



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU CALVADOS

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

Délibérations

Conseil Communautaire

XXXXXXXXXX

Séance du **Jeudi 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 Noues-de-Sienne – commune déléguée de Mesnil-Clinchamps : aliénation d'un terrain au profit de l'entreprise Gaylord Forest Maçonnerie

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	
CONDE-EN-NORMANDIE					
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		
LA VILLETTE					
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	
PERIGNY					
Mme Jean-Christophe MEUNIER	x				
PONTECOULANT					
M. Jean-Pierre MOURICE	x				
SAINT-DENIS-DE-MERE					
M. Manuel MACHADO	x				
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 RUAULT	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 : Mme Coraline BRISON-VALOGNES	
PONT-BELLANGER					
M. Christian MARIETTE	x				
SAINT-AUBIN-DES-BOIS					
M. Maurice ANNE	x				
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	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			
VALDALLIERE									
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								
VIRE NORMANDIE									
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								
TOTAL	50					0	8	2	1
Nombre de Membres en exercice	61								
Nombre de conseillers présents	50								
Quorum	31								
Nombre de votants (conseillers présents + pouvoirs)	58								

M. Frédéric BROGNIART donne lecture du rapport suivant :

Chers collègues,

En vue de favoriser le développement de l'EHPAD La Roseraie qui ne dispose plus, aujourd'hui, de disponibilité foncière permettant la construction de bâtiments nouveaux, la commune de Noues de Sienne souhaite acquérir la portion non bâtie de la parcelle AB n° 393 située 21 rue de la Gare à Saint-Sever Calvados, voisine de la maison de retraite. Or, l'entreprise de maçonnerie Gaylord FOREST projetait d'acquérir ce même terrain pour y implanter les nouveaux locaux de l'entreprise aujourd'hui localisée au domicile du dirigeant.

Afin de faciliter l'acquisition par la commune de Noues de Sienne, décidée par une délibération du conseil municipal de Noues de Sienne du 17.11.2020, d'une réserve foncière indispensable au développement futur de l'EHPAD, acteur économique et social majeur de la commune, sans obérer la croissance de la jeune entreprise de maçonnerie, l'Intercom de la Vire au Noireau pourrait céder à l'artisan un terrain dont elle est propriétaire sur la commune de Noues de Sienne.

En vue de répondre aux besoins de l'entreprise GF Maçonnerie et de l'accompagner dans son projet de développement, la cession foncière s'articulerait comme suit :

Article 1 : Objet de la cession

Localisation du foncier cessible	Commune de Noues de Sienne Commune déléguée de Mesnil-Clinchamps Voie communale n° 108
Référence cadastrale	417 section ZA n° 164
Surface cessible	4 475 m ² environ correspondant à la portion constructible de la parcelle d'une surface totale de 7 956 m ² .
Prix de vente HT/m²	5,20 € HT/m ²
Prix de vente total	23 270 € HT (27 924 € TTC)

Article 2 : Destination du lot proposé à la vente

Le terrain est destiné à accueillir le redéploiement de l'entreprise GF Maçonnerie.

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

La parcelle ZA n° 164 a été acquise 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.

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

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 des tiers.

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.

3.3 Conséquences de la non réalisation ou du non achèvement du programme

Si, pour une raison quelconque, l'acquéreur 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 23 270€ HT soit 27 924 € 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 demeureraient 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 annexé à la présente détaille les différents délais auxquels la mutation est soumise.

Article 4 : Frais de mutation

Les frais de mutation (notaire) et de géomètre seront à la charge exclusive de l'acquéreur. Les documents modificatifs du parcellaire cadastral seront réalisés par le cabinet de géomètres BELLANGER, sis à Vire Normandie.

L'acte de vente sera rédigé par l'étude notariale de Maître Johann NOEL, notaire à Vire Normandie.

Article 5 : Interdiction de revente

L'acquéreur s'interdit, dans les 10 ans courant à partir de la date de l'acte de vente, de revendre une portion du terrain acquis sauf accord formel de la communauté de communes Intercom de la Vire au Noireau.

Article 6 : Desserte du terrain par les réseaux

Le terrain est **vendu en l'état**.

Les frais de branchement aux réseaux d'électricité, de téléphone et d'eau potable à la charge de l'acquéreur.

La puissance électrique de la construction ne devra pas dépasser 12 Kva.

L'acquéreur devra prévoir un dispositif d'assainissement autonome.

L'acquéreur devra se rapprocher du SIVOM de St-Sever qui procèdera à une étude de filière déterminant le type de dispositif d'assainissement autonome à mettre en place.

