

**COMPTE RENDU DE LA RÉUNION  
DE CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE NICORPS**

---

**Séance du 18 novembre 2021**

---

L'an deux mil vingt-et-un, le jeudi 18 novembre, à 20 heures 30 minutes, les membres du Conseil Municipal, légalement convoqués, se sont réunis en séance publique à la mairie sous la présidence de Monsieur LEMOUTON Yves, Maire.

**Etaient présents :**

Madame MARTIN Marie-Laure, Monsieur LEDOUX Didier, Madame CHESNEL Pierrette, Monsieur MARIE Fabien, Monsieur DANAIS Laurent, Monsieur LEROUGE Éric, Monsieur PEZAVENT Bertrand, Madame NOURY Chantal, Monsieur HENRARD Jean- Philippe, Madame VOISIN Françoise

**Absents excusés :**

**Secrétaire de séance :** Monsieur LEMOUTON Yves

Le quorum étant atteint, la séance peut se tenir valablement

<b>1. Approbation du Procès-Verbal en date du 30 septembre 2021 (2021.11.18.51)</b>
---

A l'unanimité, le Conseil Municipal approuve le procès-verbal de la réunion du 30 septembre 2021, dont chaque membre a reçu communication lors de la convocation à la présente séance.

<b>2. Budget annexe Lotissement / Habilitation assujettissement TVA et régime d'imposition au réel trimestriel (2021.11.18.52)</b>
--

Monsieur LEMOUTON Yves, Maire, rappelle aux membres de l'Assemblée les nécessités liées à l'opération d'aménagement du terrain acquis pour la création du futur quartier, à savoir la création d'un budget annexe pour retracer toutes les opérations comptables liées à cette opération.

L'instruction budgétaire M14 prévoit spécifiquement les conditions de cette individualisation et en particulier la tenue d'une comptabilité de stock, destinées à suivre les opérations d'acquisition, de viabilisation et de cession des terrains concernés.

En effet, ces terrains destinés à la vente, n'ont pas à être intégrés dans le patrimoine de la collectivité. La comptabilité de stock qui sera tenue pour ce lotissement est celle de l'inventaire intermittent.

Les opérations d'aménagement d'une zone d'urbanisme font partie des activités obligatoirement assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA). A ce titre, les recettes et les dépenses de ce budget seront comptabilisées hors taxes.

Monsieur le Maire précise que l'article 268 du code général des impôts (CGI) prévoit que la cession d'un terrain à bâtir (TAB) est soumise à la TVA sur la marge.

Dès lors que l'opération de lotissement sera terminée, le budget de lotissement sera clôturé. La commune reprendra alors dans ses comptes les éventuels résultats de fonctionnement ou d'investissement s'il y a lieu d'en constater.

Le budget annexe retracera toutes les écritures comptables associées à cette opération d'aménagement et de vente de lots à bâtir.

Enfin, monsieur le Maire informe les membres du conseil municipal que le lotissement communal est composé de 12 lots, et est prévu sur la parcelle cadastrée section AB 14, d'une surface de 10 015m<sup>2</sup>, située au village des Brothelandes, près du lotissement « la Forge », et classée en zone AU et U au Plan Local d'Urbanisme.

Aussi, pour compléter la délibération en date du 18 mai 2017 relative à la création du budget annexe Lotissement, monsieur le Maire propose de solliciter l'habilitation pour l'assujettissement à la TVA auprès des services fiscaux, et d'opter pour un régime de TVA à la marge.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code général des impôts,

Vu l'instruction budgétaire et comptable M14,

Vu la délibération du 18 mai 2017 approuvant l'acquisition du terrain cadastré section AB 14 (anciennement A 804 au 31 octobre 2017), situé dans le bourg de Nicorps, en zones AU et U du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du 18 mai 2017 portant création du budget annexe lotissement,

Considérant le lotissement communal tel que décrit ci-dessus,

Considérant qu'en application des dispositions du 1<sup>er</sup> et 2 du I de l'article 257 du code général des impôts (CGI), les cessions de terrains à bâtir effectuées par des assujettis dans le cadre de leur activité économique entrent de plein droit dans le champ d'application de la TVA, quelle que soit la qualité de l'acquéreur,

Considérant qu'au cas d'espèce, la commune de Nicorps est considérée comme agissant en qualité d'assujetti,

Après avoir entendu cet exposé et après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité :

- Prend acte que la création du budget annexe Lotissement en date du 18 mai 2017 a pour but de retracer toutes les opérations futures relatives à la gestion en régie communale du lotissement destiné à la vente,
- Sollicite l'habilitation pour l'assujettissement à la TVA pour ce budget auprès des services fiscaux,
- Décide d'opter pour un régime de TVA à la marge conformément à l'instruction M14 avec un système de déclaration trimestrielle,
- Autorise monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents découlant de ces décisions.

