



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU CALVADOS

COMMUNAUTE DE COMMUNES
INTERCOM DE LA VIRE AU NOIREAU

Délibérations

Conseil Communautaire

2021-09-23

Séance du Jeudi 23 Septembre 2021

L'an 2021, le 23 septembre 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 le 17 septembre 2021.

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 17 septembre 2021.

Mme Marie-Ange CORDIER 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.

Nombre de membres en exercice : 61
Nombre de membres présents : 44
Nombre de membres ayant donné pouvoir : 8
Nombre de membres excusés : 7
Nombre de membres absents : 2

Date de convocation :
17 septembre 2021

Acte rendu exécutoire après visa du contrôle de légalité le :

1 OCT. 2021

et affichage le :
1 OCT. 2021

3'- Domaine et Patrimoine
3.2 - Aliénations

Objet : Commune de Valdallière – PAE Les Crières : Aliénation d'un terrain au profit de la SCI Videfleur

Noms des Conseillers	Présents	Excusés		Absents
		* <u>Représenté(e) par</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)	

CONDE-EN-NORMANDIE

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

LA VILLETTE

M. Daniel BREARD		X : M. Arnaud BREARD		
------------------	--	----------------------	--	--

PERIGNY

Mme Jean-Christophe MEUNIER	X			
-----------------------------	---	--	--	--

Noms des Conseillers	Présents	Excusés		N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir	Absents
		* Représenté(e) par : (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)		
PONTECOULANT				X	
M. Jean-Pierre MOURICE					
SAINT-DENIS-DE-MERE				X	
M. Manuel MACHADO					
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				
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				
M. Eric MARTIN	X				
Mme Natacha MASSIEU				X	
Mme Sandrine SAMSON					
Mme Cyndi THOMAS					
		X : M. Marc GUILLAUMIN			
		X : M. Eric MARTIN			

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* <u>Représenté(e) par :</u> (en vertu de l'article L.5211-6)	* <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	
VALDALLIERE					
M. Jean-Paul ANGENEAU	X				
Mme Isabelle BACHELOT				X	
M. Frédéric BROGNIART			X : M. Jean-Paul ANGENEAU		
Mme Caroline CHANU			X : M. Serge COUASNON		
M. Gilles FAUCON	X				X
Mme Brigitte MENNIER					
Mme Sabrina SCOLA					X
VIRE NORMANDIE					
M. Marc ANDREU SABATER	X				
Mme Marie-Noëlle BALLE			X : Mme Annie ROSSI		
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	
M. Gilles MALOISEL	X				
M. Pascal MARTIN			X : Mme Jane PIGAULT		
M. Gérard MARY			X : Mme Valérie OLLIVIER		
Mme Marie-Odile MOREL	X				
Mme Valérie OLLIVIER	X			X	
M. Régis PICOT					
Mme Jane PIGAULT	X				
Mme Annie ROSSI	X				
M. Guy VELANY	X				
TOTAL	43	1	8	7	2
Nombre de Membres en exercice			61		
Nombre de conseillers présents			44		
Quorum En raison de la période de crise sanitaire liée à la pandémie de la COVID-19, et jusqu'à la fin de l'état d'urgence sanitaire, le quorum est fixé à un tiers des membres en exercice présents (IV de l'article 6 de la Loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020)			21		
Nombre de votants (conseillers présents + pouvoirs*) *En raison de la période de crise sanitaire liée à la pandémie de la COVID-19, et jusqu'à la fin de l'état d'urgence sanitaire, un conseiller peut-être porteur de deux pouvoirs (IV de l'article 6 de la Loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020)			52		

M. Lucien BAZIN donne lecture du rapport suivant :

Chers collègues,

La société GAZ DIRECT NORMANDIE est spécialisée dans le négoce et la distribution de gaz en bouteille. Son siège social se situe à Châlons en Champagne et emploie 2 salariés.

Pour faire face à la croissance de son activité, la société souhaite créer un dépôt de bouteilles de gaz (1 000 à 2 000 unités environ). Cette situation l'a conduit à s'intéresser au terrain de 2 580 m², cadastré 000 section BH n° 219, situé sur le parc d'activités Les Crières sur la commune de Valdallière (commune déléguée de Vassy).

En vue de répondre aux besoins de la société GAZ DIRECT NORMANDIE et de l'accompagner dans son projet d'implantation, la cession foncière s'articulerait comme suit :

Article 1. Objet de la cession

Localisation	Parc d'Activités Les Crières – Rue Les Crières VASSY – 14410 VALDALLIERE
Références cadastrales	BH n° 219
Surface à céder	2 580 m ²
Classement P.L.U.	UX
Prix de vente H.T.	16 770 €

Article 2. Destination du lot proposé à la vente

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

Le présent lot est destiné à accueillir une activité principale de stockage et négoce de bouteilles de gaz sous enseigne Gaz Direct Normandie.

