



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

Délibérations

Conseil Communautaire



Séance du **Mardi 12 Mars 2024 à 20h30**

L'an deux mille vingt-quatre, le douze mars à vingt heures et trente minutes, 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, Présidente de l'Intercom de la Vire au Noireau.

Les courriers de convocation et l'ordre du jour, accompagnés de la note explicative de synthèse, relatifs à la séance ont été transmis aux conseillers communautaires, par voie dématérialisée, le six mars deux mille vingt-quatre.

Les courriers de convocation des conseillers communautaire ainsi que l'ordre du jour ont été publiés, à destination du public, sur le site internet et affiché au siège de l'Intercom de la Vire au Noireau le six mars deux mille vingt-quatre.

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 : **43**
 Nombre de membres ayant donné pouvoir : **5**
 Nombre de membres excusés : **5**
 Nombre de membres absents : **8**

Date de convocation :
6 mars 2024

Acte rendu exécutoire après visa du contrôle de légalité le :

18 MARS 2024

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

18 MARS 2024

3 - Domaine et Patrimoine

3.2 - Aliénations

Objet : Commune de Condé en Normandie – Saint-Germain-du-Crioult – Parc d'Activités Economiques (PAE) du Mont-Martin : Cession d'un terrain (lot 2) au profit de la SCI PREFAVENIR pour la SARL FERET et annulation d'un projet de cession de terrain (lot 3)

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

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					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. Gilles ALLEGRE	X				
Mme Marie-Noëlle BALLÉ			Mme Annie ROSSI		
M. Lucien BAZIN	X				
M. Fernand CHENEL	X				
Mme Marie-Ange CORDIER			Mme Nicole DESMOTTES		
M. Serge COUASNON	X				
Mme Nicole DESMOTTES	X				
M. Joël DROULLON	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			M. Corentin GOETHALS		
M. Régis PICOT					X
Mme Jane PIGAULT	X				
Mme Annie ROSSI	X				
M. Guy VELANY	X				

TOTAL	43	0	5	5	8
Nombre de Membres en exercice	61				
Nombre de conseillers présents	43				
Quorum	31				
Nombre de votants (conseillers présents + pouvoirs)	48				

M. Jean TURMEL, Vice-Président en charge des affaires liées au développement économique du pôle de proximité de Condé, donne lecture du rapport suivant :

Chers collègues,

La société SARL FERET est spécialisée dans la réalisation et la vente d'éléments en préfabriqué béton. Installée depuis 2021 sur le parc d'activités du Mont-Martin, commune déléguée de Saint-Germain du Crioult à Condé-en-Normandie, l'entreprise souhaite développer sa plateforme de stockage.

En vue d'accompagner la société SARL FERET dans son projet de développement mais également de prévoir au mieux l'aménagement futur du PAE du Mont-Martin en lien avec les résidents à proximité, la cession foncière prévue initialement entre l'entreprise et l'Intercom de la Vire au Noireau (cf. délibération D-2022-5-4-16 du 19 mai 2022), évolue d'un commun accord. Elle 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 CADASTRALES DU LOT A CEDER	Lot	Référence	Surface	Plan Local d'Urbanisme (PLU)
	<u>Lot 2</u>	ZO 70p (ex ZO n°35 p)	24 871 m ² environ (1)	1Aux
REFERENCES CADASTRALES DE LA PARCELLE DONT LA PROMESSE DE VENTE EST ANNULEE D'UN COMMUN ACCORD	<u>Lot 3</u>	ZO 70p (ex ZO n° 35 p)	15 166 m ² environ	1Aux et 2Aux
PRIX DE VENTE HT/M²	9 € HT/m ² (TVA sur marge en plus)			
PRIX DE VENTE TOTAL HT ENVIRON	223 839 euros HT (2) (3)			
DENOMINATION DE L'ACQUEREUR	SARL FERET, ou toute autre société ou établissement de crédit se substituant à elle pour la conduite du même projet			

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

2.1 Délai d'immobilisation du terrain

Le lot 2, représente désormais une superficie d'environ 24 871 m², contigu au lot 1 déjà cédé à l'entreprise.

L'autorisation d'urbanisme devra être obtenue 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 offre.

L'acte de cession devra être signé dans les quatre (4) mois suivant l'obtention de l'autorisation d'urbanisme nécessaire au programme économique purgé des délais de recours au tiers.