### **3. Projet futur Lotissement proposé par INFRA VRD / Approbation (2021.11.18.53)**

Monsieur LEMOUTON Yves, Maire, informe les membres de l'Assemblée qu'après s'être rencontrés à plusieurs reprises, le cabinet d'études INFRA VRD, missionné pour la maîtrise d'œuvre relative à la création d'un nouveau quartier, a présenté un avant-projet.

Aussi, Monsieur le Maire expose ce qui suit :

Le nouveau quartier est intitulé « La Forge II ».

Le coût du projet est estimé à 310 100€ HT, soit 372 120€ TTC, et se compose de :

- Travaux (terrassement, voirie, assainissement EU et EP, tranchées télécom et adduction d'eau potable, ainsi que d'aménagements paysagers) pour un montant de 236 500€ HT,
- Prestations complémentaires (maîtrise d'œuvre, SDEM, contrôle réseaux, frais annonce légale) pour un montant de 73 600€ HT.

Le lotissement sera composé de 12 lots, dont il faudra déterminer ultérieurement le prix au mètre carré.

Après avoir entendu cet exposé, et après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité :

- Approuve l'avant-projet daté du 15 octobre 2021 présenté par le cabinet d'études INFRA VRD,
- Acte que le projet est estimé à 310 100€ HT,
- Autorise monsieur le Maire ou son représentant à signer tous documents relatifs à ces décisions et nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

#### **4. Permis d'aménager du futur lotissement / Autorisation (2021.11.18.54)**

Monsieur Yves LEMOUTON, Maire, rappelle à l'Assemblée que par délibération 2021.01.28.02 du 28 janvier 2021, le conseil municipal a retenu le cabinet d'études INFRA VRD pour la mission de maîtrise d'œuvre relative à la création d'un nouveau quartier.

Il convient désormais de formuler une demande de permis d'aménager pour passer à la phase opérationnelle du lotissement. Celui-ci sera dénommé « La Forge II », dans la continuité du lotissement « La Forge » créé en 2006.

L'emprise foncière de cet aménagement concerne la parcelle de terrain cadastrée section AB14.

Après avoir entendu cet exposé et après en avoir délibéré, à l'unanimité le Conseil Municipal :

- Décide de mandater monsieur le Maire pour déposer au nom et pour le compte de la commune de Nicorps une demande d'urbanisme nécessaire à ce projet,
- Autorise monsieur le Maire ou son représentant à signer en tant que besoin tous documents afférents à ce projet d'aménagement.

#### **5. Projet futur lotissement / Prix de vente des parcelles (2021.11.18.55)**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.2241-1 et L.2122-26,

Vu l'article 432-12 du code pénal,

Vu les articles L.442-8 et R442-12 du code de l'urbanisme,

Vu la délibération 2021.11.18.54 du 18 novembre 2021 autorisant la demande de permis d'aménager du lotissement « La Forge II »,

Monsieur Yves LEMOUTON, Maire, informe l'assemblée que les travaux de viabilisation dudit lotissement vont débuter courant du 2<sup>ème</sup> trimestre 2022, et il convient de déterminer le prix de vente des lots en vue de leur commercialisation.

Le prix de vente proposé pour l'équilibre financier de l'opération est de 50€ TTC le m<sup>2</sup> (soit sans la TVA à la marge de 20%, un prix au m<sup>2</sup> HT de 41,67€).

Ce lotissement étant assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée, la commune devra s'acquitter de la TVA à la marge c'est-à-dire sur la différence entre le prix de vente et le prix d'aménagement de la parcelle.

- Après avoir entendu cet exposé, et après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité :
- Décide de vendre les lots du lotissement communal « La Forge II » au prix de 50€ le m<sup>2</sup> T.T.C., hors frais de notaire à la charge des acquéreurs,
  - Autorise monsieur le Maire à signer les actes notariés de vente ainsi que toutes les pièces nécessaires pour la vente des lots.

#### **6. Projet futur lotissement / Règlement d'utilisation (2021.11.18.56)**

Vu la délibération 2021.11.18.54 du 18 novembre 2021 autorisant la demande de permis d'aménager du lotissement communal « La Forge II »,

Vu la délibération 2021.11.18.55 du 18 novembre 2021 fixant le prix de vente de la parcelle du lotissement communal « La Forge II »,

Dans le cadre de la commercialisation des terrains du lotissement communal « La Forge II », la commune se doit de fixer les règles et les servitudes d'intérêt général pour les acquéreurs.

