

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

Objet : Commune de Condé-en-Normandie – Parc d'Activités du Mont-Martin, extension :
 Aliénation d'un terrain au profit de la société SARL FERET

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.

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 DALIGAUT		
Mme Nathalie BOUILLARD			X : M. Jean ELISABETH		
Mme Catherine CAILLY			X : Mme Valérie DESQUESNE		
M. Pascal DALIGAUT	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. Marc ANDREU SABATER, Président de l'Intercom de la Vire au Noireau, demande que cette délibération soit examinée à huis clos par le Conseil Communautaire et précise qu'il s'agit d'une demande de l'acquéreur.

Conformément aux dispositions de l'article L5211-11 du Code Général des Collectivités Territoriale (CGCT), Monsieur le Président demande au Conseil Communautaire de se prononcer sur le huis clos.

VOTE

Vote ordinaire à main levée :

Pour : **47** Contre : **0** Abstentions : **0**
 Adopté à la majorité Adopté à l'unanimité Non adopté

L'examen de cette délibération à huis clos est adopté à l'unanimité par les conseillers communautaires.

M. le Président invite les représentants de la presse et le public à quitter la salle.

M. Jean TURMEL donne lecture du rapport suivant :

Chers collègues,

La SARL FERET, entreprise de préfabriqué béton à destination de la filière agricole à 80% (murs de silos) et des travaux publics (bocs béton type lego) créée en 2016 par Mickaël Feret, est issue de son EURL créée en 2009 dans le secteur d'activité de la fabrication d'éléments en béton pour la construction. Elle emploie environ 25 salariés.

Implantée actuellement sur la commune de Ste-Honorine-la-Chardonne (Orne), l'entreprise souhaite trouver un second site d'implantation pour faire face à son fort développement, pour y réaliser son stockage à court terme mais aussi sa production à moyen terme.

La surface de son site actuel n'étant pas suffisante pour permettre le stockage de l'ensemble de ses produits, la société souhaite acquérir un terrain sur la zone 1AUx prévue au PLU pour l'extension du Parc d'Activités du Mont-Martin. Elle projette d'implanter une plateforme de stockage accompagnée d'un bâtiment de 500 m² minimum.

Afin de répondre aux besoins de la société SARL FERET et de l'accompagner dans son projet de développement, la cession foncière s'articulerait comme suit :

Article 1 : Objet de la cession

LOCALISATION	Commune de Condé en Normandie Commune déléguée de Saint-Germain du Crioult Parc d'Activités du Mont-Martin	
REFERENCES DES PARCELLES A CEDER	Référence	Surface
	ZO n° 34 partiellement et ZO n° 35 partiellement	29 900 m ² environ*
CLASSEMENT AU PLU	1 Aux	
PRIX DE VENTE HT/m²	4 € HT/m² (TVA sur marge en plus)	
PRIX DE VENTE TOTAL ENVIRON	119 600 HT, soit 143 520€ TTC	
DENOMINATION DE L'ACQUEREUR	SARL FERET	

**La surface est mentionnée à titre indicatif. Elle sera déterminée par le cabinet de géomètre Bellanger, sis à Vire Normandie, mandaté pour le bornage du lot.*

Article 2 : Destination du lot proposé à la vente

Le Parc d'Activités du « *Mont Martin* » a vocation à accueillir des activités artisanales, industrielles et de services.

Le présent lot est destiné à être utilisé à court terme en aire de stockage de matériaux en préfabriqué béton types murs de silos et dalles, accompagné d'un bâtiment de 500 m² minimum.

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

Le Parc d'Activités du "*Mont-Martin*" a été créé sans but spéculatif en vue de dynamiser l'activité économique de proximité et, ainsi, favoriser l'emploi et le développement durable sur notre territoire.

3.1- Délai d'immobilisation du terrain

L'acte de cession devra être signé dans **les quatre (4) mois** suivant la date de la délibération communautaire correspondante.

Le permis d'aménager et/ou permis de construire devra être obtenu dans un **délai de douze (12) mois à partir de la signature de l'acte de cession**, porté à **vingt-quatre (24) mois** en cas de recours engagé contre l'autorisation d'urbanisme conditionnant le projet.

