

නලඞඞඞ

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU CALVADOS

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
INTERCOM DE LA VIRE AU NOIREAU**

Extrait du Registre des Décision et Délibérations



Conseil Communautaire

නලඞඞඞඞඞ

Séance du Jeudi 14 Novembre 2019 à 20h30

L'an deux mille dix-neuf, le quatorze novembre à vingt heures trente, le Conseil de la Communauté de Communes « Intercom de la Vire au Noireau », dûment convoqué par courrier en date du sept novembre deux mille dix-neuf par M. Marc ANDREU SABATER, Président, s'est réuni à l'Hôtel de Ville de Vire Normandie, sous la présidence de M. Marc ANDREU SABATER.

Mme Roselyne DUBOURGUAIS 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.

නලඞඞඞ

Nombre de membres en exercice : **85**
 Nombre de membres présents : **51**
 Nombre de membres ayant
 donné pouvoir : **9**
 Nombre de membres excusés : **5**
 Nombre de membres absents : **20**

Date de convocation :
07 Novembre 2019

Visa du contrôle de légalité du :
19 NOV. 2019

Affichée le :
19 NOV. 2019

3 - Domaine et Patrimoine
3.2 - Aliénations

Objet : Commune de Vire Normandie - Parc Commercial « La Douitée » : Aliénation d'un terrain au profit des Ets JAMOTTE Motoculture

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* Représenté(e) par : (Nom du 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	
M. Xavier ANCKAERT	x				
Mme Nathalie BOUILLARD			X : Mme Valérie DESQUESNE		
Mme Catherine CAILLY	x				
M. Pascal DALIGAULT	x				
Mme Valérie DESQUESNE	x				
M. Jean ELISABETH	x				
Mme Najat LEMERAY	x				
M. Pascal VASTHIER					x

CONDE-EN-NORMANDIE

M. Xavier ANCKAERT	x				
Mme Nathalie BOUILLARD			X : Mme Valérie DESQUESNE		
Mme Catherine CAILLY	x				
M. Pascal DALIGAULT	x				
Mme Valérie DESQUESNE	x				
M. Jean ELISABETH	x				
Mme Najat LEMERAY	x				
M. Pascal VASTHIER					x

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* Représenté(e) par : (Nom du 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	
LA VILLETTE					
M. Daniel BREARD	x				
PERIGNY					
Mme Christiane PORTIER					x
PONTECOULANT					
M. Jean-Pierre MOURICE				x	
SAINT-DENIS-DE-MERE					
M. Jean-Pierre BINET					x
TERRES-DE-DRUANCE					
M. David MADELAINE					x
M. Yves LECHAPTOIS	x				
M. Jean TURMEL	x				
BEAUMESNIL					
M. Gilles PORQUET	x				
CAMPAGNOLLES					
Mme Catherine GOURNEY LECONTE	x				
LANDELLES-ET-COUPIGNY					
M. Blaise MICARD	x				
LE MESNIL-ROBERT					
M. Jean-Paul MASSUS	x				
NOUES-DE-SIENNE					
M. Hervé BAZIN	x				
M. Hervé DUPARD					x
Mme Reine EUDE	x				
M. Joseph FAINS	x				
M. Roger LANGLOIS	x				
M. Patrick MADELEINE					x
M. Serge MAUDUIT	x				
M. Jean-Pierre NOURRY	x				
M. Georges RAVENEL	x				
Mme Marie-Josèphe VIARD	x				
PONT-BELLANGER					
Monsieur Christian MARIETTE	x				

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* Représenté(e) par : (Nom du 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-AUBIN-DES-BOIS

