

D2023-9-5-30



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU CALVADOS

COMMUNAUTE DE COMMUNES
INTERCOM DE LA VIRE AU NOIREAU

Délibérations

Conseil Communautaire

XXXXXXXXXX

Séance du **Jeu**di 28 septembre 2023

L'an 2023, le vingt-huit septembre à 20h30, le conseil communautaire de l'Intercom de la Vire au Noireau s'est réuni à la salle des fêtes de la commune déléguée de Roullours (commune de Vire Normandie), sous la présidence de Mme Catherine GOURNEY-LECONTE, 1^{ère} Vice-Présidente, assumant cette fonction en lieu et place de M. le Président, Marc ANDREU SABATER, empêché.

Les convocations ainsi que l'ordre du jour de la séance ont été transmis par voie dématérialisée aux conseillers communautaires le vingt-deux septembre 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 vingt-deux septembre 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 Intercommunal (EPCI) en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT.

Nombre de membres en exercice : 61

Nombre de membres présents : 45

Nombre de membres ayant
donné pouvoir : 5

Nombre de membres excusés : 3

Nombre de membres absents : 8

Date de convocation :

22 septembre 2023

Acte rendu exécutoire après visa du
contrôle de légalité le :

- 6 OCT. 2023

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

- 6 OCT. 2023

3 - Domaine et Patrimoine

3.2 - Aliénations

Objet : Commune de Valdallière – Parc d'Activités Economiques les Crières : cession d'un terrain au profit de la SCI de la Cour de la Chapelle

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

LA VILLETTE					
M. Daniel BREARD	X				

PERIGNY					
M. Jean-Christophe MEUNIER	X				

PONTECOULANT					
Mme Gislaïne 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. Bernard BENOIST			
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	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					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			Mme Coraline BRISON-VALOGNES		
Mme Marie-Noëlle BALLÉ					X
M. Lucien BAZIN	X				
Mme Marie-Ange CORDIER			M. Corentin GOETHALS		
M. Serge COUASNON	X				
Mme Nicole DESMOTTES	X				
M. Joël DROULLON	X				
Mme Sylvie GELEZ	X				
M. Corentin GOETHALS	X				
Mme Catherine MADELAINE					X
M. Gilles MALOISEL	X				
M. Pascal MARTIN	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	44	1	5	3	8
Nombre de Membres en exercice			61		
Nombre de conseillers présents			45		
Quorum			31		
Nombre de votants (conseillers présents + pouvoirs)			50		

Mme la Présidente de séance, 1^{ère} Vice-Présidente remplaçant le Président dans ses fonctions en raison de l'empêchement de ce dernier, demande que cette délibération soit examinée à huis clos par le Conseil Communautaire, et précise qu'il s'agit d'une demande du futur acquéreur.

Conformément aux dispositions de l'article L5211-11 du Code Général des Collectivités Territoriale (CGCT), Mme la Présidente de séance demande au Conseil Communautaire de se prononcer, par un vote, sur le huis clos.

VOTE

Vote ordinaire à main levée :

Pour :	50	Contre :	0	Abstentions :	0
<input type="checkbox"/> Adopté à la majorité <input checked="" type="checkbox"/> Adopté à l'unanimité <input type="checkbox"/> Non adopté					

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

Mme la Présidente de séance invite les représentants de la presse et le public à quitter la salle.

M. Frédéric BROGNIART, Vice-Président en charge des affaires liées au développement économique des pôles ruraux, donne lecture du rapport suivant :

Chers collègues,

La société Vivagri est spécialisée dans la vente, la réparation et l'entretien de matériels agricoles. Installée depuis 2016 sur le parc d'activités Les Crières, commune déléguée de Vassy à Valdallière, en qualité de locataire d'un des deux ateliers-relais, l'établissement souhaite désormais se redéployer sur un foncier plus grand afin d'y réaliser son propre bâtiment.

En vue de répondre aux besoins de la société Vivagri 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 Les Crières – Rue Les Crières VASSY – 14410 VALDALLIERE		
REFERENCES CADASTRALES	BH n° 217	2 007 m ²	
	BH n° 218	2 096 m ²	
	Fossé séparatif à borner	70 m ² environ	
	TOTAL	4 173 m² environ ⁽¹⁾	
CLASSEMENT P.L.U.	UX		
PRIX DE VENTE HT/M²	10,00 €		
PRIX DE VENTE TOTAL HT	41 730 € ^{(2) (3)}		

(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, à la charge de l'acquéreur.

(2) TVA sur marge en sus.