Sous réserve :

- De l'acceptation de la SAFER de Normandie, dans la mesure où les parcelles concernées sous convention de mise à disposition n°CMD 14 20 0052 01 entre la SAFER de Normandie et l'Intercom de la Vire au Noireau, depuis le 1er octobre 2020 jusqu'au 30 septembre 2026.
- De l'acceptation écrite des deux exploitants agricoles de renoncer en novembre 2021, à tout ou partie de l'exploitation de leurs parcelles louées actuellement, sans contrepartie intercommunale.

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 concernée(s) sera adressée à l'Intercom de la Vire au Noireau dans les 2 mois après leur 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 ou son représentant ne respectait pas les étapes d'implantation d'une plateforme de stockage et de construction d'un bâtiment de 500 m² minimum dans les délais prévus ci-avant, la réservation des terrains serait définitivement caduque, le compromis et/ou la vente serait résolu/e/s de plein droit et le prix payé à l'achat remboursé non réévalué. Dans cette hypothèse de résolution de la vente, les frais de mutation engagés ne seraient pas pris en compte dans le prix de revente à l'Intercom de la Vire au Noireau et demeurerait à la charge de l'acquéreur, ainsi que les éventuelles dépenses engagées sur le lot.

Le schéma en annexe détaille les différents délais auxquels la mutation est soumise

L'acquéreur devra intégrer à sa demande d'autorisation d'urbanisme, le respect des dispositions du règlement du lotissement du Parc d'Activités du « *Mont-Martin* » en date du 22.02.2005 valant cahier des charges de cession et prescriptions, notamment environnementales (pièce R1).

Cette obligation tombera à l'issue d'un délai de 5 ans compté à partir de la signature de l'acte de vente.

Article 4 : Frais de mutation

Les frais de mutation (notaire, géomètre etc,...) sont à la charge exclusive de l'acquéreur. L'acte sera rédigé par l'une des études notariales du territoire de l'Intercom de la Vire au Noireau, au choix de l'acquéreur, associée à une étude de son choix.

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 tout ou partie du terrain acquis, sauf accord formel de la communauté de communes Intercom de la Vire au Noireau

Article 6 : Desserte du lot par les réseaux et accès au lot

Pour la desserte du lot par les réseaux et son accès, l'acquéreur s'engage également à respecter les dispositions du règlement du lotissement « *Parc d'Activités du Mont-Martin* » en date du 22.02.2005

annexé à la présente (pièce R1). Cette obligation tombera à l'issue d'un délai de 5 ans compté à partir de la signature de l'acte de vente.

6.1 Desserte du lot par les réseaux

Le terrain est vendu en l'état.

Le terrain est desservi par les réseaux usuels communs à tout parc d'activités jusqu'en limite actuelle de la voirie du lotissement d'activités. Tous les frais de raccordement aux réseaux seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

6.2 Accès au lot

L'accès au lot s'opère exclusivement depuis la voirie existante entre les parcelles ZO 51 et ZO 57 (voir plan de localisation de l'accès en annexe).

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

7.1 Urbanisme

Pour ses projets d'aménagement, l'acquéreur s'engage à respecter les dispositions du règlement du lotissement du Parc d'Activités du « Mont-Martin » en date du 22.02.2005 (pièce R1). Cette obligation tombera à l'issue d'un délai de 5 ans compté à partir de la signature de l'acte de vente.

7.2 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 %).

7.3 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 du « Mont-Martin » 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 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.

Les plantations lorsqu'elles seront réalisées devront respecter les essences mentionnées en annexe de la présente.

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 15 septembre 2021, confirmant le prix de cession projeté par l'Intercommunalité.

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 donc proposé au conseil communautaire de bien vouloir :

- Décider l'aliénation partielle des parcelles cadastrées section ZO n° 34 et ZO n°35 au sein de la zone 1AUX prévue au PLU pour l'extension du Parc du Mont-Martin, commune de Condé en Normandie - commune déléguée de Saint-Germain du Crioult, au profit de la société SARL FERET, ou de toute autre société ou établissement de crédit se substituant à elle pour la réalisation du même projet, aux conditions susmentionnées.
⇒ cf plan*
- Autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à signer l'acte de vente et tout document relatif à cette aliénation.

