

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

Délibérations



Conseil Communautaire



Séance du **Judi 30 Mai 2024 à 20h30**

L'an deux mille vingt-quatre, le trente mai 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 vingt-quatre mai deux mille vingt-quatre.

Les courriers de convocation des conseillers communautaire ainsi que l'ordre du jour de la séance ont été publiés, à destination du public, sur le site internet et affichés au siège de l'Intercom de la Vire au Noireau le vingt-quatre mai 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 Intercommunale (EPCI) en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT.

Nombre de membres en exercice : **61**
 Nombre de membres présents : **41**
 Nombre de membres ayant donné pouvoir : **6**
 Nombre de membres excusés : **3**
 Nombre de membres absents : **11**

Date de convocation :
24 mai 2024

Acte rendu exécutoire après visa du contrôle de légalité le :

7 JUIN 2024

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

7 JUIN 2024

3 - Domaine et Patrimoine
3.2 - Aliénations

Objet : Commune de Valdallière – Parc d'activités économiques Les Crières : cession d'un terrain au profit de la SCI HAMEL

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		Mme Valérie DESQUESNE		
M. Pascal DALIGAULT			Mme Gislaïne MARIE		
M. Sylvain DELANGE					
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 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		Mme Vanessa LARCHER			
TERRES-DE-DRUANCE					
M. Jean TURMEL	X				
BEAUMESNIL					
M. Gilles PORQUET	X				
CAMPAGNOLLES					
Mme Catherine GOURNEY LECONTE	X				
LANDELLES-ET-COUPIGNY					
M. Denis JOUAULT			M. Maurice ANNE		
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					X
M. Lucien BAZIN	X				
M. Fernand CHENEL	X				
Mme Marie-Ange CORDIER	X				
M. Serge COUASNON	X				
Mme Nicole DESMOTTES			M. Marc GUILLAUMIN		
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	X				
M. Régis PICOT					X
Mme Jane PIGAULT					X
Mme Annie ROSSI	X				
M. Guy VELANY	X				

TOTAL	40	1	6	3	11
Nombre de Membres en exercice			61		
Nombre de conseillers présents			41		
Quorum			31		
Nombre de votants (conseillers présents + pouvoirs)			47		

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

Chers collègues,

L'EURL Jordan GESQUIN est spécialisée dans l'activité de peinture en bâtiment. Elle exerce actuellement son activité sur la commune de Moncy.

Pour faire face à la croissance de son activité, l'entreprise recherche un site où créer son futur bâtiment professionnel. Cette situation l'a conduit à s'intéresser à l'un des lots restant disponibles sur le parc d'activités Les Crières sur la commune de Valdallière.

En vue de répondre aux besoins de l'EURL Jordan GESQUIN et de l'accompagner dans son projet d'implantation, 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
REFERENCE CADASTRALE SUPERFICIE	BH n° 220 de 1 871 m ²
CLASSEMENT P.L.U.	UX
PRIX DE VENTE HT/M²	10,00 €
PRIX DE VENTE TOTAL	18 710 € HT – 22 452 € TTC

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'entreprise artisanale de peinture en bâtiment Jordan GESQUIN.

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 signé **dans les douze (12) mois** comptés à partir de la délibération du conseil communautaire décidant la cession du terrain, objet de la présente.

Le délai maximum de 12 mois 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.

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 (cf. schéma récapitulatif en annexe).

3.2. Délai de réalisation du programme

L'acquéreur s'engage à achever la construction projetée, 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.

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 de 24 mois, l'acquéreur s'interdit de revendre le bien.

3.3. Délai de transfert du siège social

Le transfert du siège social de l'EURL Jordan GESQUIN sur la commune de Valdallière (commune déléguée de Vassy) devra avoir été réalisé dans les 12 mois suivant la vente de la parcelle BH n° 220.

A défaut, la vente sera résolue dans les mêmes conditions qu'en cas de non réalisation ou de non achèvement du programme (article 3.4).

3.4. 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 18 710 € 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 ci-après 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 notariale de Maîtres FIEVET, MARIE et DAMENE, notaires à Valdallière.

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. Urbanisme – taxe - permis de construire aménagement du site

6.1. 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.

6.2. Taxes

Le projet sera soumis aux taxes suivantes :

- ✓ 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 « *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 06 mai 2024, confirme que le prix de vente projeté correspond à la valeur vénale du terrain.

Suivant les avis favorables de la commission « Attractivité du Territoire » réunie le 6 mai 2024 et du Bureau communautaire réuni le 15 mai 2024, il est proposé au conseil communautaire de bien vouloir, après en avoir délibéré :

- Décider l'aliénation de la parcelle BH n° 220, située sur le parc d'activités économiques Les Crières à Valdallière, au profit de la SCI HAMEL, ou de toute autre société ou établissement de crédit se substituant à elle pour la réalisation du même projet, aux conditions susmentionnées.

- Autoriser Mme la Présidente, ou son représentant, à signer l'acte de vente auprès de l'étude notariale FIEVET, MARIE et DAMENE, notaires à Valdallière, 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, du patrimoine communal vers celui de la communauté de commune Intercom de la Vire au Noireau.

VOTE					
Vote ordinaire à main levée :					
Pour :	47	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.