Article 7 : Urbanisme – taxe - permis de construire aménagement du site

➤ 7.1 - Taxes

Le projet sera soumis aux taxes suivantes :

- ✓ Taxe d'Aménagement – Part locale (1 %)
- ✓ Taxe d'Aménagement – Part départementale (2,1 %)
- ✓ Redevance d'Archéologie préventive : (0,4 %).

➤ 7.2 - 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.**

➤ 7.3 – Intégration architecturale et paysagère du projet

Afin de faciliter l'intégration du projet dans son environnement, tout projet d'aménagement actuel et futur sur le terrain cédé devra impérativement respecter les prescriptions architecturales et paysagères élaborées spécifiquement pour ce foncier par le CAUE du Calvados annexé à la présente.

➤ 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) :

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.

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 3 décembre 2020, évalue la valeur de cession de ce terrain à 8 € HT/m².

Suivant les avis favorables de la commission « Attractivité du Territoire » réunie les 7 octobre 2020 et 2 décembre 2020 et du bureau communautaire réuni le 23 novembre 2020, il est proposé au Conseil communautaire de bien vouloir, après en avoir délibéré :

- Décider l'aliénation de la portion constructible d'environ 4 475 m² de la parcelle cadastrée ZA n° 164 située sur la commune de Noues de Sienne, commune déléguée de Mesnil-Clinchamps, au profit de l'entreprise Gaylord Forest Maçonnerie, ou de toute autre société ou établissement de crédit se substituant à elle, pour la réalisation du même projet aux conditions susmentionnées,
- Confirmer la cession au prix de 5,20 € HT/m², contre une évaluation domaniale de 8 €HT/m², s'agissant d'un terrain vendu en l'état sans la viabilisation ordinairement rencontrée au sein des espaces d'activités intercommunaux qui plus est, encombré d'importants amas de terre de déblai.
- Autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à signer l'acte de vente auprès de l'étude notariale Johann NOEL, notaire à Vire Normandie, ainsi que tout document relatif à cette aliénation.

VOTE

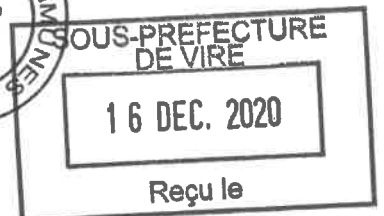
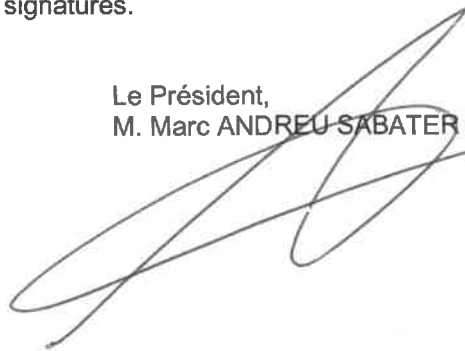
Vote au scrutin ordinaire à main levée :

Pour : 58 Contre : 0 Abstentions : 0

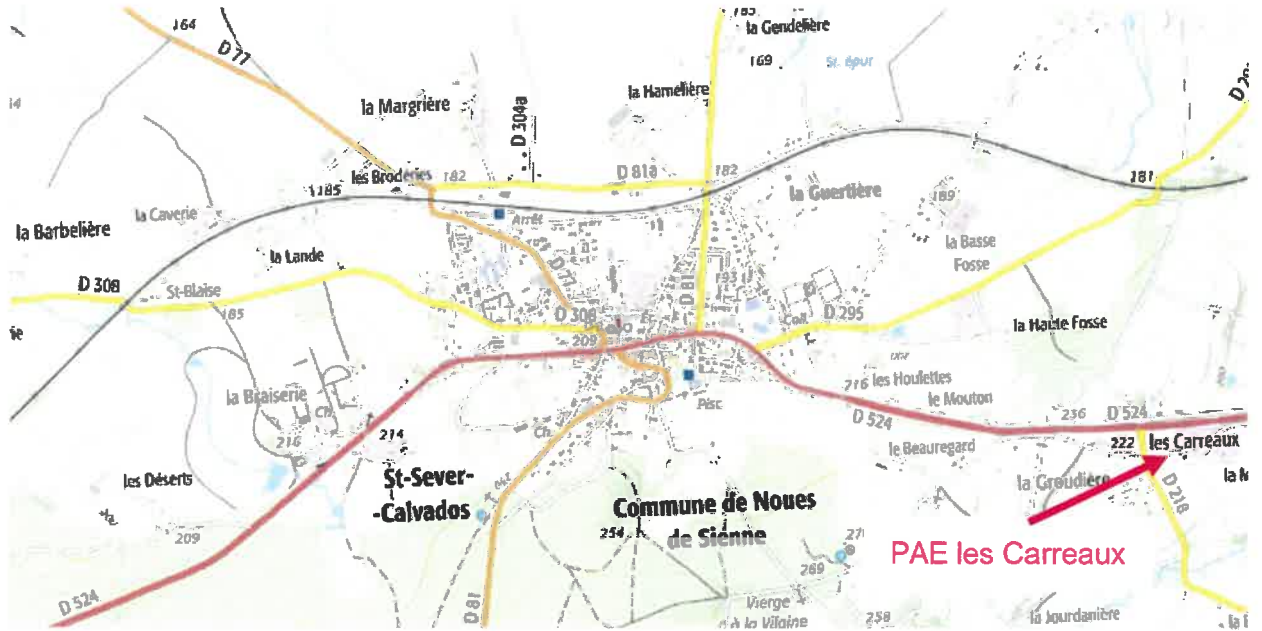
Adopté à la majorité Adopté à l'unanimité Non adopté