VOTE

Vote ordinaire à main levée :

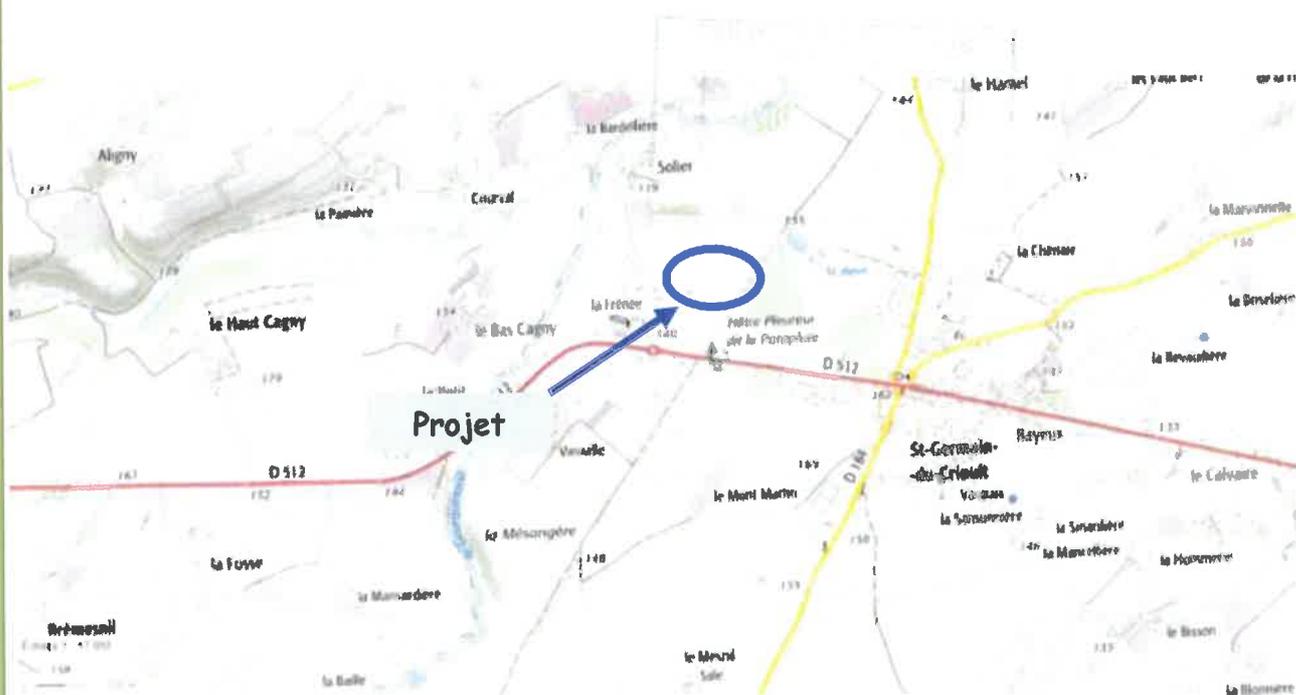
Pour : 47 Contre : 0 Abstentions : 0
 Adopté à la majorité Adopté à l'unanimité Non adopté