M. Jean-Claude TROCHON

x

SAINTE-MARIE-OUTRE-L'EAU

Mme Catherine GARNIER

x

SOULEUVRE-EN-BOCAGE

Mme Nicole BEHUE

x

M. Alain DECLOMESNIL

x

M. Régis DELIQUAIRE

x

Mme Nathalie DESMAISONS

x

Mme Julie DUBOURGET

x

M. Didier DUCHEMIN

x

M. Gérard FEUILLET

x

M. Marc GUILLAUMIN

x

M. Francis HERMON

x

Mme Sonja JAMBIN

x

M. Jean-Marc LAFOSSE

x

M. Edward LAIGNEL

x

M. André LEBIS

x

Mme Bérengère LEMBOUCHER

x

Mme Colette LESOUF

x

M. Claude MAIZERAY

x

Mme Natacha MASSIEU

x

M. Michel MOISSERON

X : M. Régis DELIQUAIRE

Mme Monique PIGNE

x

VALDALLIERE

Mme Sarah ANNE

x

Mme Rolande BLIN

X : Mme Caroline CHANU

M. Frédéric BROGNIART

x

Mme Caroline CHANU

x

M. Herve CHANU

X : M. Rémi LABROUSSE

M. Gilles FAUCON

x

Mme Josette GAUTREAU

x

M. Rémi LABROUSSE

x

Mme Anita LAIR

x

M. Gilbert LOUIS

x

M. Patrick POUPION

x

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* Représenté(e) par : (Nom du 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	
Mme Cécile QUESNEE-COUPPEY					x
M. Michel ROCA				x	
Mme Anne ROHEE					x

VIRE NORMANDIE

M. MARC ANDREU SABATER	x				
Mme Claudine ARRIVE					x
M. Roland BERAS					x
Mme Annie BIHEL	x				
M. Fernand CHENEL	x				
Mme Marie-Ange CORDIER	x				
M. Serge COUASNON	x				
Mme Nicole DESMOTTES	x				
Mme Roselyne DUBOURGUAIS	x				
M. Pierre-Henri GALLIER				X : M. Guy VELANY	
Mme Nadine LETELLIER				X : Mme Nicole DESMOTTES	
Mme Catherine MADELAINE				X : M. Gilles MALOISEL	
M. Gilles MALOISEL	x				
M. Gérard MARY				X : Mme Annie BIHEL	
M. Rémy MAUBANT	x				
Mme Marie-Odile MOREL				X : M. Marc ANDREU SABATER	
M. Régis PICOT					x
M. Gaëtan PREVERT					x
Mme Isabelle SEGUIN					x
M. Guy VELANY	x				

TOTAL	51	0	9	5	20
Nombre de Membres en exercice	85				
Nombre de conseillers présents	51				
Quorum	43				
Nombre de votants (conseillers présents + pouvoirs)	60				

M. Serge COUASNON donne lecture du rapport suivant :

Chers collègues,

Les Etablissements JAMOTTE Motoculture, implantés route de Caen à Vire (commune de Vire Normandie), sont spécialisés depuis plus de 50 ans dans la vente et la réparation de matériels agricoles et d'espaces verts.

Après une première acquisition foncière de 6 000 m² en 2016 sur le Parc Commercial La Douitée, destinée à agrandir son espace d'exposition, l'entreprise souhaite acquérir le dernier terrain restant à commercialiser sur le parc commercial, d'une surface de 4 299 m², en vue d'y réaliser un bâtiment de stockage et d'exposition.

En vue de répondre aux besoins des Etablissements JAMOTTE Motoculture et de les accompagner dans leur projet de développement, la cession foncière s'articulerait comme suit :

LOCALISATION	Commune de Vire Normandie Commune déléguée de Vire Parc Commercial La Douitée – rue de la Douitée	
REFERENCES DES PARCELLES A CEDER	Référence	Surface
	As n° 621	4 299 m ²
CLASSEMENT AU PLU	Uxc et Ur	
PRIX DE VENTE HT/M²	20,00 € HT/m ²	
PRIX DE VENTE TOTAL HT	85 980 HT, TVA sur marge en sus	

Article 1 : Destination du lot proposé à la vente

Le Parc commercial « *La Douitée* » a vocation à accueillir des activités **commerciales destinées au grand public et leurs annexes. En sont exclues les activités, industrielles et artisanales de production et du bâtiment.**

Le présent lot est destiné à accueillir une activité de stockage, exposition, vente de matériels agricoles et d'espaces verts.

