



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU CALVADOS

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

Délibérations

Conseil Communautaire



Séance du Jeudi 18 Novembre 2021

Nombre de membres en exercice : 61
Nombre de membres présents : 34
Nombre de membres ayant
donné pouvoir : 13
Nombre de membres excusés : 6
Nombre de membres absents : 8

Date de convocation :
12 novembre 2021

Acte rendu exécutoire après visa du
contrôle de légalité le :
26 NOV. 2021

et affichage le :
26 NOV. 2021

3 - Domaine et Patrimoine
3.2 - Aliénations

L'an 2021, le 18 novembre à 20h30, le conseil communautaire de l'Intercom de la Vire au Noireau s'est réuni en salle des mariages de l'Hôtel de Ville de Vire, lieu habituel choisi pour la tenue de ces séances, 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 12 novembre 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 12 novembre 2021.

Mme Annie ROSSI 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.

Objet : Commune de Vire Normandie – Parc d'Activités Economiques La Papillonnière – Cession de la parcelle AS n°610 au profit de la SCI LOUBI

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			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)	N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir	
CONDE-EN-NORMANDIE					
M. Xavier ANCKAERT			X : M. Pascal DALIGAULT		
Mme Nathalie BOUILLARD			X : M. Jean ELISABETH		
Mme Catherine CAILLY			X : Mme Valérie DESQUESNE		
M. Pascal DALIGAULT	X				
M. Sylvain DELANGE			X : M. Jean-Pierre MOURICE		
Mme Valérie DESQUESNE	X				
M. Jean ELISABETH	X				
Mme Najat LEMERAY				X	
LA VILLETTE					
M. Daniel BREARD	X				
PERIGNY					
Mme Jean-Christophe MEUNIER	X				

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			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)	N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir	
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 : M. Gilles PORQUET		
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 : Mme Martine TREMPU			
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		
M. Alain DECLOMESNIL	X				
M. Régis DELIQUAIRE	X				
M. Didier DUCHEMIN			X : M. Régis DELIQUAIRE		
M. Marc GUILLAUMIN	X				
M. Francis HERMON	X				
Mme Marie-Line LEVALLOIS	X				
M. Eric MARTIN				X	
Mme Natacha MASSIEU				X	
Mme Sandrine SAMSON	X				
Mme Cyndi THOMAS					X
VALDALLIERE					
M. Jean-Paul ANGENEAU	X				
Mme Isabelle BACHELOT				X	
M. Frédéric BROGNIART	X				

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			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)	N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir	
Mme Caroline CHANU			X : M. Serge COUASNON		
M. Gilles FAUCON	X				
Mme Brigitte MENNIER				X	
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 : Mme Annie ROSSI		
M. Corentin GOETHALS					X
Mme Catherine MADELAINE					X
M. Gilles MALOISEL			X : M. Guy VELANY		
M. Pascal MARTIN	X				
M. Gérard MARY			X : M. Lucien BAZIN		
Mme Marie-Odile MOREL					X
Mme Valérie OLLIVIER			X : Mme Marie-Noëlle BALLÉ		
M. Régis PICOT					X
Mme Jane PIGAULT			X : M. Pascal MARTIN		
Mme Annie ROSSI	X				
M. Guy VELANY	X				
TOTAL	33	1	13	6	8
Nombre de Membres en exercice			61		
Nombre de conseillers présents			34		
Quorum En raison de la période de crise sanitaire liée à la pandémie de la COVID-19, le quorum est fixé à un tiers des membres en exercice présents (article 2 de l'Ordonnance n°2020-391 du 1er avril 2020 IV de l'article 6 de la Loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 V de l'article 10 de la Loi n°2021-1465 du 10 novembre 2021)			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 (article 2 de l'Ordonnance n°2020-391 du 1er avril 2020 IV de l'article 6 de la Loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 V de l'article 10 de la Loi n°2021-1465 du 10 novembre 2021)			47		

M. Lucien BAZIN donne lecture du rapport suivant :

Chers collègues,

Par délibération du 10 décembre 2020, le conseil communautaire a décidé de céder, à la société OZ, la parcelle AS n° 610 située sur le Parc d'Activités La Papillonnière.

Or, en octobre dernier, le porteur de projet à informer la communauté de communes de son intention de ne pas donner suite à son option d'achat.

Depuis, M. GEENENS, créateur et dirigeant de la société GB Forage, située à Athis Val de Rouvre, a émis le souhait d'implanter sur Vire Normandie, un bâtiment composé de boxes destinés à être loués à des petites entreprises notamment artisanales.

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

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

Article 1 : Objet de la cession

LOCALISATION	Parc d'Activités de la Papillonnière – Rue Yves Landegren VIRE – 14500 VIRE NORMANDIE
REFERENCES CADASTRALES	AS n° 610
SURFACE A CEDER	1 720 m ²
CLASSEMENT AU P.L.U.	UX
PRIX DE VENTE H.T.	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 de location de boxes pour les très petites entreprises (TPE) 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. Cette délibération interviendra dès après que la communauté de communes aura procédé au rachat de ladite parcelle à l'actuel propriétaire qui n'a pas réalisé son projeté économique dans le délai imparti.

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 construction concernée 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, 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 sera résolue de plein droit et le prix payé à l'achat remboursé non réévalué** (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 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 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 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 L5211-37 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 4 novembre 2021 et du Bureau communautaire réuni le 8 novembre 2021, il est 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 SCI LOUBI, 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 Office Notarial Virois, notaire à Vire 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 : **47** 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

