



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

Délibérations

Conseil Communautaire

XXXXXXXXXX

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	
		* 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				X		
M. Benoît BALAIS	X					
Mme Nathalie BOUILLARD			M. Benoît BALAIS			
Mme Catherine CAILLY			Mme Valérie DESQUESNE			
M. Pascal DALIGAULT	X					
M. Sylvain DELANGE						X
Mme Valérie DESQUESNE	X					
Mme Najat LEMERAY			M. Pascal DALIGAULT			
LA VILLETTE						
M. Daniel BREARD	X					
PERIGNY						
M. Jérémy MORU	X					
PONTECOULANT						
Mme Gislaine MARIE	X					
SAINT-DENIS-DE-MERE						
M. Manuel MACHADO				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	
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 RUALT	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	X				
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			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
VALDALLIERE					
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> (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	

VIRE NORMANDIE

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				

TOTAL	42	0	6	5	8
Nombre de Membres en exercice	61				
Nombre de conseillers présents	42				
Quorum	31				
Nombre de votants (conseillers présents + pouvoirs)	48				

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

LOCALISATION	Commune de Souleuvre en Bocage - commune déléguée de La Graverie - Parc d'activités la Ruaudière
REFERENCE CADASTRALE ET SURFACE A CEDER	317 Section ZD n° 88 de 3 020 m ² 317 Section ZD n° 90 de 443 m ²
PRIX DE VENTE HT/M²	12,00 € HT / m²
PRIX DE VENTE TOTAL	41 556 € 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, 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 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.

3.2. 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-avant, **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 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 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 :

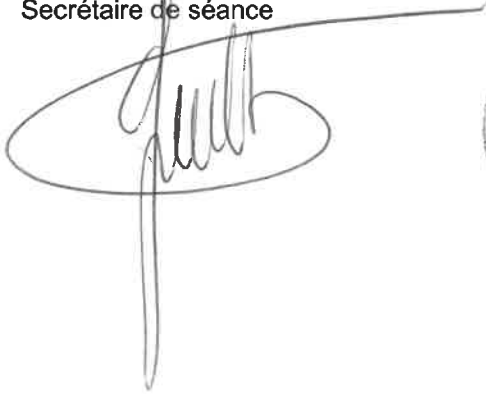
- Décider l'aliénation des parcelles cadastrées 317 ZD n° 88 et 90 au sein du parc d'activités La Ruaudière, commune de Souleuvre-en-Bocage, commune déléguée de La Graverie, au profit de la SCI ARTBATECH Immo, ou de toute autre société ou établissement se substituant à elle pour la réalisation du même 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 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



An aerial photograph of a residential neighborhood. A house is highlighted with a thick blue outline and labeled 'Projet' with a blue arrow. The house is situated on a lot with a crosshair symbol. Surrounding the house are other residential lots, some with yellow-outlined buildings. A blue pond is visible in the upper left, and a road with dashed lines runs along the left side of the image.

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

