



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU CALVADOS

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

Délibérations

Conseil Communautaire

XXXXXXXXXX

Séance du **Jeu**di 30 Mars 2023

Nombre de membres en exercice : 61
Nombre de membres présents : 43
Nombre de membres ayant
donné pouvoir : 10
Nombre de membres excusés : 2
Nombre de membres absents : 6

Date de convocation :
24 mars 2023

Acte rendu exécutoire après visa du
contrôle de légalité le :

12 AVR. 2023

et publication par la mise en ligne sur
le site internet le :

12 AVR. 2023

3 - Domaine et Patrimoine
3.2 - Aliénations

L'an 2023, le 30 mars 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 ainsi que l'ordre du jour de la séance ont été transmis par voie dématérialisée aux conseillers communautaires le 24 mars 2023.

La convocation des conseillers communautaire ainsi que l'ordre du jour ont été affichés, à destination du public, sur le site internet et au siège de l'Intercom de la Vire au Noireau le 24 mars 2023.

M. Corentin GOETHALS a été nommé secrétaire de séance conformément aux dispositions de l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) applicable à l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT.

Objet : Commune de Vire Normandie – Parc d'activités économiques la Papillonnière : cession d'un ensemble foncier au profit de la SAS Districo

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* Représenté(e) par le 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			M. Pascal DALIGAULT		
Mme Nathalie BOUILLARD			Mme Valérie DESQUESNE		
Mme Catherine CAILLY	X				
M. Pascal DALIGAULT	X				
M. Sylvain DELANGE	X				
Mme Valérie DESQUESNE	X				
M. Jean ELISABETH	X				
Mme Najat LEMERAY			Mme Catherine CAILLY		
LA VILLETTE					
M. Daniel BREARD	X				
PERIGNY					
M. Jean-Christophe MEUNIER	X				
PONTECOULANT					
Mme Gislaine MARIE	X				

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* Représenté(e) par le 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	
SAINT-DENIS-DE-MERE					
M. Manuel MACHADO	X				
TERRES-DE-DRUANCE					
M. Jean TURMEL					X
BEAUMESNIL					
M. Gilles PORQUET			M. Jean-Claude RUAULT		
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			Mme Coraline BRISON- VALOGNES		
PONT-BELLANGER					
M. Jean-Pierre MURIER	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			M. Alain DECLOMESNIL		
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				
M. Frédéric BROGNIART	X				
Mme Caroline CHANU			M. Serge COUASON		
Mme Marie-Françoise DAUPRAT	X				
M. Gilles FAUCON	X				
Mme Brigitte MENNIER			M. Gilles FAUCON		
Mme Sabrina SCOLA	X				

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* Représenté(e) par le 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	

VIRE NORMANDIE					
M. Marc ANDREU SABATER	X				
Mme Marie-Noëlle BALLÉ	X				
M. Lucien BAZIN	X				
Mme Marie-Ange CORDIER	X				
M. Serge COUASNON	X				
Mme Nicole DESMOTTES	X				
Mme Sylvie GELEZ	X				
M. Corentin GOETHALS	X				
Mme Catherine MADELAINE			M. Régis PICOT		
M. Gilles MALOISEL	X				
M. Pascal MARTIN	X				
M. Gérard MARY			Mme Valérie OLLIVIER		
Mme Marie-Odile MOREL					X
Mme Valérie OLLIVIER	X				
M. Régis PICOT	X				
Mme Jane PIGAULT	X				
Mme Annie ROSSI	X				
M. Guy VELANY				X	

TOTAL	43	0	10	2	6
Nombre de Membres en exercice	61				
Nombre de conseillers présents	43				
Quorum	31				
Nombre de votants (conseillers présents + pouvoirs)	53				

M. Lucien BAZIN, Vice-Président en charge des affaires liées au développement économique du pôle de proximité de Vire Normandie donne lecture du rapport suivant :

Chers collègues,

La coopérative AGRIAL est présente à Vire Normandie sur 2 sites :

- En centre-ville de Vire : place du Champ de Foire
- Route de Caen : parc commercial La Douitée.

AGRIAL souhaite renforcer l'offre grand public de son enseigne La Maison.fr en créant un nouveau magasin sur le modèle de celui réalisé en 2020 à Condé-en-Normandie intégrant notamment une serre froide, un auvent floral et une pépinière.

