



REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DU CALVADOS

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

**Délibérations**

Conseil Communautaire

☎☎☎☎☎☎

Séance du **Jeu**di 10 Décembre 2020

Nombre de membres en exercice : 61  
Nombre de membres présents : 50  
Nombre de membres ayant  
donné pouvoir : 8  
Nombre de membres excusés : 2  
Nombre de membres absents : 1

Date de convocation :  
4 décembre 2020

Acte rendu exécutoire après visa du  
contrôle de légalité le :

16 DEC. 2020  
et affichage le :

16 DEC. 2020

L'an 2020, le 10 décembre à 20h30, le conseil communautaire de l'Intercom de la Vire au Noireau s'est réuni en salle municipale du Vaudeville à Vire, lieu choisi afin de pouvoir respecter les préconisations sanitaires liées à la pandémie de la Covid-19, sous la présidence de M. Marc ANDREU SABATER, Président.

Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmis par mail et par courrier aux conseillers communautaires 4 décembre 2020

La convocation et l'ordre du jour ont été affichés sur le site internet et au siège de l'Intercom de la Vire au Noireau le 4 décembre 2020.

M. Corentin GOETHALS 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.

**3 - Domaine et Patrimoine**  
**3.2 - Aliénations**

**Objet : Commune de Vire Normandie – Parc d'activités économiques « La Papillonnière » :  
cession de la parcelle AS n° 610 au profit de la société OZ**

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	

<b>CONDE-EN-NORMANDIE</b>					
M. Xavier ANCKAERT			X : Mme Valérie DESQUESNE		
Mme Nathalie BOUILLARD			X : M. Jean ELISABETH		
Mme Catherine CAILLY	x				
M. Pascal DALIGAULT	x				
M. Sylvain DELANGE	x				
Mme Valérie DESQUESNE	x				
M. Jean ELISABETH	x				
Mme Najat LEMERAY			X : M. Pascal DALIGAULT		
<b>LA VILLETTE</b>					
M. Daniel BREARD	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	
<b>PERIGNY</b>					
Mme Jean-Christophe MEUNIER	x				
<b>PONTECOULANT</b>					
M. Jean-Pierre MOURICE	x				
<b>SAINT-DENIS-DE-MERE</b>					
M. Manuel MACHADO	x				
<b>TERRES-DE-DRUANCE</b>					
M. Jean TURMEL				x	
<b>BEAUMESNIL</b>					
M. Gilles PORQUET	x				
<b>CAMPAGNOLLES</b>					
Mme Catherine GOURNEY LECONTE	x				
<b>LANDELLES-ET-COUPIGNY</b>					
M. Denis JOUAULT	x				
<b>LE MESNIL-ROBERT</b>					
M. Jean-Claude RUAULT	x				
<b>NOUES-DE-SIENNE</b>					
Mme Coraline BRISON-VALOGNES	x				
M. Olivier JEANNEAU	x				
Mme Colette JOUAULT	x				
Mme Bernadette LEROY	x				
M. Georges RAVENEL				X : Mme Coraline BRISON-VALOGNES	
<b>PONT-BELLANGER</b>					
M. Christian MARIETTE	x				
<b>SAINT-AUBIN-DES-BOIS</b>					
M. Maurice ANNE	x				
<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	x				
M. Marc GUILLAUMIN	x				
M. Francis HERMON	x				
Mme Marie-Line LEVALLOIS	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		
M. Eric MARTIN	x					
Mme Natacha MASSIEU	x					
Mme Sandrine SAMSON	x					
Mme Cyndi THOMAS			X : M. Eric MARTIN			
<b>VALDALLIERE</b>						
M. Jean-Paul ANGENEAU	x					
Mme Isabelle BACHELOT	x					
M. Frédéric BROGNIART	x					
Mme Caroline CHANU					x	
M. Gilles FAUCON	x					
Mme Brigitte MENNIER				X : M. Gilles FAUCON		
Mme Sabrina SCOLA	x					
<b>VIRE NORMANDIE</b>						
M. Marc ANDREU SABATER	x					
Mme Marie-Noëlle BALLE	x					
Mme Cindy BAUDRON					x	
M. Lucien BAZIN	x					
Mme Marie-Ange CORDIER	x					
M. Serge COUASNON	x					
Mme Nicole DESMOTTES	x					
M. Corentin GOETHALS	x					
Mme Catherine MADELAINE				X : Mme Marie-Odile MOREL		
M. Gilles MALOISEL	x					
M. Pascal MARTIN	x					
M. Gérard MARY	x					
Mme Marie-Odile MOREL	x					
Mme Valérie OLLIVIER	x					
M. Régis PICOT				X : M. Marc ANDREU SABATER		
Mme Jane PIGAULT	x					
Mme Annie ROSSI	x					
M. Guy VELANY	x					
<b>TOTAL</b>	<b>50</b>		<b>0</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
<b>Nombre de Membres en exercice</b>	<b>61</b>					
<b>Nombre de conseillers présents</b>	<b>50</b>					
<b>Quorum</b>	<b>31</b>					
<b>Nombre de votants (conseillers présents + pouvoirs)</b>	<b>58</b>					

**M. Lucien BAZIN donne lecture du rapport suivant :**

Chers collègues,

La SARL OZ, située à Saint-André sur Orne près de Caen est spécialisée, depuis 25 ans, dans les travaux de ravalement, d'isolation et d'enduits extérieurs pour les professionnels et les particuliers. Elle emploie 4 salariés.

Exerçant son activité depuis longtemps déjà dans le Bocage Virois, elle souhaite désormais y implanter une succursale. Son bâtiment d'activités serait complété par 3 cellules locatives à destination d'autres professionnels.

