



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU CALVADOS
**COMMUNAUTE DE COMMUNES
INTERCOM DE LA VIRE AU NOIREAU**

Délibérations

Conseil Communautaire

XXXXXXXXXX

Séance du **Jeudi 11 Mai 2023**

Nombre de membres en exercice : 61
Nombre de membres présents : 39
Nombre de membres ayant
donné pouvoir : 7
Nombre de membres excusés : 9
Nombre de membres absents : 6

Date de convocation :
5 mai 2023

**Acte rendu exécutoire après visa du
contrôle de légalité le :**

23 MAI 2023

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

23 MAI 2023

3 - Domaine et Patrimoine
3.2 - Aliénations

**Objet : Commune de Vire Normandie – Parc d'activités économiques Le Maupas : cession de la
parcelle AW n° 66 au profit de la société Les Jeunes Pousses**

L'an 2023, le 11 mai à 20h30, le conseil communautaire de l'Intercom de la Vire au Noireau s'est réuni, à titre exceptionnel, à la salle des fêtes de la commune déléguée de Roullours (commune de Vire Normandie), 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 5 mai 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 5 mai 2023.

Mme Coraline BRISON-VALOGNES a été nommée 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 Intercommunal (EPCI) en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT.

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	X				
Mme Nathalie BOUILLARD			M. Jean ELISABETH		
Mme Catherine CAILLY	X				
M. Pascal DALIGAULT	X				
M. Sylvain DELANGE			M. Manuel MACHADO		
Mme Valérie DESQUESNE			M. Pascal DALIGAULT		
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	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. 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			M. Régis DELIQUAIRE		
M. Marc GUILLAUMIN	X				
M. Francis HERMON					X
Mme Marie-Line LEVALLOIS	X				
M. Eric MARTIN			M. Alain DECLOMESNIL		
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	X				
Mme Marie-Françoise DAUPRAT	X				
M. Gilles FAUCON	X				
Mme Brigitte MENNIER	X				
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					X	
M. Gilles MALOISEL	X					
M. Pascal MARTIN				M. Serge COUASNON		
M. Gérard MARY					X	
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	39	0	7	9	6
Nombre de Membres en exercice			61		
Nombre de conseillers présents			39		
Quorum			31		
Nombre de votants (conseillers présents + pouvoirs)			46		

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 société Les Jeunes Pousses est spécialisée dans la création et la gestion de micro-crèches bilingues inter-entreprises. Fondée en 2013, elle compte aujourd'hui une trentaine d'établissements répartis dans le Calvados, la Manche, la Mayenne et la Bretagne.

Compte tenu du dynamisme économique et de l'importance des entreprises implantées à Vire Normandie, la société souhaite désormais s'implanter sur la commune.

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

Article 1 : Objet de la cession

LOCALISATION	Commune de Vire Normandie - commune déléguée de Vire - Parc d'activités le Maupas
REFERENCE CADASTRALE ET SURFACE A CEDER	Section AW n° 66 de 2 167 m ²
PRIX DE VENTE HT/M²	30,00 € HT / m²
PRIX DE VENTE TOTAL	65 010 € HT TVA sur marge en sus
DENOMINATION DE L'ACQUEREUR	LEGO LJP

Article 2 : Destination du lot proposé à la vente

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

Le présent lot est destiné à accueillir une crèche inter-entreprises sous l'enseigne Les Jeunes Pousses.

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

Le Parc d'Activités "*Le Maupas*" 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. 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 4) 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, si le permis de construire est délivré postérieurement à la délibération décidant la cession (cf. schéma A récapitulatif en annexe).

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.

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** (soit 65 010 € 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 de l'annexe 4 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'Office Notarial Virois avec la participation de Maître Jean-Baptiste MALEVAL, notaire à Tours.

Article 5 : Desserte du lot par les réseaux

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

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 Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune de Vire Normandie, règlement du secteur Ux.

6.2. 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 %).

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 des matériaux favorisant l'infiltration des eaux pluviales sur site.**

6.4. 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 « *Le Maupas* », 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.

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 L.5211-37 du Code Général des Collectivités Territoriales, le service du Domaine a été consulté pour avis délivré du 13 février 2023.

Suivant les avis favorables de la commission « Attractivité du territoire » réunie le 10 mai 2023 et du Bureau communautaire réuni le 17 avril 2023, il est proposé au conseil communautaire de bien vouloir, après en avoir délibéré :

- de décider l'aliénation de la parcelle AW n° 66 au sein du Parc d'Activités Economiques Le Maupas, commune de Vire Normandie, au profit de la société LEGO LJP, ou de tout 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 Maître Jean-Baptiste MALEVAL, notaire associé sis à Tours, 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, au tarif de 12 € HT/m² fixé par délibération de la commune de Vire Normandie du 18 décembre 2017, du patrimoine communal vers celui de la Communauté de Commune Intercom de la Vire au Noireau.

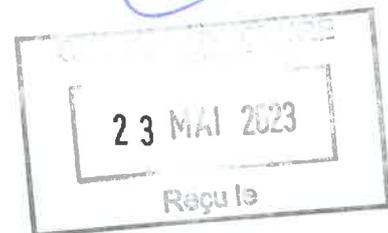
VOTE					
Vote ordinaire à main levée :					
Pour :	46	Contre :	0	Abstentions :	0
<input type="checkbox"/> Adopté à la majorité		<input checked="" type="checkbox"/> Adopté à l'unanimité		<input type="checkbox"/> Non adopté	

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Caen - 3 Rue Arthur le Duc - 14000 CAEN, ou sur le site internet www.telerecours.fr dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

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

La secrétaire de séance
 Mme Coraline BRISON-VALOGNES

Le Président,
 M. Marc ANDREU SABATER



Parc d'Activités Le Maupas (Vire)
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 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.