(3) Le tarif de vente mentionné ci-avant est communiqué sous réserve d'une absence de réévaluation par les services fiscaux dont la consultation, préalablement à toute cession, constitue une obligation légale.

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 le développement de l'enseigne VIVAGRI, spécialisée dans la vente, la réparation et l'entretien de matériels agricoles.

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

Le Parc d'Activités "*Les Crières*" 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 résolu de plein droit.

3.1. Délai d'immobilisation du terrain

L'acte de cession devra être obtenu dans un délai maximum de **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 24 mois dans l'hypothèse d'un recours engagé contre l'autorisation d'urbanisme conditionnant le projet.

L'acte de cession devra être signé dans les **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.

3.2. Délai de réalisation du programme

L'acquéreur s'engage à achever la construction projetée, objet du projet de développement, dans les **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 **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 de 24 mois, 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 construction dans le délai prévu ci-avant, **la cession serait résolue de plein droit et le prix payé à l'achat remboursé non réévalué** (soit 41 730 € 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 demeurerait 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...).

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 Me FIEVET, MARIE et DAMENE, notaires à Valdallière, avec la participation de l'Office du Carré, Maître LECUYER, de Rennes.

Article 5. Frais de raccordement – accès au lot

Le terrain est desservi par les réseaux usuels communs à tout le 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. Protection des haies bordant le lot

Les terrains à céder sont bordés, au sud, d'une haie bocagère qui sera impérativement conservée par les propriétaires successifs du lot. Elle a vocation à construire un rideau végétal pérenne entre le parc d'activités et le chemin rural.

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 de la zone UX du PLU de Vassy et à s'inspirer du règlement de lotissement de janvier 2010.

7.2. Taxes

Le projet sera soumis aux taxes suivantes :

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

7.3. 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.

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 « 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 L.5211-37 du Code Général des Collectivités Territoriales, le service du Domaine a été consulté pour avis. Cet avis, en date du 12 septembre 2023, 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 20 septembre 2023 et du Bureau communautaire réuni le 11 septembre 2023, il est proposé au Conseil communautaire de bien vouloir, après en avoir délibéré :

- Décider l'aliénation des parcelles BH n° 217 et 218 et du fossé séparatif au sein du parc d'activités Les Crières, commune de Valdallière – Vassy – 14410 Valdallière, au profit de la SCI de la Cour de la Chapelle ou de tout 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 en l'étude de Maître FIEVET, MARIE et DAMENE, notaires à Valdallière, avec la participation de l'Office Notarial Virois, notaire à Vire Normandie ainsi que tout document relatif à cette mutation 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 :	50	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.

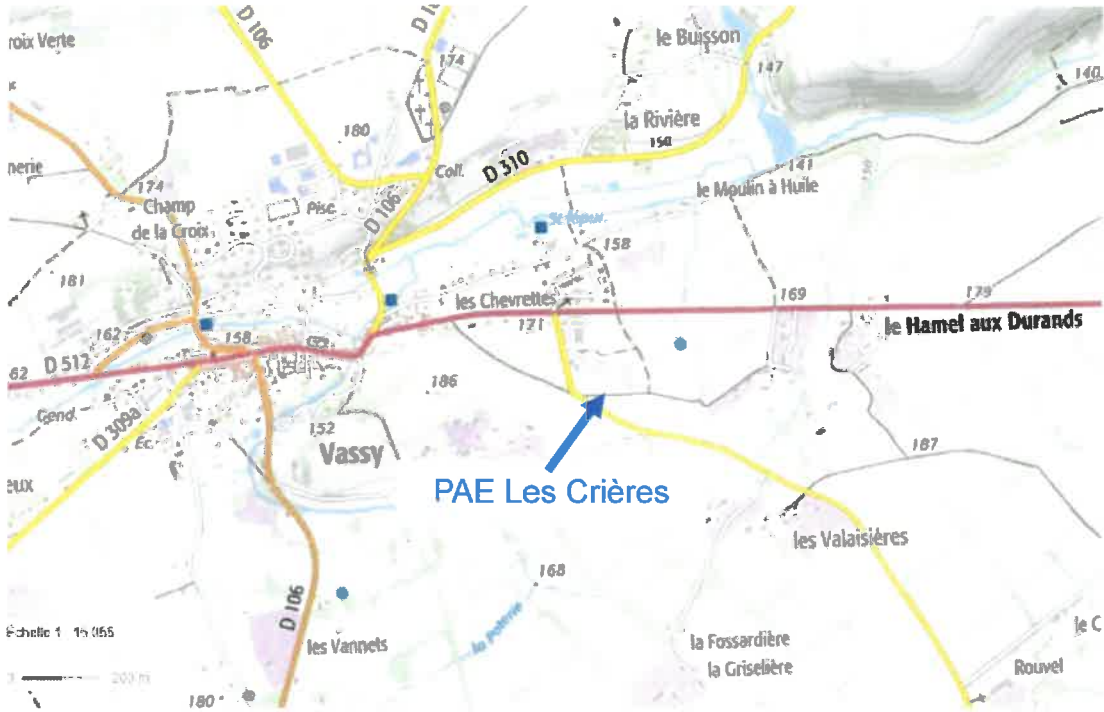
Le secrétaire de séance
M. Corentin GOETHALS