Article 2 : Délai d'immobilisation et de réalisation du programme

Le Parc d'Activités "*La Douitée*" a été créé par la Communauté de Communes de Vire sans but spéculatif en vue de dynamiser l'activité commerciale 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, le compromis et/ou la vente serait résolue de plein droit. La réservation du terrain serait définitivement caduque.

2.1. 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 6) dans l'hypothèse d'un recours engagé contre l'autorisation d'urbanisme conditionnant le projet.

L'acte de cession devra être signé **dans les deux (2) mois** suivant l'obtention du permis de construire nécessaire au programme économique purgé des délais de recours.

2.2. 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.

Si, pour une raison quelconque, l'acquéreur, ou toute personne s'étant substituée à lui, n'avait pas réalisé ou achevé la totalité du programme de constructions dans le délai prévu ci-avant, il serait dans l'obligation de revendre le terrain, ou sa portion non construite dont il s'agit, à l'Intercom de la Vire au Noireau dans les quatre mois suivant la demande, si bon semble à celle-ci, au prix d'achat (20 € HT/m²) à l'exclusion de tous tiers. Dans cette hypothèse de

revente, les frais de mutations initiaux (notaire...) ne seraient pas compris dans le prix de revente à l'Intercom de la Vire au Noireau et demeurerait à la charge du revendeur 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 détaille les différents délais auxquels la mutation est soumise.

Article 3 : Frais de mutation

Les frais de mutation (notaire) seront à la charge exclusive de l'acquéreur. L'acte sera rédigé par l'Office Notarial Virois, notaires à Vire Normandie.

Article 4 : Desserte du lot par les réseaux et accès au lot

4.1. Desserte du lot par les réseaux

Le terrain n'est desservi par aucun réseau excepté celui d'eau potable.

4.2. Accès au lot

La rue de la Douitée dispose de 2 débouchés sur la route de Caen (RD n° 577) :

- au sud, au niveau de l'entrée avec l'enseigne Jardi Leclerc,
- au nord, par le giratoire des Neuvillières (niveau garage Peugeot / Agrial – Point Vert).

La rue de la Douitée est une voirie privée propriété de Carrefour Property. L'Intercom de la Vire au Noireau et les futurs acquéreurs de la parcelle AS n° 605p bénéficient d'une servitude de passage au profit de tous piétons et de tous véhicules et, en sous-sol, au profit de tous réseaux, que l'Intercom de la Vire au Noireau et/ou l'acquéreur de la parcelle AS n° 605p jugeront utile de mettre en place à leurs frais. La société Carrefour Property interviendra à l'acte de mutation afin de constituer ces servitudes.

Article 5 : Servitudes

5.1. Emplacement réservé pour élargissement de la RD 407

En vue de rendre possible, à terme, l'élargissement de la RD n° 407 par le Département du Calvados, le Plan Local d'Urbanisme de Vire Normandie prévoit, sur la parcelle AS n° 621, un emplacement réservé. **La bande de terrain correspondant à cet emplacement réservé répertorié au plan figurant en annexe est inconstructible.**

5.2. Terrain non constructible affecté d'une servitude paysagère

L'emprise foncière correspondant à l'emplacement réservé pour élargissement de la RD n° 407 intègre une bande verte non constructible de 3 mètres de large en façade côté RD 407. Elle est destinée à favoriser l'intégration du projet à l'environnement au travers d'une recomposition de trame bocagère. Le traitement paysager de cette bande verte, les essences à planter, leur localisation ainsi que les modalités de gestion sont décrits dans le schéma de composition répertorié en annexe.

Article 6 : Urbanisme – taxe - permis de construire aménagement du site

6.1. Urbanisme

Pour ses projets d'aménagements, l'acquéreur s'engage à respecter les dispositions du secteur UXc du PLU et à s'inspirer (obligation de compatibilité) de la démarche architecturale Qualiparc.

En outre, et afin d'harmoniser les projets entre eux, il devra obligatoirement aligner la façade Est de son bâtiment sur celle du bâtiment *Cuisine et Cave* situé à 20 mètres en retrait de la limite de propriété et adopter une couleur principale de bardage d'un ton similaire (RAL 7016) ou très approchant.