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

Le Parc d'Activités "Les Crières" 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 de l'autorisation d'urbanisme nécessaire au programme économique purgé des délais de recours. Cette autorisation devra être obtenue dans un délai maximum de douze (12) mois comptés à partir de la délibération de la Communauté de communes décident de la cession du terrain, objet de la présente.

Le délai maximum de 12 mois, comptés à partir de la délibération décident 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 et/ou 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.

Durant ce délai, l'acquéreur s'interdit de revendre le bien.

Il devra intégrer, à sa demande d'autorisation d'urbanisme, la réalisation d'une haie bocagère dense et haute d'1,80 m minimal à maturité le long de la limite de propriété de la parcelle donnant sur la voie publique. La haie sera constituée d'une composition au choix d'essences prises dans la liste annexée à la présente.

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.

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 et de plantations (haie bocagère) dans le délai prévu ci-dessus, la cession serait résolue de plein droit et le prix payé à l'achat remboursé non réévalué (soit 16 770 €).

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, aménagement 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'étude de Maîtres FIEVET, MARIE et DAMENE, notaires à Condé-en-Normandie.

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. 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 départementale (2,1 %)
- ✓ Redevance d'Archéologie préventive : (0,4 %).

➤ 6.3 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 « Les Crières », tout projet de construction et d'aménagement 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 L5211-37 du Code Général des Collectivités Territoriales, le service du Domaine a été consulté pour avis rendu le 17 juin 2021.

Suivant les avis favorables de la commission Attractivité du territoire réunie le 14 avril 2021 et du Bureau communautaire réuni le 14 juin 2021, il est proposé au Conseil communautaire de bien vouloir, après en avoir délibéré :

- Décider l'aliénation de la parcelle cadastrée 000 section BH n° 219 au sein du Parc d'Activités Les Crières, commune de Valdallière - commune déléguée de Vassy, au profit de la SCI VIDEFLEUR, 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 à l'étude notariale FIEVE, MARIE et DAMENE, notaires à Condé-en-Normandie, ainsi que tout document relatif à cette aliénation 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 Intercom de la Vire au Noireau.

VOTE

Vote ordinaire à main levée :

Pour :	52	Contre :	0	Abstentions :	0
<input type="checkbox"/> Adopté à la majorité	<input checked="" type="checkbox"/> Adopté à l'unanimité	<input type="checkbox"/> Non adopté			

