de Souleuvre-en-Bocage, depuis 2021, 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 en augmentant notamment ses surfaces dédiées au stockage de ses matériaux. Avec ses 3 franchises Daniel Moquet dédiées respectivement au jardin, aux clôtures et à la création, l'entreprise emploie un total de 24 salariés.

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

Article 1 : Objet de la cession

Localisation	Commune de Souleuvre-en-Bocage - commune déléguée de La Graverie - Parc d'activités la Ruaudière
Référence cadastrale et surface à céder	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
Dénomination de l'acquéreur	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, le stockage des matériaux nécessaires à la conduite des différents chantiers des 3 entités Daniel Moquet présentes sur le parc d'activités.

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

La déclaration préalable devra être obtenue 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.

L'acte de cession devra être signé **dans les quatre (4) mois** suivant l'obtention de la déclaration préalable nécessaire au projet (cf. schéma A récapitulatif en annexe).

3.2. Délai de réalisation du programme

L'acquéreur s'engage à achever les aménagements projetés, 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.

A défaut d'engagement du chantier dans les **douze (12) mois** suivant la signature de la vente, le délai de réalisation de l'opération 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 d'aménagement 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...) (*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'étude de Maître Johan NOEL, notaire à Vire Normandie avec la participation de Maître BISSON, notaire à Tinchebray-Bocage.

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 : Servitude de passage

Afin de faciliter l'accès à la parcelle ZD n° 88, une servitude de passage pour tous véhicules sera consentie par l'Intercom de la Vire au Noireau à l'acquéreur sur la parcelle ZD n° 90. Cette parcelle ZD n° 90 est destinée à permettre la réalisation d'une voirie de desserte en cas d'extension future du parc d'activités.

Article 8 : Urbanisme – taxe - permis de construire aménagement du site

8.1. 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.

8.2. 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 %).

8.3. 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.**

8.4. 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 17 juin 2024.

Suivant les avis favorables de la commission « Attractivité du Territoire » réunie le 5 juin 2024 et du Bureau communautaire réuni le 12 juin 2024, 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 Madame la Présidente, ou son représentant, à signer l'acte de vente en l'étude notariale de Maître Johann NOEL notaire à Vire Normandie, avec la participation de Maître BISSON, notaire à Tinchebray, 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 :	50	Contre :	0	Abstentions :	0
<input type="checkbox"/> Adopté à la majorité <input checked="" type="checkbox"/> Adopté à l'unanimité <input type="checkbox"/> Non adopté					

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Caen - 3 Rue Arthur le Duc – 14000 CAEN, ou sur le site internet www.telerecours.fr dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

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

Mme Valérie DESQUESNE
Secrétaire de séance

Mme Catherine GOURNEY-LECONTE
Présidente de l'Intercom de la Vire au Noireau,



[illegible]

An aerial photograph of a residential neighborhood. A specific lot is outlined in red, and a red arrow points to it from the right. The word "Projet" is written in red next to the arrow. The map shows various houses, some with yellow highlights, a blue pond, and a road with dashed lines.

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