6.2. 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 %).

6.3. 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 la mesure du possible, dans des matériaux favorisant l'infiltration des eaux pluviales sur site.**

6.4. 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 commercial « La Douitée », 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 communautaires, 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 16 septembre 2019.

Suivant les avis favorables de la commission « Attractivité du Territoire », réunie le 04 septembre 2019, et du Bureau Communautaire réuni le 16 septembre 2019 et 04 novembre 2019, il est donc proposé au Conseil Communautaire de bien vouloir :

- Décider l'aliénation de la parcelle cadastrée section AS n° 621 de 4 299 m² au sein du Parc Commercial La Douitée, commune de Vire Normandie - commune déléguée de Vire, au profit de la SAS JAMOTTE Motoculture, 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'Office Notarial Virois, notaires à Vire Normandie, ainsi que tout document relatif à cette aliénation et, notamment, l'acte administratif ou 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 qui, en application de l'article 257bis du Code Général des Impôts, sera dispensé de TVA.

VOTE

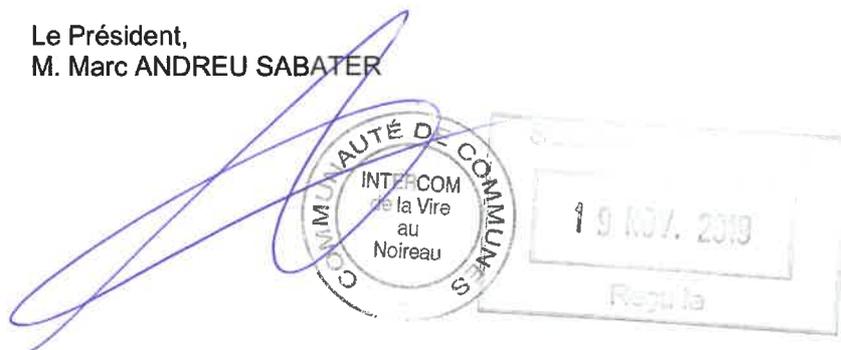
Vote au scrutin ordinaire :

Pour : 60 Contre : 0 Abstentions : 0

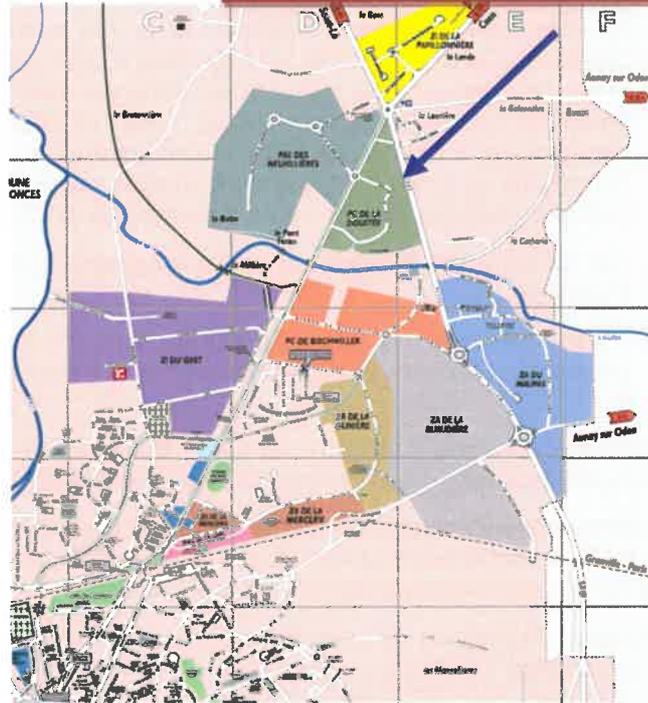
Adopté à la majorité Adopté à l'unanimité Non adopté

Arrêté en séance les jour, mois et an ci-dessus et ont signé au registre les membres présents.