Un projet de règlement d'utilisation, dont copie ci-annexée, est présenté pour approbation. Il s'agit d'un document contractuel qui définit les droits et obligations vis-à-vis des propriétaires des terrains composant le lotissement. Il est illimité dans le temps.

- Après avoir entendu cet exposé, et après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité :
- Décide d'approuver le règlement d'utilisation tel que présenté et annexé à la présente délibération,
  - Autorise monsieur le Maire à signer ledit règlement d'utilisation.

#### **7. Projet futur lotissement / Acquisition d'une parcelle (2021.11.18.57)**

Monsieur Yves LEMOUTON, Maire, expose à l'Assemblée qu'avec l'acquisition de la parcelle AB14 destinée au projet de création du lotissement « La Forge II », il devient difficile d'accéder à la parcelle adjacente cadastrée AB 12.

Le désenclavement de cette parcelle imposait la réalisation d'une voirie importante qui engendrait une diminution de la surface à bâtir du futur lotissement.

La mise en place de l'évacuation des eaux usées sera facilitée par l'utilisation de cette parcelle. En outre, compte tenu de la création de ce nouveau quartier constitué de 12 lots, et d'un autre d'une trentaine de nouvelles habitations à court terme, il est envisagé d'aménager une aire de jeux.

Cette parcelle cadastrée AB 12 mesure 6 443m<sup>2</sup>, et est située en zone A.

Considérant l'intérêt que pourrait avoir cette parcelle pour la commune,

Considérant que la parcelle est classée en zone agricole,

Considérant, le prix de vente au mètre carré des parcelles agricoles dans la commune,

Après avoir entendu cet exposé, et après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité :

- Propose l'acquisition de la parcelle AB 12 pour un prix net vendeur de 6 443€,
- De prendre en charge les frais et droits quelconques liés à cette vente,
- D'inscrire les crédits nécessaires au budget communal,
- Charge l'office notarial SCP VIGER et ROQUIER, notaires associés, 2 rue de Tourville BP 427 50204 COUTANCES, de mener à bien cette opération,
- Autorise monsieur le Maire ou son représentant à signer l'ensemble des pièces relatives à cette affaire.

## **8. Travaux aménagement intérieur Auberge de Brothelandes / Étude de devis (2021.11.18.58)**

Monsieur Yves LEMOUTON, Maire, rappelle à l'Assemblée qu'en sa séance du 30 juillet 2020, elle avait autorisé monsieur le Maire à faire appel au cabinet d'étude « LEBAS-MALOISEL » en vue d'obtenir un descriptif des travaux de transformations intérieures à réaliser dans le cadre de la rénovation de l'Auberge de Brothelandes.

Monsieur le Maire précise que les devis reçus ont fait l'objet d'une procédure adaptée, et que seules 3 entreprises ont répondu à la consultation.

Aussi, il présente les devis reçus comme suit :

- Lot 1 : travaux gros œuvre, carrelage, faïence : entreprise SARL J.M. BOSCHE, 32 rue du Pont de la Roque 50200 HEUGUEVILLE SUR SIENNE, pour un montant estimé à 15 389,71€ HT, soit 18 467,65€ TTC,
- Lot 2 : menuiseries intérieures, plâtrerie sèche : entreprise LEBOUTEILLER Menuiseries, 1 allée du Château de la Mare 50200 COUTANCES, pour un montant estimé à 2 268,28€ HT, soit 2 721,94€ TTC,
- Lot 3 : plomberie, sanitaire : entreprise SARL MERET Nicolas, 9 rue Colbert, ZI du Château de la Mare 50200 COUTANCES, pour un montant estimé à 2 168,88€ HT, soit 2 602,66€ TTC.

Après avoir entendu cet exposé et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- Accepte les devis des 3 lots tels que présentés ci-dessus,
- Charge monsieur le Maire ou son représentant de signer les devis respectifs et d'effectuer toute démarche relative à l'exécution de la présente délibération.

## **9. SDEM 50 / Transfert de la compétence Infrastructures de Recharge pour Véhicules Électrique (IRVE) (2021.11.18.59)**

Monsieur Yves LEMOUTON, Maire, expose aux membres de l'Assemblée que depuis 2015, le SDEM50 a déployé 107 bornes de recharges pour véhicules électriques sur 78 communes qui lui ont transféré la compétence « infrastructures de charge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables ». Il a ainsi développé un savoir-faire et une expertise dans le domaine, acteur nécessaire de la mobilité électrique dans le département de la Manche.

La Loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités (dite loi LOM) incite fortement à l'élaboration d'un Schéma Directeur des Infrastructures de Recharge des Véhicules Électriques (SDIRVE) conditionnant l'obtention d'aides pour la mise en place de nouvelles bornes

Le SDEM50 a décidé de prendre en charge ce SDIRVE pour le compte de l'ensemble de ses communes membres, en collaboration avec les EPCI, autorités organisatrices des mobilités.

Par conséquent, il est impératif que chaque commune transfère la compétence « infrastructures de charge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables » au SDEM50.

AUSSI,

VU les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L. 2224-37, permettant le transfert de la compétence « infrastructures de charge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables » aux autorités organisatrices d'un réseau public de distribution d'électricité visées à l'article L. 2224-31 du Code général des collectivités,

VU les statuts du SDEM50 ratifiés par arrêté préfectoral en date du 11 juin 2020 et notamment l'article 3.3 habilitant le SDEM50 à mettre en place et organiser, pour ceux de ses membres qui lui ont confié cette compétence, un service comprenant la création, l'entretien et l'exploitation des infrastructures de charge nécessaires à l'usage des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et l'article 5-2 portant sur les modalités du transfert de cette compétence,

VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités et notamment l'article 68 proposant aux collectivités compétentes en création et entretien de bornes de recharge de réaliser un schéma directeur de développement des infrastructures de recharge ouvertes au public pour les véhicules électriques qui définit géographiquement les infrastructures nécessaires, la planification de leur mise en œuvre et les financements associés dans le but d'apporter une offre suffisante sur le territoire,

VU l'article R. 353-5-1 du code de l'énergie précisant que le schéma directeur de développement des infrastructures de recharge ouvertes au public pour les véhicules électriques et les véhicules hybrides rechargeables est réalisé par une autorité organisatrice de la mobilité ou une autorité organisatrice de la distribution d'électricité compétente dans la création et l'entretien d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques, pour ses membres qui lui ont transféré la compétence création et l'entretien d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques,

CONSIDERANT que la commune est adhérente au SDEM50 pour la compétence autorité organisatrice de la distribution d'électricité,

CONSIDERANT que le SDEM50 est compétent pour la création et l'entretien d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques, et qu'à ce titre le SDEM50 propose la réalisation d'un schéma directeur de développement des infrastructures de recharge pour véhicules électriques pour ses membres lui ayant transféré cette compétence,

CONSIDERANT que la commune manifeste son intérêt à intégrer la démarche de schéma directeur,

CONSIDERANT qu'en application des dispositions de l'article 5-2 des statuts du SDEM50, le transfert de la compétence « infrastructures de charge pour véhicules électriques » suppose les délibérations concordantes du SDEM50 et de la commune ;

Après avoir entendu cet exposé, et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité :

- Approuve le transfert de la compétence « **infrastructures de charge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables** » au SDEM50 pour la mise en place d'un service comprenant la création, l'entretien, et l'exploitation des infrastructures de charge nécessaires à l'usage des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, dont l'exploitation comprend l'achat d'électricité nécessaire à l'alimentation des infrastructures de charge.
- Autorise monsieur le Maire à signer tous les actes nécessaires au transfert de la compétence « infrastructures de charge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables »

## 10. Questions diverses

- Noël : l'arbre de Noël est prévu le dimanche 5 décembre. Un film des studios Disney « Encanto : La Fantastique famille Madrigal » sera projeté à 14h30 au cinéma de la commune d'Hauteville sur Mer, puis retour à la salle des fêtes de Nicorps pour la distribution des friandises et bons cadeaux par le Père Noël pour les enfants âgés de 12 ans au plus, journée qui se terminera par un goûter.
- Vœux du maire : prévus le dimanche 9 janvier 2022 à 11h à la salle des fêtes de Nicorps

- Audit des copieurs et moyens d'impression : la CMB propose un audit des copieurs et des moyens d'impression pour l'ensemble des entités publiques dont fait partie la commune de Nicorps, et ce, afin d'optimiser la gestion et les coûts de ces équipements. Les membres de l'Assemblée sont d'accord et proposent de mettre ce point à l'ordre du jour du prochain conseil municipal.
- Demande de Courcy info famille : le conseil a décidé de transmettre les informations nécessaires au directeur du RPI de Courcy, afin d'appréhender les futures inscriptions scolaires.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h30.