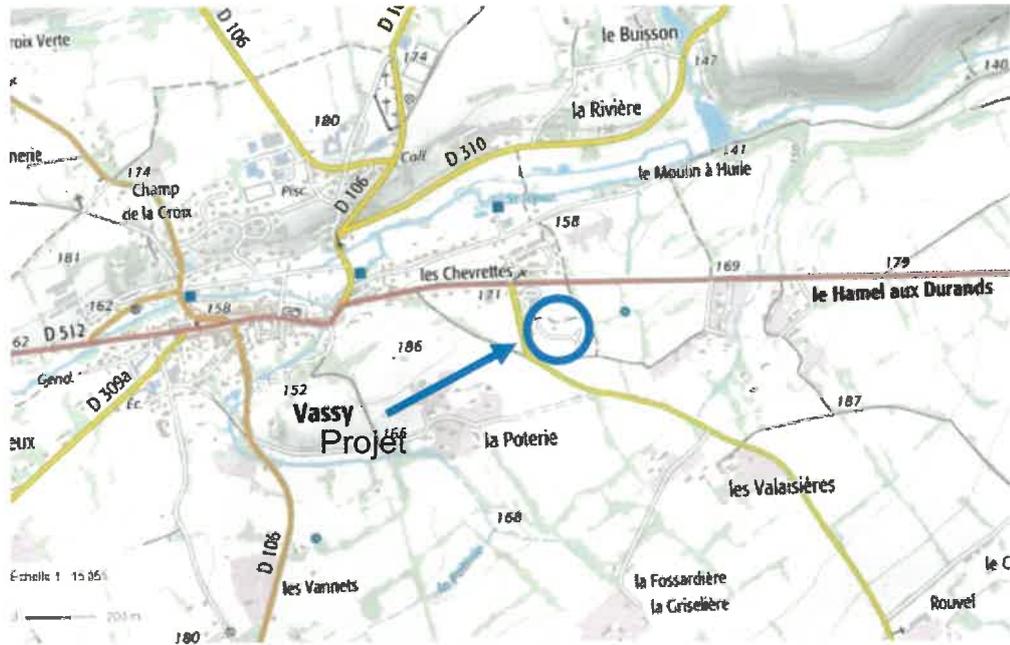
M. Corentin GOETHALS
Le secrétaire de séance



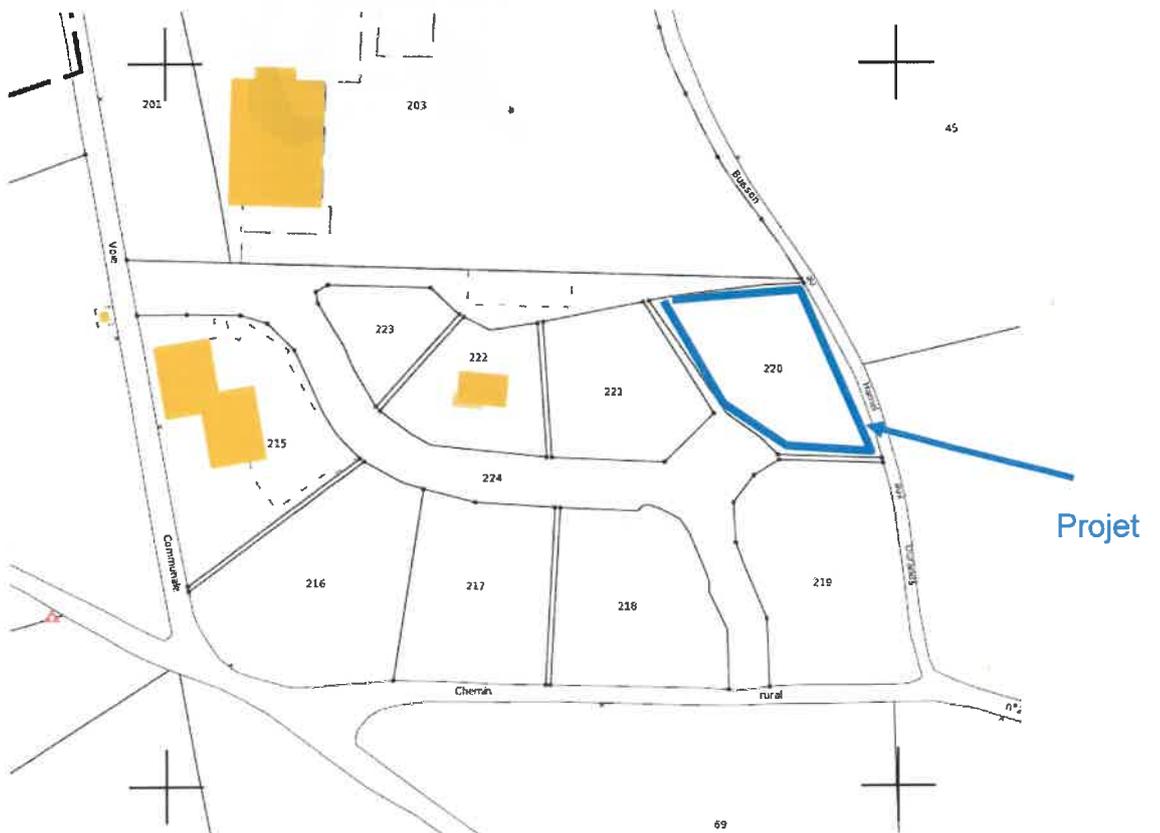
Mme Catherine GOURNEY-LECONTE
Présidente de l'Intercom de la Vire au
Noireau,



PLAN DE SITUATION



PLAN CACAISTRAL





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