Afin de concrétiser ce projet de développement, la société OZ souhaiterait acquérir la parcelle cadastrée section AS n° 610 située sur le Parc d'Activités La Papillonnière, en façade route de Saint-Lô (RD 674).

En vue de répondre aux besoins de la société OZ et de l'accompagner dans son projet d'implantation sur notre territoire, la cession foncière s'articulerait comme suit :

**Article 1 : Objet de la cession**

<b>Localisation du foncier cessible</b>	Parc d'activités La Papillonnière Rue Yves Landegren Commune déléguée de Vire Commune de Vire Normandie
<b>Référence cadastrale</b>	AS n° 610
<b>Surface cessible</b>	1 720 m <sup>2</sup>
<b>Classement du foncier au PLU</b>	Zone Ux
<b>Prix de vente total</b>	29 020 € HT, soit 34 824 € TTC

**Article 2 : Destination du lot proposé à la vente**

Le Parc d'Activités « *La Papillonnière* » a vocation à accueillir principalement des activités industrielles, artisanales et de services. Les activités commerciales destinées principalement au grand public en sont exclues.

Le présent lot est destiné à accueillir une activité principale de ravalement ainsi qu'une activité annexe de location de locaux pour artisans à l'exclusion de toute activité commerciale grand public.

**Article 3 : Délai d'immobilisation et de réalisation du programme**

Le Parc d'Activités "*La Papillonnière*" a été créé en vue de dynamiser l'activité économique 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 deviendrait définitivement caduque, le compromis et/ou la vente serait résolu de plein droit.

**3.1 - Délai d'immobilisation du terrain**

L'acte de cession devra être signé **dans les quatre (4) mois** suivant l'obtention du permis de construire nécessaire au programme économique purgé des délais de recours. Ce permis de construire devra être obtenu dans un délai maximum **de douze (12) mois comptés** à partir de la délibération de la Communauté de communes décidant de la cession du terrain, objet de la présente.

Le délai maximum de 12 mois, comptés à partir de la délibération décidant la cession, à l'issue duquel l'acte de vente doit, dans les 4 mois, être signé, 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.

**3.2 - 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.

A défaut d'ouverture du chantier dans les **douze (12) mois** suivant la signature de la vente, le délai de réalisation de la construction et les conséquences d'une absence de réalisation seront rappelés à l'acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception.  
Durant ce délai de 24 mois, 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 de constructions dans le délai prévu ci-avant, **la cession serait résolue de plein droit et le prix payé à l'achat remboursé non réévalué** (soit 29 020 € HT soit 34 824 € TTC).

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 demeurerait à la charge de l'acquéreur initial 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 6 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'une des deux études notariales viroises au choix de l'acquéreur.

### **Article 5 : Frais de raccordement – accès au lot**

Le terrain est desservi par les réseaux usuels communs à tout le parc d'activités.

Les frais de raccordement aux réseaux seront à la charge exclusive de l'acquéreur ainsi que les travaux de réalisation du « bateau » d'accès au lot.

### **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 UX du PLU et à s'inspirer (obligation de compatibilité) de la démarche architecturale Qualiparc.

#### ➤ **6.2 Taxes :**

Le projet sera soumis aux taxes suivantes :

- ✓ 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 Livraison :**

Le projet devra être conçu de sorte que les camions de livraison puissent effectuer l'ensemble de leurs opérations de chargement - déchargement à l'intérieur du site sans stationnement sur les voies communales.

#### ➤ **6.5 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 Papillonnière* », 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 (CAUE) 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. L'intervention de l'architecte du CAUE s'opère à titre gratuit.

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.

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 16 octobre 2020, confirme que le prix de cession correspond à la valeur vénale du terrain.

**Suivant les avis favorables de la commission « Attractivité du Territoire » réunie le 7 octobre 2020 et du bureau communautaire réuni le 5 octobre 2020, il est donc proposé au conseil communautaire de bien vouloir, après en avoir délibéré :**

- Décider l'aliénation de la parcelle cadastrée AS n° 610 au sein du Parc d'Activités « La Papillonnière », commune de Vire Normandie, commune déléguée de Vire, au profit de la SARL OZ, 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 auprès de l'Office Notarial Virois, notaires à Vire Normandie, ainsi que tout document relatif à cette aliénation.

## VOTE

### Vote au scrutin ordinaire à main levée :

Pour : **58** Contre : **0** Abstentions : **0**

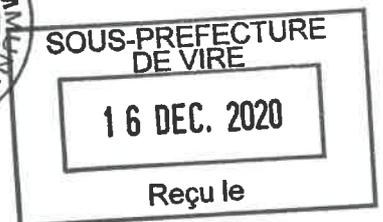
Adopté à la majorité

Adopté à l'unanimité

Non adopté

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

Le Président,  
M. Marc ANDREU SABATER







**Parc d'activités « La Papillonnière »**  
**Schéma récapitulatif des délais de réalisation du programme de construction sur terrain d'activités à acquérir**

**Rachat parcelle AS 610 par Intercom Vire au Noireau**

**Délibération Intercom 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 sous 2 mois suivant l'achèvement.

Point de départ du rétroplanning de cession

**12 mois maxi + 12 mois si recours contentieux contre permis de construire**

**4 mois maxi**

**24 mois**

**Sanction** si délais non respectés, caducité de la réservation du terrain

**Sanction** si délais non respectés, caducité de la réservation du terrain

**Sanction** si délais non respectés, résolution de la vente et rachat par l'intercommunalité sans indemnité ni réévaluation