Cf. schéma récapitulatif en annexe

2.2 Délai de réalisation du programme

L'acquéreur s'engage à achever la plateforme de stockage d'éléments en préfabriqué béton, objet du projet de développement, dans les douze (12) mois suivant la signature, avec l'Intercom de la Vire au Noireau, de l'acte de cession du terrain.

2.3 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 termes de la présente offre de cession, la réservation des terrains (lot 2) 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 3. Frais de mutation

Les frais de mutation (notaire, géomètre, etc...) seront à la charge de l'Intercom de la Vire au Noireau. L'acte sera rédigé par l'étude notariale de Maître Noël, sise à Vire Normandie, avec l'intervention de l'étude notariale de Maître Esnault, sise à Saint-Georges-des-Groseillers pour l'acquéreur.

Article 4. 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 5. Desserte du lot par les réseaux et accès au lot

5.1 Desserte du lot par les réseaux

Le terrain est vendu en l'état.

Tous les frais de raccordement aux réseaux seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

5.2 Accès au lot

L'accès au lot s'opère exclusivement depuis le lot 1 : voir plan de l'accès en annexe 4

Article 6. Urbanisme – taxe - permis de construire aménagement du site

6.1 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 22.05.2005 valant cahier des charges de cession et prescriptions (pièce R1 jointe en annexe). Cette obligation tombera à l'issue d'un délai de 5 ans compté à partir de la signature de l'acte de vente.

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 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)

Soucieuse de l'identité de l'aménagement urbain et notamment celui du Parc d'Activités du « Mont-Martin », l'Intercom de la Vire au Noireau souhaite soumettre tout projet de d'aménagement et/ou de construction, dès le stade de l'esquisse du projet, à un échange avec le **comité de suivi des implantations** composé d'élus communautaires et communaux, 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.

* * *

Le lot 3, qui représente une superficie d'environ 15 166 m², contigu au lot 2, fait l'objet d'une annulation de promesse de vente à l'amiable entre l'Intercom de la Vire au Noireau et la SARL FERET, ou tout autre société ou établissement de crédit se substituant à elle pour la conduite du même projet.

En application de l'article L5211-37 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), le service du Domaine a été consulté pour avis rendu le 15 septembre 2021.

Suivant les avis favorables du Bureau communautaire réuni le 15 janvier 2024 et de la commission Attractivité du territoire réunie le 17 janvier 2024, il sera proposé au Conseil communautaire de bien vouloir, après en avoir délibéré :

- décider l'aliénation du lot 2 au profit de la SARL FERET ou de tout autre société ou établissement de crédit se substituant à elle pour la réalisation du même projet aux conditions susmentionnées.
- autoriser Madame la Présidente, ou son représentant, à signer au profit de la société SARL FERET (ou de toute autre société ou établissement de crédit se substituant à elle pour le même projet), l'acte de vente correspondant à l'emprise du lot 2, aux conditions susmentionnées, ainsi que tout document relatif à ce conventionnement
- autoriser Madame la Présidente, ou son représentant, à acter l'annulation du compromis de vente correspondant à l'emprise du lot 3

La signature de l'acte de vente du lot 2 et l'annulation de la promesse de vente du lot 3 sont prévues en l'étude de Maître Noël, notaire à Vire Normandie associée à l'étude de Maître Esnault, sise à Saint-Georges-des-Groseillers.

VOTE					
<u>Vote ordinaire à main levée :</u>					
Pour :	47	Contre :	0	Abstentions :	1
<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.