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

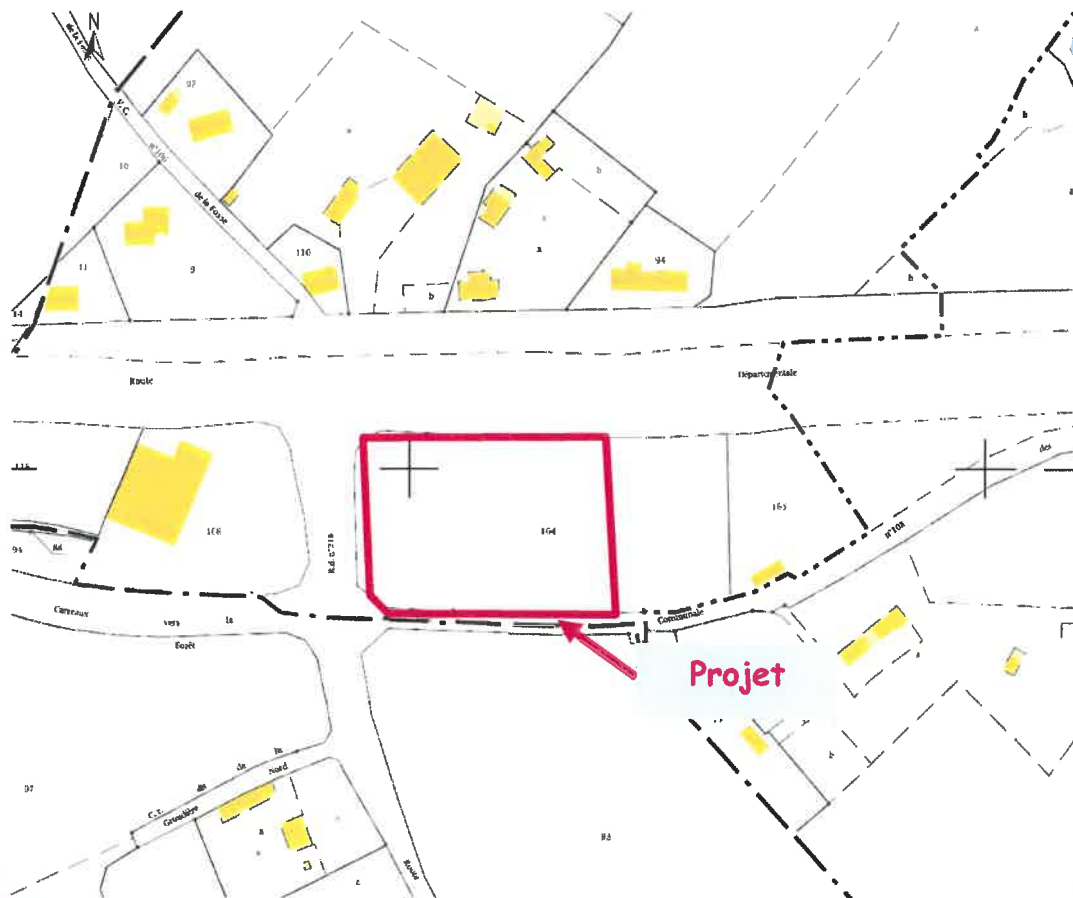
Le Président,
M. Marc ANDREU SABATER



PLAN DE LOCALISATION



PLAN CADASTRAL





Commune déléguée de Mesnil-Clinchamps
Schéma récapitulatif des délais de réalisation du programme de construction sur terrain d'activités à acquérir