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

Le Président,
M. Marc ANDREU SABATER

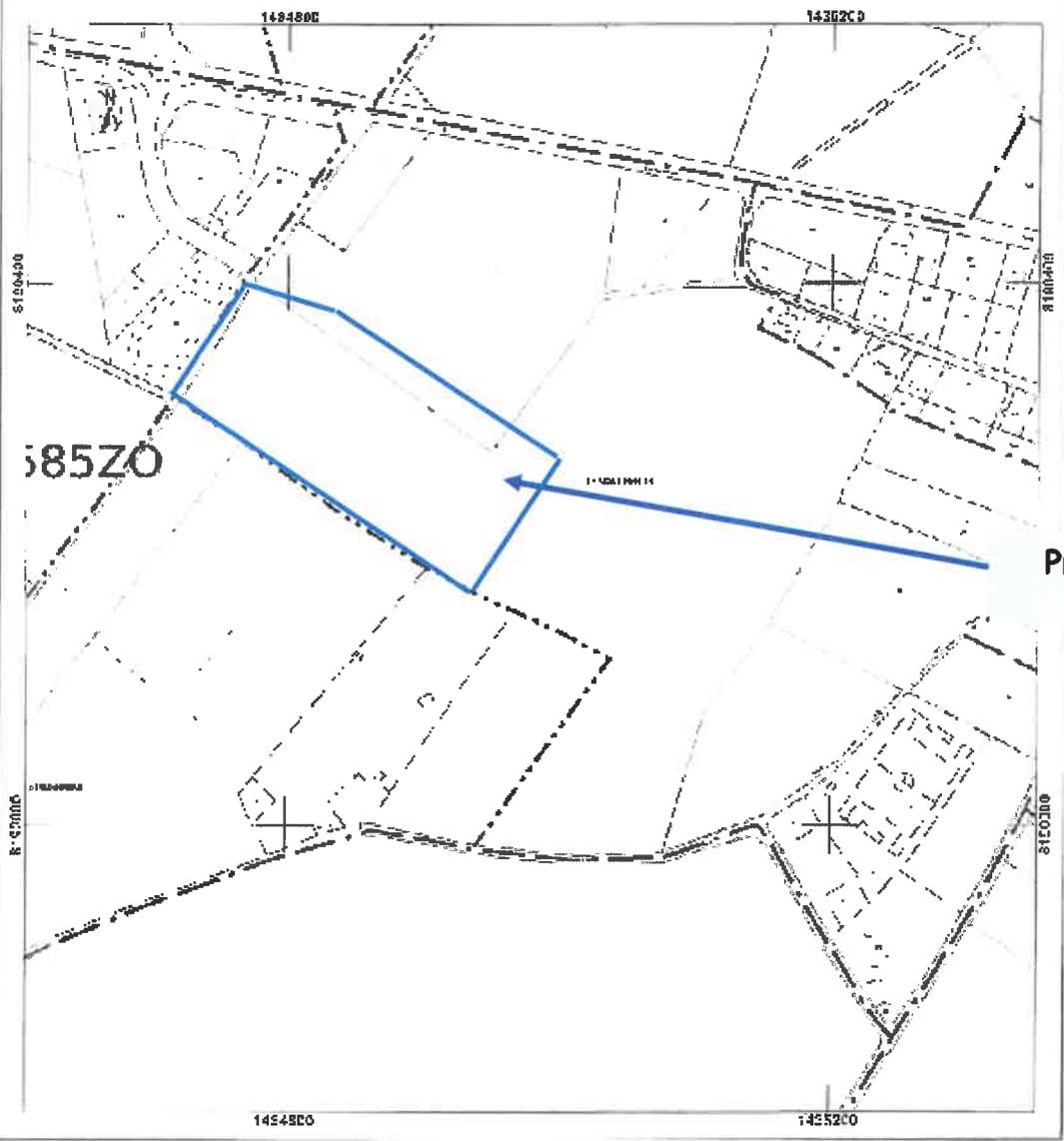


PLAN DE SITUATION



PLAN CADASTRAL

Département : CALVADOS Commune : CONDÉ-FRANCAIS	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL -----	Le plan visé est un extrait des plans par lesquels ont été fondés les Cotes Foncières de la Commune de Condé Français. S. F. Lec. Gombert 14940 14542 Cote Foncière 18.02.2021 14 00 45 pje.coe@dgfip.finances.gouv.fr
Section : ZO Feuille : 585ZO 01 Échelle d'origine : 1:5000 Échelle actuelle : 1:10000 Date d'édition : 2021-02-10 (avant heures de Paris) Coordonnées en projection : NAD-80/10 30217 Ministère de l'Intérieur et de l'Équipement	Ce extrait de plan visé est délivré par : cadastres.gouv.fr	





Parc d'activités du Mont-Martin (St-Germain du Crioult)
Schéma récapitulatif des délais de réalisation du programme de construction sur terrain d'activités à acquérir