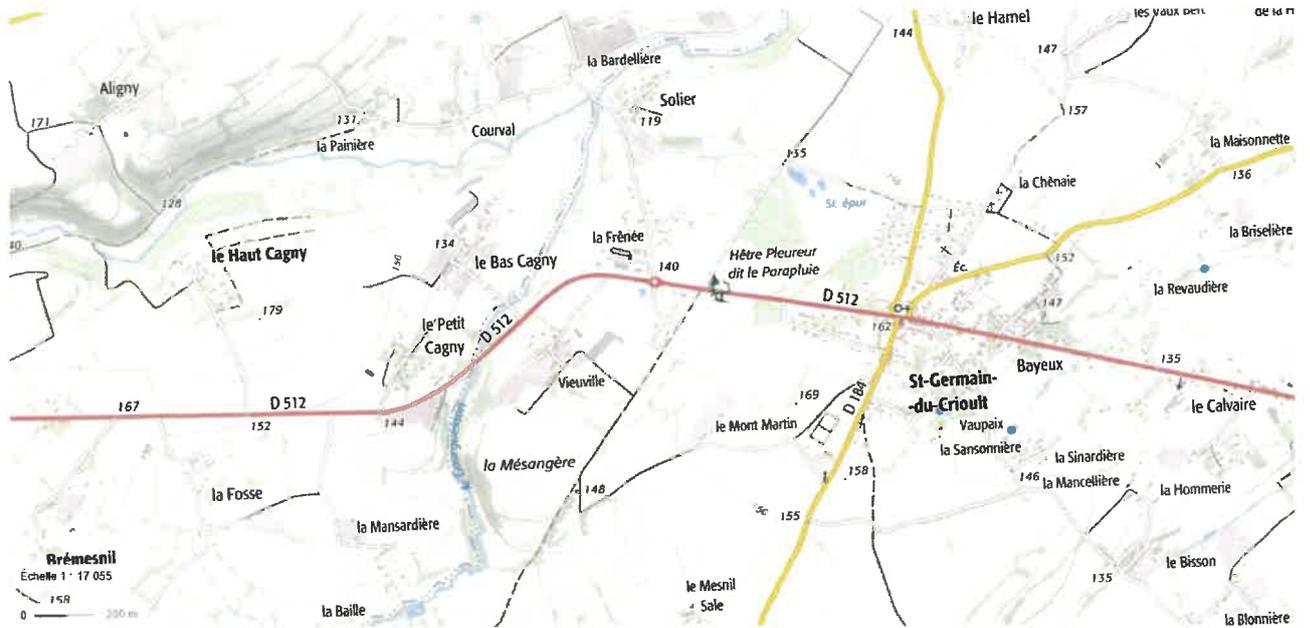
M. Corentin GOETHALS
Secrétaire de séance



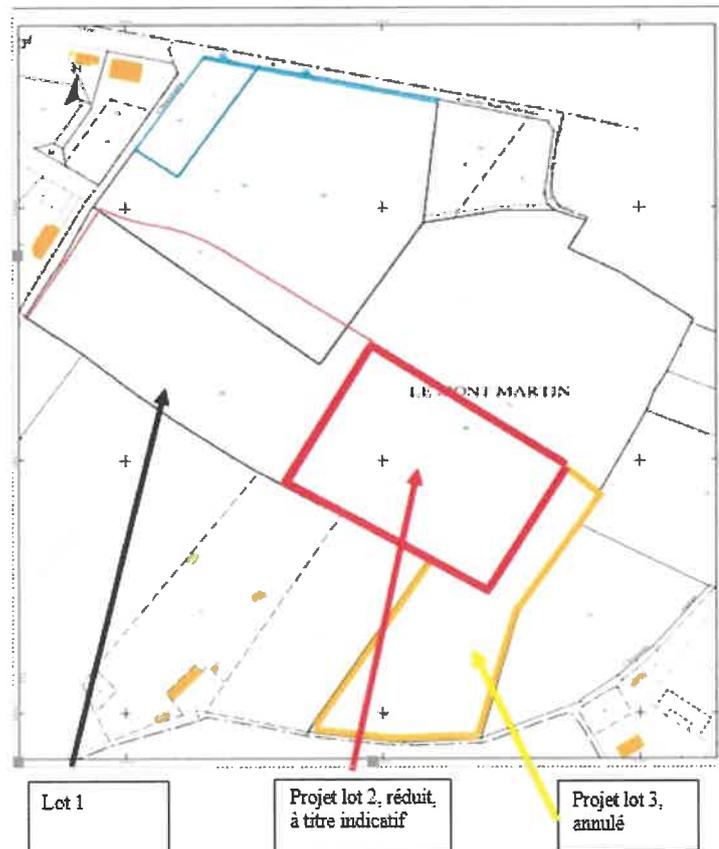

Mme Catherine GOURNEY-LECONTE
Présidente de l'Intercom de la Vire au Noireau,



PLAN DE LOCALISATION



PLAN CADASTRAL





Parc d'activités du Mont-Martin (St-Germain du Crioult)
Schéma récapitulatif des délais de réalisation du programme de réalisation d'une plateforme de stockage d'éléments en préfabriqué béton sur terrain d'activités à acquérir : lot 2