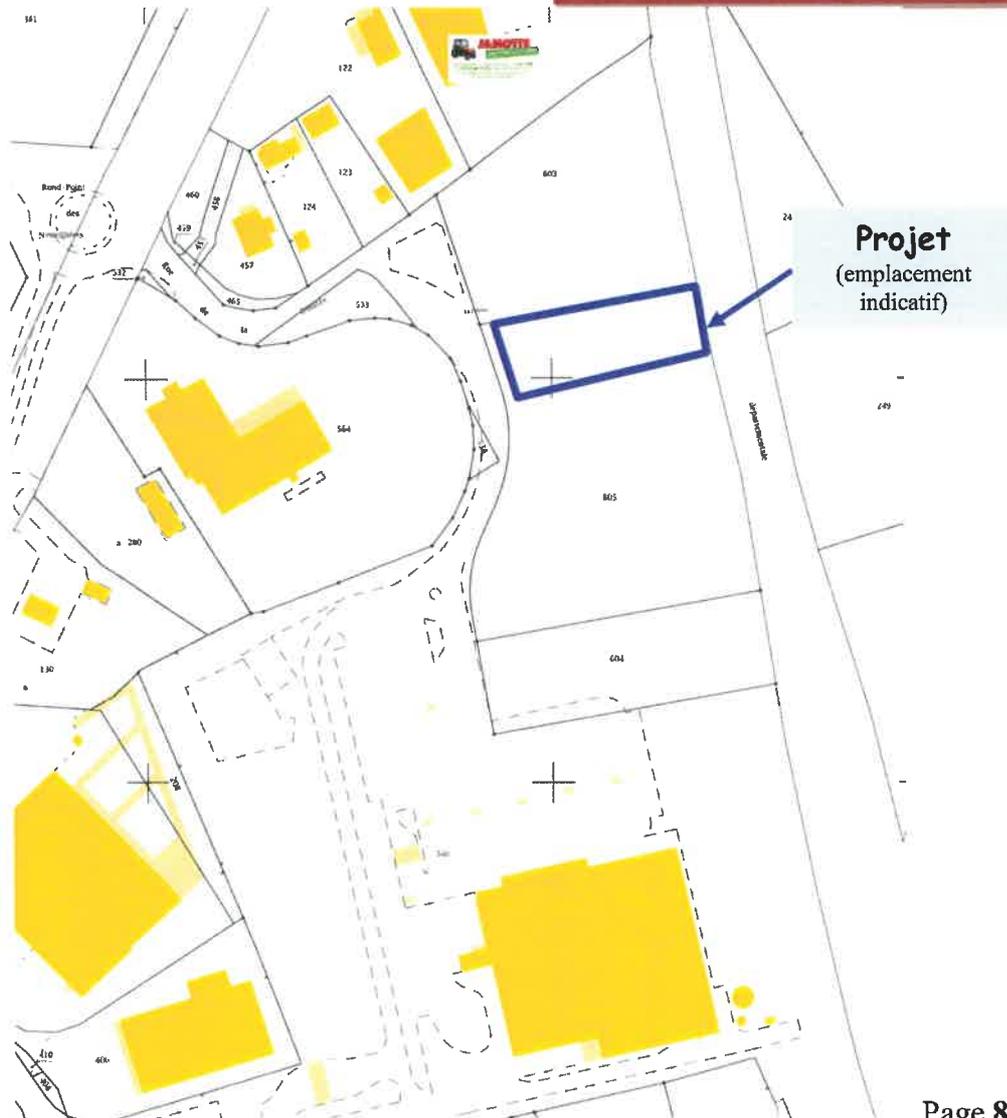
Le Président,
M. Marc ANDREU SABATER



PLAN DE SITUATION



PLAN MASSE





Parc commercial La Douitée Schéma récapitulatif des délais de réalisation du programme de construction sur terrain d'activités à acquérir

Délibération Intercom de la Vire au Noireau

- valide le projet motivant l'implantation,
- décide la cession.

Dépôt – instruction puis délivrance du permis de construire et purge délais de recours

Vente de la parcelle réservée

Achèvement complet du programme de construction motivant l'acquisition de la parcelle réservée

- Certificat de conformité de construction à notifier à l'Intercom de la Vire au Noireau.

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

2 mois maxi

24 mois

Point de départ du rétroplanning de cession

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