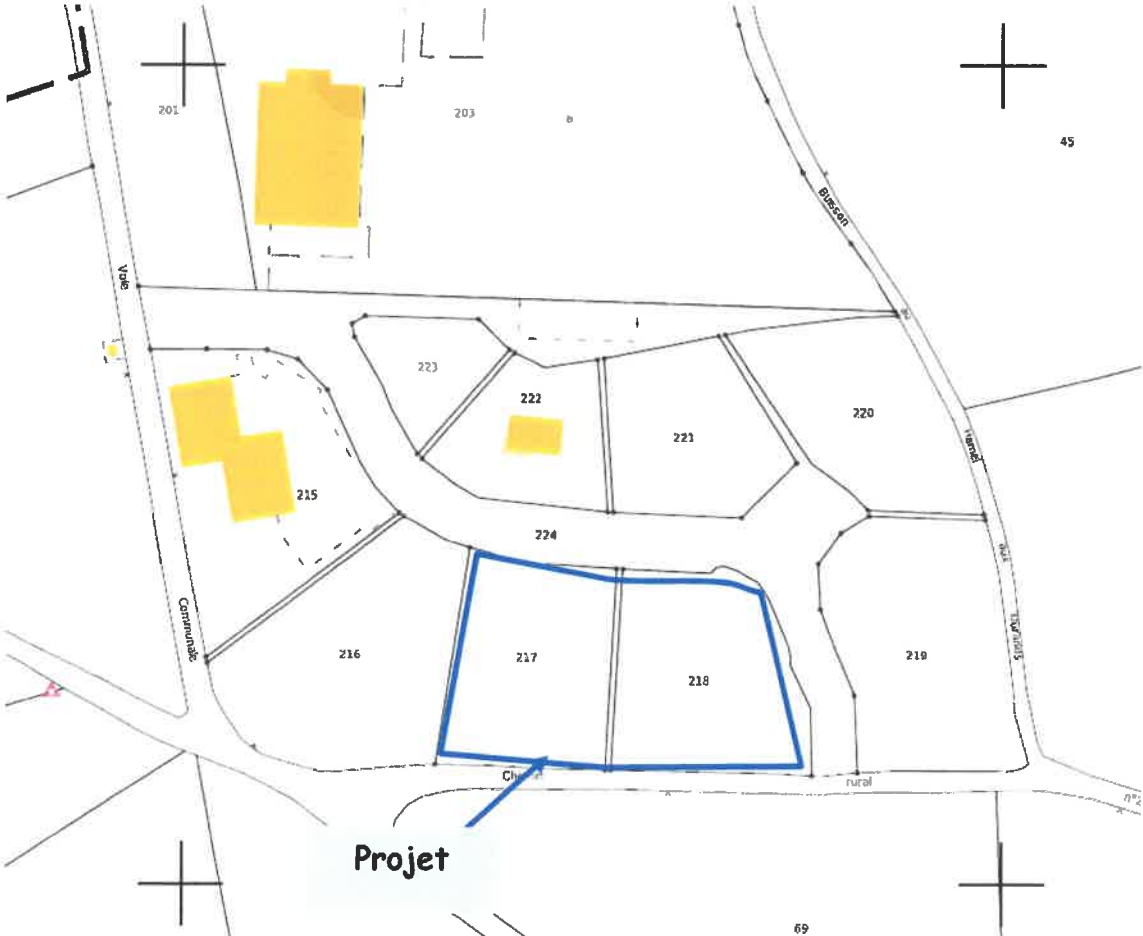

La 1^{ère} Vice-Présidente,
Mme Catherine GOURNEY-LECONTE



PLAN DE LOCALISATION



PLAN CADASTRAL



ANNEXE A LA DELIBERATION

ANNEXE A LA DELIBERATION



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

