



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

**Délibérations**

**Conseil Communautaire**

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

**Séance du Jeudi 29 Janvier 2026 à 20h00**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

014-200068799-20260129-D2026-1-1-19-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/02/2026

Publication : 09/02/2026

**Acte rendu exécutoire après visa du contrôle de légalité et publication par la mise en ligne sur le site internet.**

**Date de convocation :**

**23 janvier 2026**

Nombre de membres en exercice : **61**

Nombre de membres présents : **42**

Nombre de membres ayant donné pouvoir : **6**

Nombre de membres excusés : **5**

Nombre de membres absents : **8**

L'an deux mille vingt-six, le vingt-neuf janvier à vingt heures, 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-trois janvier deux mille vingt-six.

Les courriers de convocation adressés aux 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-trois janvier deux mille vingt-six.

M. Corentin GOETHALS a été nommé 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.

**Objet : Pôle territorial de Souleuvre-en-Bocage – Parc d'Activités Economiques (PAE)  
La Ruaudière – Cession des parcelles 317 ZD n° 88 et 90 au profit de la SCI ARTBATECH IMMO**

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* <u>Représenté(e)</u> <u>par le conseiller suppléant</u> : (en vertu de l'article L5211-6)	* <u>A donné pouvoir à</u> : (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	
<b>CONDE-EN-NORMANDIE</b>					
M. Xavier ANCKAERT				X	
M. Benoît BALAIS	X				
Mme Nathalie BOUILLARD					
Mme Catherine CAILLY					
M. Pascal DALIGAULT	X				
M. Sylvain DELANGE					
Mme Valérie DESQUESNE	X				
Mme Najat LEMERAY					
<b>LA VILLETTÉ</b>					
M. Daniel BREARD	X				
<b>PERIGNY</b>					
M. Jérémy MORU	X				
<b>PONTECOULANT</b>					
Mme Gislaine MARIE	X				
<b>SAINT-DENIS-DE-MERE</b>					
M. Manuel MACHADO				X	

<b>Noms des Conseillers</b>	<b>Présents</b>	<b>Excusés</b>			<b>Absents</b>
		<b>* Représenté(e) par le conseiller suppléant : (en vertu de l'article L5211-6)</b>	<b>*A donné pouvoir à : (article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT)</b>	<b>N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir</b>	
<b>TERRES-DE-DRUANCE</b>					
M. Jean TURMEL	X				
<b>BEAUMESNIL</b>		X			
M. Gilles PORQUET		X			
<b>CAMPAGNOLLES</b>					
Mme Catherine GOURNEY LECONTE	X				
<b>LANDELLES-ET-COUPIGNY</b>		X			
M. Denis JOUAULT		X			
<b>LE MESNIL-ROBERT</b>					
M. Jean-Claude RUAULT		X			
<b>NOUES-DE-SIENNE</b>					
Mme Coraline BRISON- VALLOGNES	X				
M. Olivier JEANNEAU	X				
Mme Colette JOUAULT	X				
Mme Bernadette LEROY	X				
M. Georges RAVENEL	X				
<b>PONT-BELLANGER</b>					
M. Jean-Pierre MURIER	X				
<b>SAINT-AUBIN-DES-BOIS</b>					
M. Maurice ANNE			M. Denis JOUAULT		
<b>SAINTE-MARIE-OUTRE-L'EAU</b>					
Mme Catherine GARNIER	X				
<b>SOULEUVRE-EN-BOCAGE</b>					
Mme Annick ALLAIN	X				
M. Alain DECLOMESNIL	X				
M. Régis DELIQUAIRE	X				
M. Didier DUCHEMIN			M. Francis HERMON		
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
<b>VALDALLIERE</b>					
M. Jean-Paul ANGENEAU			M. Frédéric BROGNIART		
M. Frédéric BROGNIART	X				
Mme Marie-Françoise DAUPRAT	X				
M. Gilles FAUCON	X				
Mme Brigitte CHAPET	X				
M. Patrick POUPION	X				
Mme Sabrina SCOLA	X				