Cependant, compte tenu de l'exiguïté du site de La Douitée, les activités exigeant d'importantes surfaces de stockage (céréales, sable, gravier, matériaux de construction, matériels d'élevage, etc.) seraient redéployée sur un nouvel espace de vente localisé sur l'extension du parc d'activités La Papillonnière.

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

ARTICLE 1. Objet de la cession

LOCALISATION	Parc d'Activités de la Papillonnière – Rue Guy Galopin VIRE – 14500 VIRE NORMANDIE
REFERENCES CADASTRALES	A n° 859p – 880 – 885 et CR du Bosc déclassé
SURFACE A CEDER	14 800 m ² environ (1)
CLASSEMENT AU P.L.U.	1AUx
PRIX DE VENTE H.T.	40 € HT/m² soit 592 000 € HT (2)
DENOMINATION DE L'ACQUEREUR	SAS DISTRICO

(1) La superficie exacte du terrain cessible sera déterminée après établissement d'un document d'arpentage à réaliser par M. BELLANGER, géomètre-expert à Vire Normandie, à la charge de l'acquéreur.

(2) Le prix de vente total HT et la TVA sur marge seront calculés après détermination de la surface exacte de cession.

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 plateforme de collecte de céréales et un point de vente de matériaux principalement dédiés à une clientèle professionnelle.

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

Le Parc d'Activités "*La Papillonnière*" a été créée 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 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.

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

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 dans le délai prévu ci-avant, **la cession sera résolue de plein droit et le prix payé à l'achat remboursé non réévalué** (592 000 € HT). 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 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 études notariales de l'Intercom de la Vire au Noireau, au choix de l'acquéreur.

ARTICLE 5. Frais de raccordement – accès au lot

5.1 Raccordements

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.

5.2 Accès

Dans le cas où l'acquéreur du lot souhaiterait un accès complémentaire, il pourra le faire avec l'accord formel de l'Intercom de la Vire au Noireau, à ses frais et sous son entière responsabilité. L'accès devra répondre aux dispositions de l'article 13b du règlement de lotissement.

ARTICLE 6. Gestion des eaux pluviales, de la zone humide et préservation de la haie bocagère

6.1 Gestion des eaux pluviales

Tout projet d'aménagement donnera lieu à un échange avec un bureau d'études missionné par l'Intercom de la Vire au Noireau (cabinet DM'EAU - 8 rue Charles Lindbergh - PA la Chevalière – 35150 JANZE - Tél. 02 99 47 65 63) en vue de fournir, au porteur du projet, les préconisations en matière de gestion des eaux pluviales.

Ces préconisations seront obligatoirement reprises dans le projet d'aménagement.

Toute modification ultérieure du projet et/ou tout autre aménagement sur l'emprise cédée donnant lieu à dépôt d'autorisation d'urbanisme devra faire l'objet de la même démarche préalable en matière de gestion des eaux pluviales.

6.2 Gestion de la zone humide

L'attention du porteur de projet est attirée sur la présence d'une zone humide **inconstructible** au nord et à l'ouest du lot cessible qui devra être **conservée à l'état naturel**.

Tout projet d'aménagement donnera lieu à un échange avec un bureau d'études missionné par l'Intercom de la Vire au Noireau (cabinet DM'EAU - 8 rue Charles Lindbergh - PA la Chevalière – 35150 JANZE - Tél. 02 99 47 65 63) en vue de fournir, au porteur du projet, les préconisations en matière de gestion de la zone humide.

Ces préconisations seront obligatoirement reprises dans le projet d'aménagement.

6.3 Préservation de la haie bocagère

Afin de préserver la haie bocagère située en limite ouest de l'îlot cessible, le talutage (déblais ou remblais) et la pose de clôture seront réalisés à 5 mètres minimum de distance de la haie bocagère. Cette marge de recul est mentionnée au plan parcellaire joint.

ARTICLE 7. Urbanisme – taxe - permis de construire - aménagement du site**7.1 Urbanisme**

Pour ses projets d'aménagements, l'acquéreur s'engage à respecter les dispositions du règlement de lotissement

7.2 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 %).