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

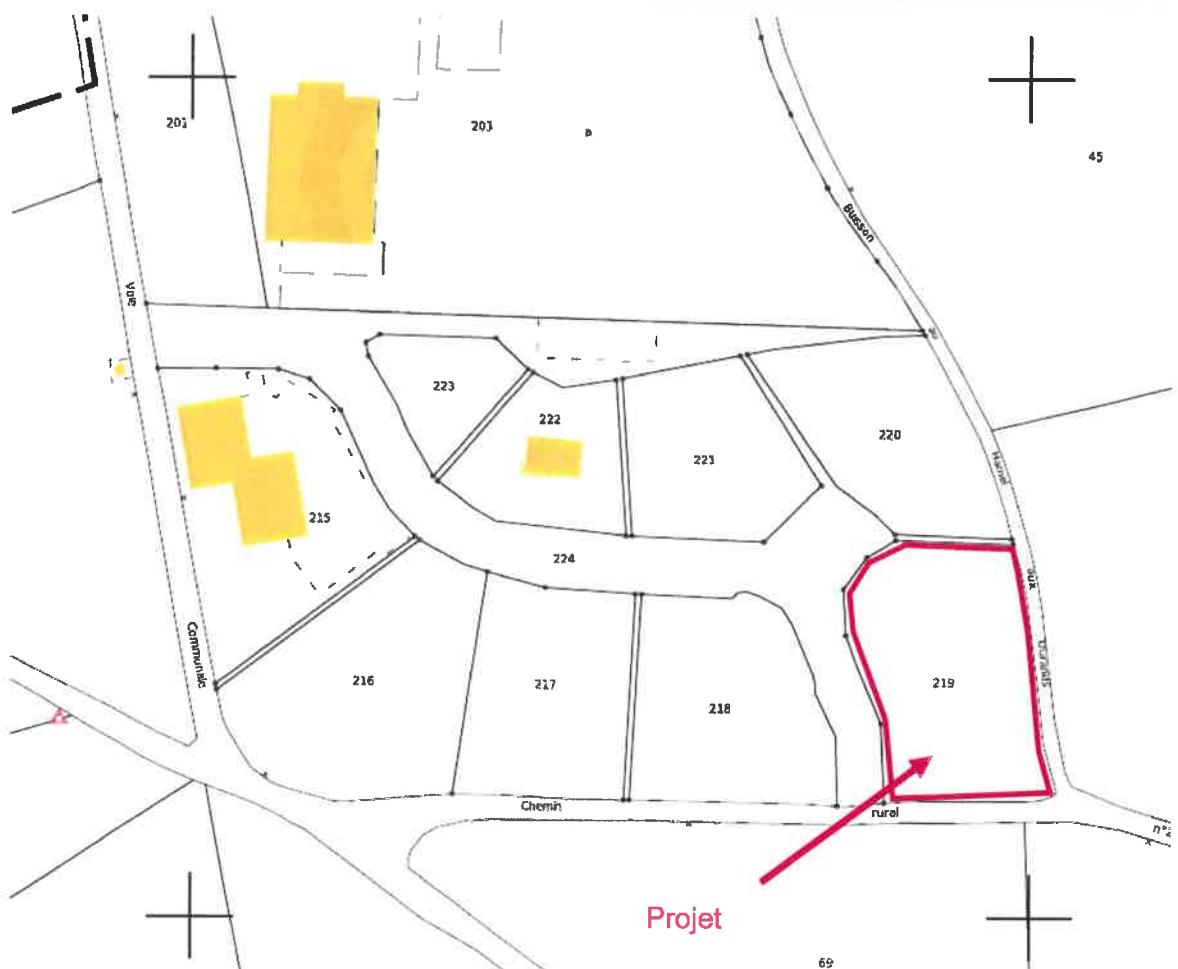
Le Président,
M. Marc ANDREU SABATER



PLAN DE LOCALISATION



PLAN CADASTRAL



Parc d'activités « Les Crières »
Schéma récapitulatif des délais de réalisation du programme de construction sur terrain d'activités à acquérir

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.

Vente de la parcelle réservée

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

Délibération intercom
Vire au Noireau
• valide le projet motivant l'implantation
• décide la cession

D2021-9-5-21

Sanction si délais non respectés, résolution de la vente et racheté par l'intercommunauté sans indemnité ni réévaluation !

24 mois

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

4 mois maxi

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

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

Point de départ du rétroplanning de cession



ESSENCES VEGETALES POUR CONSTITUTION DE HAIES SUR PARCS D'ACTIVITES

Les plantations nouvelles seront à base d'essences régionales. Les espèces seront choisies dans la liste ci-après.

Arbustes	Arbres
Amélanchier (Amélanchier..)	Erable champêtre (Acer ..)
Buis (*) (Buxus sempervirens L.)	Erable sycomore (Acer..)
Cornouiller mâle (Cornus mas)	Aulne glutineux (Alnus ..)
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea L.)	Bouleau pubescent (Betula..)
Noisetier (Corylus...)	Bouleau verruqueux (Betula ..)
Grande bruyère (Gendrée) (Erica..)	Charme (Carpinus..)
Bruyère étoilée (Erica..)	Châtaignier (Castanea ..)
Fusain (Evonymus..)	Hêtre (Fagus..)
Houx (*) (Ilex...)	Frêne commun (Fraxinus ..)
Troène (*) (Ligustrum...)	Poirier (Pyrus..)
Camérisier à balai (Lonicera..)	Pommier (Malus ..)
Néflier (Mespilus ..)	Chêne pédonculé (Quercus ..)
Prunellier (Prunus..)	Chêne rouvre (Quercus...)
Bourdaine (Rhamnus...)	Saule Marsault (Salix ..)
Rosier (Rosa ..)	Sorbier des oiseleurs (Sorbus ..)
Eglantier (Rosa..)	Alisier terminal (Sorbus..)
Sureau (Sambucus ..)	If (*) (Taxus..)
Genêt à balai (Genista..)	Aulne (Alnus ..)
Viorne aubier (Viburnum ..)	et
	Saule centré (Salix ..)
	Sorbier domestique (Sorbus ..)
	Mérisier (Prunus ..)
	Peupliers

(*) persitants

() sans spécifier l'espèce

A éviter dans le genre **Prunus** : **Prunus laurocerasus** : laurier-cerise.

Cette liste n'est pas limitative tant que les essences ajoutées sont régionales