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* <u>Représenté(e) par le conseiller suppléant :</u> <i>(en vertu de l'article L5211-6)</i>	* <u>A donné pouvoir à :</u> <i>(article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT)</i>	N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir	
<b>VIRE NORMANDIE</b>					
M. Gilles ALLEGRE				X	
Mme Marie-Noëlle BALLÉ					X
M. Lucien BAZIN	X				
M. Fernand CHENEL					X
Mme Marie-Ange CORDIER	X				
M. Serge COUASNON	X				
Mme Nicole DESMOTTES	X				
M. Joël DROULLON	X				
M. Corentin GOETHALS	X				
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				
<b>TOTAL</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>8</b>
<b>Nombre de Membres en exercice</b>			<b>61</b>		
<b>Nombre de conseillers présents</b>			<b>42</b>		
<b>Quorum</b>			<b>31</b>		
<b>Nombre de votants (conseillers présents + pouvoirs)</b>			<b>48</b>		

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

Chers collègues,

En vue d'accompagner le développement de l'entreprise GIARD à travers les franchises Daniel Moquet qu'elle déploie, l'Intercom de la Vire au Noireau a, par délibérations de 2021 puis de 2024, décidé la cession, à son profit, d'un foncier sur le parc d'activités La Ruaudière (commune déléguée de La Graverie).

Le délai imparti pour obtenir l'autorisation d'urbanisme conditionnant la cession ayant été dépassé par deux fois, il y a lieu de procéder à un nouvel examen des modalités d'accompagnement foncier de cette entreprise qui s'articulerait comme suit :

#### Article 1 : Objet de la cession

<b>LOCALISATION</b>	Commune de Souleuvre en Bocage - commune déléguée de La Graverie - Parc d'activités la Ruaudière
<b>REFERENCE CADASTRALE ET SURFACE A CEDER</b>	317 Section ZD n° 88 de 3 020 m <sup>2</sup> 317 Section ZD n° 90 de 443 m <sup>2</sup>
<b>PRIX DE VENTE HT/m<sup>2</sup></b>	<b>12,00 € HT / m<sup>2</sup></b>
<b>PRIX DE VENTE TOTAL</b>	<b>41 556 € HT</b> TVA sur marge en sus
<b>DENOMINATION DE L'ACQUEREUR</b>	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.

L'acte de cession devra être signé **dans les trois (3) mois** suivant la délibération actant la cession.

##### 3.1. Délai de réalisation du programme

L'acquéreur s'engage àachever 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.

##### 3.2. 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-dessus, la cession serait résolue de plein droit et le prix payé à l'achat remboursé non réévalué (soit 41 556 € 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 NOEL, notaire à Vire Normandie, avec la participation de Maître BISSON, notaire à Tinchebray-Bocage.

**Article 5 : Desserte du lot par les réseaux**

Le lot 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 lot 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 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 d'aménagement ou de construction soumis à autorisation d'urbanisme sur les fonciers cédés donnera lieu, dès le stade de l'esquisse du projet, à un échange avec les services de l'EPCI (services Développement économique et Urbanisme).

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 de concertation préalable obligatoire.

En application de l'article L.5211-37 du Code Général des Collectivités Territoriales, le service du Domaine a été consulté pour avis. Cet avis, en date du 25 novembre 2025, confirme que le prix de cession projeté correspond à la valeur vénale de l'ensemble immobilier.

**Suivant les avis favorables de la commission « Attractivité du Territoire » et du Bureau communautaire réunis le 14 janvier 2026, il est proposé au conseil communautaire de bien vouloir, après en avoir délibéré :**

- Décider l'aliénation des parcelles cadastrées 317 ZD n° 88 et 90 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 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 de Maître Johann NOEL, notaire à Vire Normandie, avec la participation de Maître BISSON, notaire à Tinchebray-Bocage, ainsi que tout document relatif à cette transaction 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.

## VOTE

**Vote ordinaire à main levée :**

Pour :	48	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](http://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.