7.3 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 du parc d'activités.

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)

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.

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 rendu le 17 mars 2023.

Suivant les avis favorables de la commission Attractivité du Territoire réunie le 8 janvier 2023 et du Bureau communautaire réuni le 6 mars 2023, il est proposé au conseil communautaire de bien vouloir, après en avoir délibéré :

- de décider l'aliénation de l'ensemble foncier référencé ci-avant au sein du Parc d'Activités Economiques La Papillonnière, commune de Vire Normandie, au profit de la SAS DISTRICO, ou de toute autre société ou établissement de crédit se substituant à elle pour la réalisation du même projet, aux conditions susmentionnées.
- d'autoriser M. le Président, ou son représentant, à signer l'acte de vente auprès de l'Office Notarial Virois avec la participation de la SCP GUILBERT et ROUSSEAU, notaires associés, ainsi que tout document relatif à cette aliénation et, notamment, l'acte authentique constatant le transfert de propriété des immeubles communaux concernés par cette transaction, du patrimoine communal vers celui de la communauté de commune Intercom de la Vire au Noireau.

VOTE**Vote ordinaire à main levée :**

Pour :	53	Contre :	0	Abstentions :	0
<input type="checkbox"/> Adopté à la majorité		<input checked="" type="checkbox"/> Adopté à l'unanimité		<input type="checkbox"/> Non adopté	

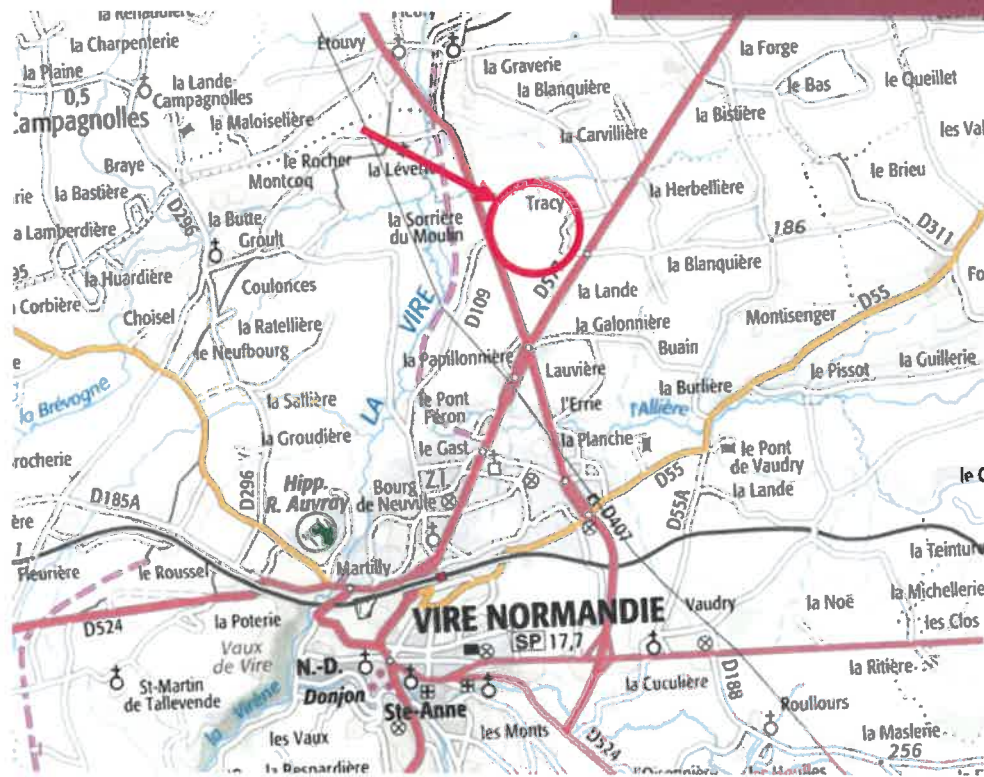
Arrêté en séance les jour, mois et an susdits
Au registre suivent les signatures.

Le secrétaire de séance
M. Corentin GOETHALS



Le Président
M. Marc ANDREU SABATER

PLAN DE LOCALISATION



PLAN PARCELLAIRE





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

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.

