



D2024-9-6-27
REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU CALVADOS
**COMMUNAUTE DE COMMUNES
INTERCOM DE LA VIRE AU NOIREAU**

Délibérations

Conseil Communautaire

XXXXXXXXXX

Séance du **Jeu**di 26 Septembre 2024 à 20h30

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-six septembre 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 septembre 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 septembre deux mille vingt-quatre.

Mme Valérie DESQUESNE 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.

Nombre de membres en exercice : 60
Nombre de membres présents : 43
Nombre de membres ayant donné pouvoir : 4
Nombre de membres excusés : 4
Nombre de membres absents : 9

Date de convocation :
20 septembre 2024

Acte rendu exécutoire après visa du
contrôle de légalité le :
4 OCT. 2024

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

4 OCT. 2024

3 - Domaine et Patrimoine

3.2 - Aliénations

Objet : Commune de Vire Normandie – Parc d'Activités La Papillonnière – Cession d'un ensemble foncier au profit de la SARL FAN

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. Pascal DALIGAULT		
Mme Catherine CAILLY	X				
M. Pascal DALIGAULT	X				
M. Sylvain DELANGE			M. Serge COUASNON		
Mme Valérie DESQUESNE	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					X
M. Lucien BAZIN	X				
M. Fernand CHENEL	X				
Mme Marie-Ange CORDIER	X				
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	X				
M. Régis PICOT					X
Mme Jane PIGAULT			M. Pascal MARTIN		
Mme Annie ROSSI	X				
M. Guy VELANY	X				

TOTAL	43	0	4	4	9
Nombre de Membres en exercice	60				
Nombre de conseillers présents	43				
Quorum	31				
Nombre de votants (conseillers présents + pouvoirs)	47				

HUIS CLOS

Mme la Présidente 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 Territoriales (CGCT), Mme la Présidente demande au Conseil Communautaire de se prononcer, par un vote, sur le huis clos.

VOTE

Vote ordinaire à main levée :					
Pour :	47	Contre :	0	Abstentions :	0
☐ Adopté à la majorité ☒ Adopté à l'unanimité ☐ Non adopté					

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

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

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 EUROTHERM est spécialisée dans les énergies nouvelles appliquées aux installations de chauffage et de plomberie. Elle emploie actuellement 20 salariés et est localisée à Sourdeval.

Souhaitant développer son activité et l'emploi qui s'y rattache, la société EUROTHERM souhaite s'implanter sur l'extension du parc d'activités La Papillonnière.

En vue de répondre aux besoins de la société 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° 890p et 905p
SURFACE A CEDER	3 010 m ² environ (1)
CLASSEMENT AU P.L.U.	1AUx
PRIX DE VENTE H.T.	30 € HT/m² soit 90 300 € HT (2)

- (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 un établissement spécialisé dans l'installation de systèmes de chauffage fonctionnant notamment aux énergies renouvelables et les activités de plomberie.

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 (90 300 € 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...) (*voir annexe*). 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'une des études notariales de l'Intercom de la Vire au Noireau, au choix de l'acquéreur.

Article 5 : Frais de raccordement

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.

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 règlement de lotissement

6.2. 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 %).

6.3. 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.

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 « *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.

6.5. 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 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.

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, rendu le 10 juillet.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 10 septembre 2024 et du Bureau communautaire réuni le 11 septembre 2024, il est proposé au conseil communautaire de bien vouloir, après en avoir délibéré :

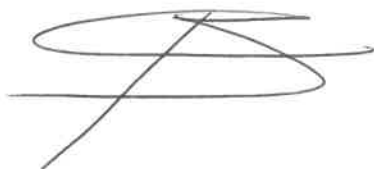
- Décider l'aliénation de l'ensemble foncier référencé ci-avant au sein du Parc d'Activités Economiques La Papillonnière, commune de Vire Normandie, au profit de la SARL FAN, ou de toute autre société ou établissement de crédit se substituant à elle pour la réalisation du même projet, aux conditions susmentionnées.
- Autoriser Madame la Présidente, ou son représentant, à signer l'acte de vente auprès de l'Office Notarial Virois avec la participation de Maître Hanadi EL HAGE SLEIMAN, notaire à GRANVILLE, 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					
<u>Vote ordinaire à main levée :</u>					
Pour :	47	Contre :	0	Abstentions :	0
☐ Adopté à la majorité ☒ Adopté à l'unanimité ☐ Non adopté					

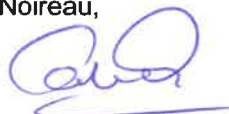
Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Caen - 3 Rue Arthur le Duc – 14000 CAEN, ou sur le site internet www.telerecours.fr dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

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

Mme Valérie DESQUESNE
 Secrétaire de séance




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



Plan de zonage d'occupation du sol (POS) de la commune de L'Isle-sur-Sorgues. Le plan illustre la répartition des zones d'habitat individuel (ZHI) et d'habitat collectif (ZHC) autour d'un axe principal. Les zones sont colorées en vert (ZHI) et orange (ZHC). Des surfaces sont indiquées : 3 000 m² env. pour une zone verte, 3 070 m² env. pour une zone orange, et 2 810 m² env. dont 2 720 m² env. constructible pour une zone orange. Des entrées à privilégier (bleu) et des marges de recul des constructions (pointillés) sont également signalées. Un plan de situation en haut à droite montre la commune dans son contexte régional.

Entrée à privilégier
Marge de recul des constructions

Projet

PLAN ANNEXE A LA DELIBERATION



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
motivait 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.

Point de départ du rétroplanning de cession