M. Corentin GOETHALS  
Secrétaire de séance



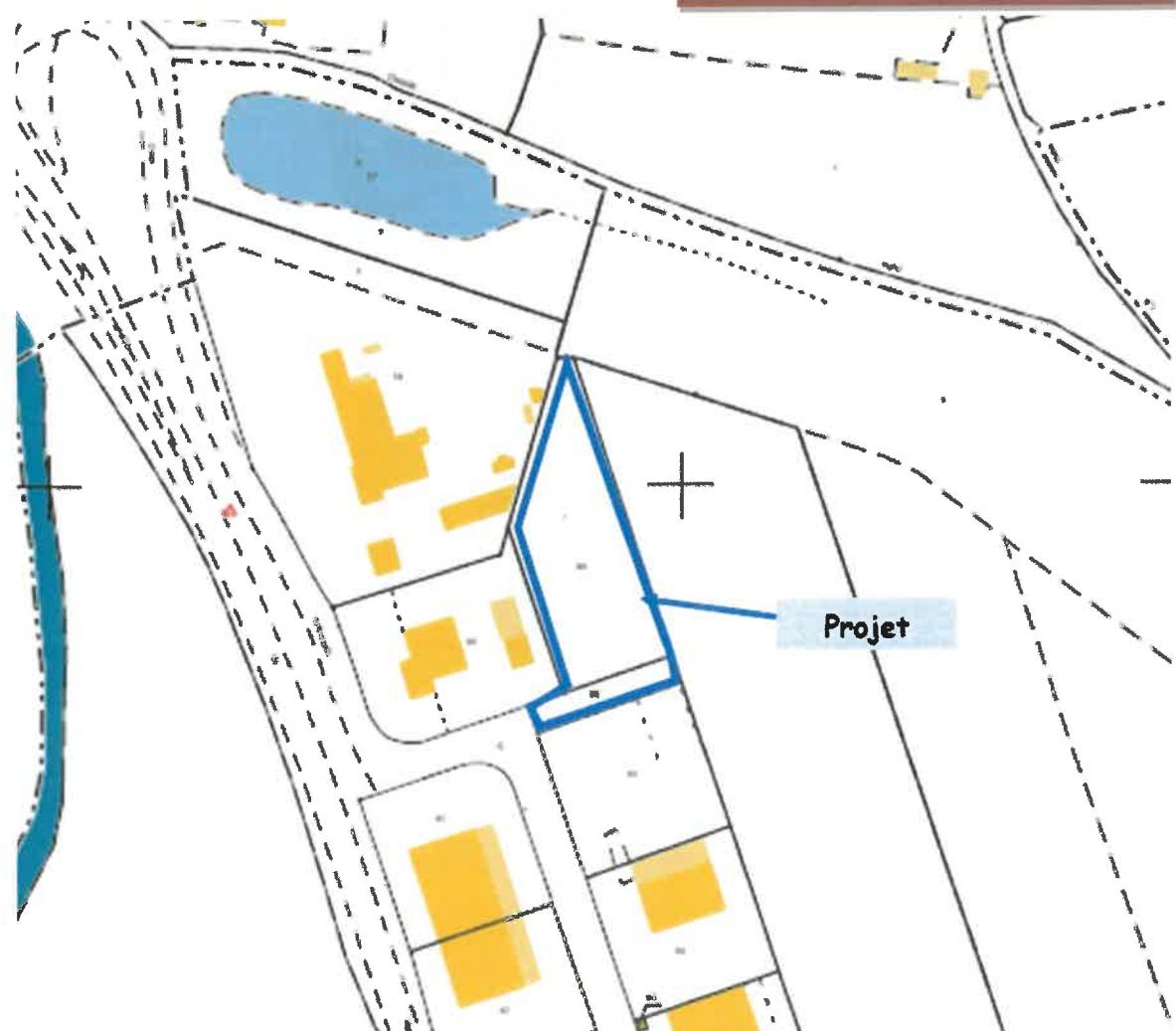
Mme Catherine GOURNEY-LECONTE  
Présidente de l'Intercom de la Vire au  
Noireau

## PLAN DE SITUATION



ANNEXE A LA DELIBÉRATION

## PLAN CADASTRAL



## ANNEXE A LA DELIBÉRATION



**Parc d'Activités La Ruaudière (La Graverie)**

**Schéma récapitulatif des délais de réalisation du programme de construction sur terrain d'activités à acquérir**