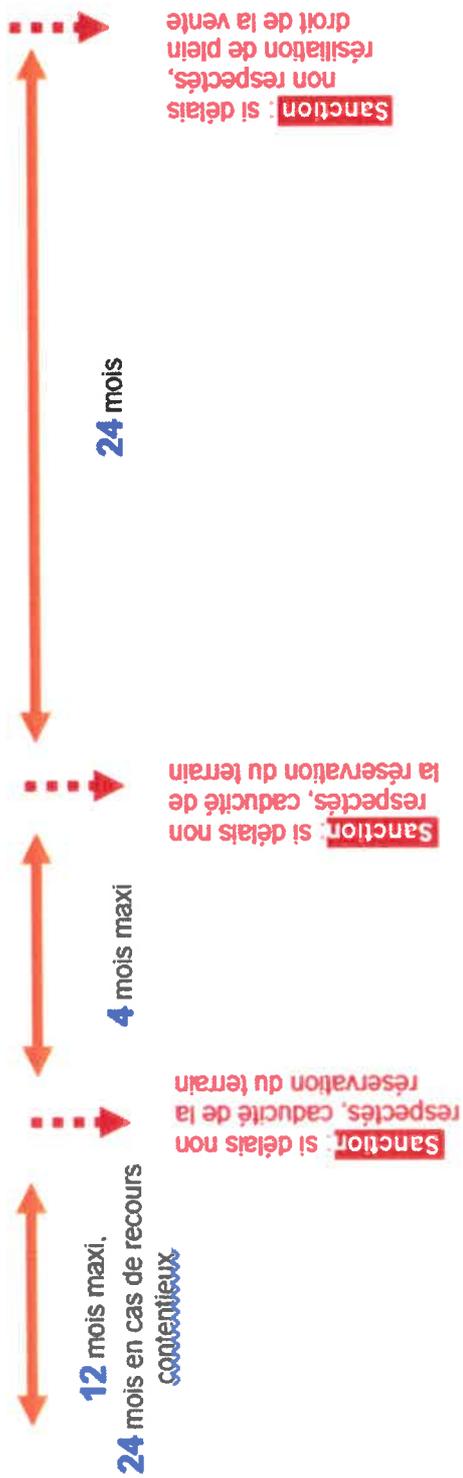
Délibération Intercom de la Vire au Noireau

- valide le projet motivant la cession.
- décide la cession.

Dépôt, instruction puis délivrance des autorisations d'urbanisme (permis d'aménager et/ou permis de construire)

Vente de la parcelle réservée

Implantation d'une plateforme de stockage avec Construction d'un bâtiment de 500 m² minimum



Depart 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)
Comouiller mâle (Cornus mas)	Aulne glutineux (Alnus)
Comouiller sanguin (Cornus sanguinea L)	Bouleau pubescent (Betula.)
Noisetier (Corylus...)	Bouleau verruqueux (Betula.)
Grande bruyère (Cendrée) (Erica)	Charme (Carpinus)
Bruyère étoilée (Erica.)	Châtaignier (Castanea)
Fusain (Évonymus...)	Hêtre (Fagus...)
Houx (*) (Ilex...)	Frêne commun (Fraxinus.)
Troène (** (Ligustrum...)	Poirier (Pyrus.)
Camérisier à balai (Lonicera.)	Pommier (Malus)
Néflier (Mespilus.)	Chêne pedonculé (Quercus)
Prunellier (Prunus...)	Chêne rouvre (Quercus.)
Bourdaine (Rhamnus. .)	Saule Marsault (Salix .)
Rosier (Rosa)	Sorbier des oiseaux (Sorbus)
Eglantier (Rosa)	Alisier torminal (Sorbus)
Sureau (Sambucus .)	If (*) (Taxus .)
Genêt à balai (Genista. .)	Aulne (Alnus .)
Viorne aubier (Viburnum)	et
	Saule centré (Salix)
	Sorbier domestique (Sorbus)
	Mensier (Prunus)
	Peupliers

(*) persistants

() 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

...

