Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
014-200068799-20241219-D2024-12-8-24-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 08/01/2025
Publication : 08/01/2025

D2024-12-8-24

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU CALVADOS

COMMUNAUTE DE COMMUNES INTERCOM DE LA VIRE AU NOIREAU

Délibérations

Conseil Communautaire

Séance du **Jeudi 19 Décembre 2024 à 20h30**

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-neuf décembre 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 treize décembre 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 treize décembre deux mille vingt-quatre.

Mme Annick ALLAIN 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 : **39**
Nombre de membres ayant donné pouvoir : **9**
Nombre de membres excusés : **5**
Nombre de membres absents : **7**

Date de convocation :
13 décembre 2024

Acte rendu exécutoire après visa du contrôle de légalité le :
- 8 JAN. 2025

et publication par la mise en ligne sur le site internet le :
- 8 JAN. 2025

3 - Domaine et Patrimoine
3.2 - Aliénations

Objet : Commune de Valdallière – parc d'activités économique Les Crières – Cession d'un terrain au profit de la SCI BLAIS MACONNERIE

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		
M. Benoît BALAIS	X				
Mme Nathalie BOUILLARD	X				
Mme Catherine CAILLY	X				
M. Pascal DALIGAULT	X				
M. Sylvain DELANGE	X				
Mme Valérie DESQUESNE			M. Benoît BALAIS		
Mme Najat LEMERAY			Mme Nathalie BOUILLARD		
LA VILLETTE					
M. Daniel BREARD	X				
PERIGNY					
M. Jean-Christophe MEUNIER			Mme Gislaine MARIE		
PONTECOULANT					
Mme Gislaine MARIE	X				

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

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			**M. Marc GUILLAUMIN**		
M. Régis DELIQUAIRE	X				
M. Didier DUCHEMIN			**Mme Marie-Line LEVALLOIS**		
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			**M. Frédéric BROGNIART**		
M. Frédéric BROGNIART	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			Mme Nicole DESMOTTES		
Mme Jane PIGAULT			M. Pascal MARTIN		
Mme Annie ROSSI				X	
M. Guy VELANY	X				

TOTAL	39	0	9	5	7
Nombre de Membres en exercice	60				
Nombre de conseillers présents	39				
Quorum	31				
Nombre de votants (conseillers présents + pouvoirs)	48				

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

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

Chers collègues,

La SARL BLAIS Jimmy est spécialisée dans la maçonnerie et le carrelage. Elle occupe aujourd'hui un bâtiment locatif sur la commune de Condé-en-Normandie.

En vue de construire son propre bâtiment et, ainsi, assurer le développement de son activité, l'entreprise souhaiterait désormais se redéployer sur l'un des lots restant disponibles sur le parc Les Crières.

En vue de répondre aux besoins de l'entreprise 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 – Impasse Les Crières VASSY – 14410 VALDALLIERE
REFERENCE CADASTRALE **SUPERFICIE**	BH n° 219 de 2 580 m²
CLASSEMENT P.L.U.	UX
PRIX DE VENTE HT/M²	**10,00 €**
PRIX DE VENTE TOTAL HT	**25 800 €** (2) (3)
DENOMINATION DE L'ACQUEREUR	**SCI BLAIS Maçonnerie**

(1) TVA sur mage en sus.

(2) 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'entreprise artisanale de maçonnerie-carrelage BLAIS Jimmy.

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 *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 25 800 € 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…).

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 notariale de Maîtres FIEVET, MARIE & DAMENE, sis à Condé-en-Normandie.

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 *Protection des haies bordant le lot*

Le terrain à céder est bordé, au sud et à l'est, d'une haie bocagère qui sera impérativement conservée par les propriétaires successifs du lot. Elle a vocation à constituer un rideau végétal pérenne entre le terrain et les parcelles agricoles voisines.

6.5 *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 18 novembre 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 » et du Bureau communautaire réunis le 4 décembre 2024, il est proposé au Conseil communautaire de bien vouloir, après en avoir délibéré,

- Décider l'aliénation de la parcelle BH n° 219, située sur le parc d'activités Les Crières à Valdallière, au profit de la SCI BLAIS Maçonnerie, ou de toute autre société ou établissement de crédit se substituant à elle pour la réalisation du même projet, aux conditions susmentionnées.

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

- Autoriser Madame la Présidente, ou son représentant, à signer l'acte de vente auprès de l'étude notariale des Maîtres FIEVET, MARIE & DAMENE, sis à Condé-en-Normandie, 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 communes Intercom de la Vire au Noireau.

VOTE					
Vote ordinaire à main levée :					
Pour :	**48**	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.

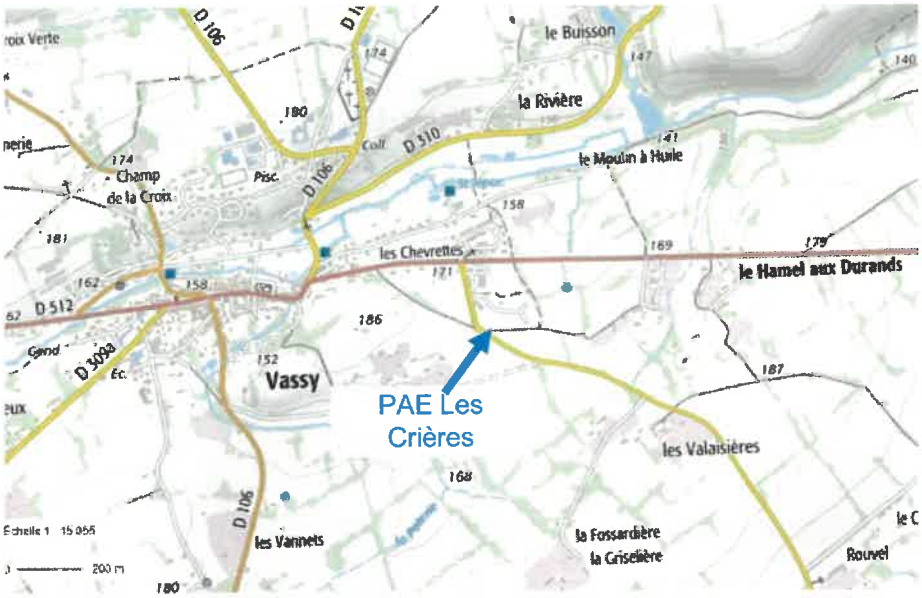
Mme Annick ALLAIN
Secrétaire de séance

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES INTERCOM de la Vire au Noireau

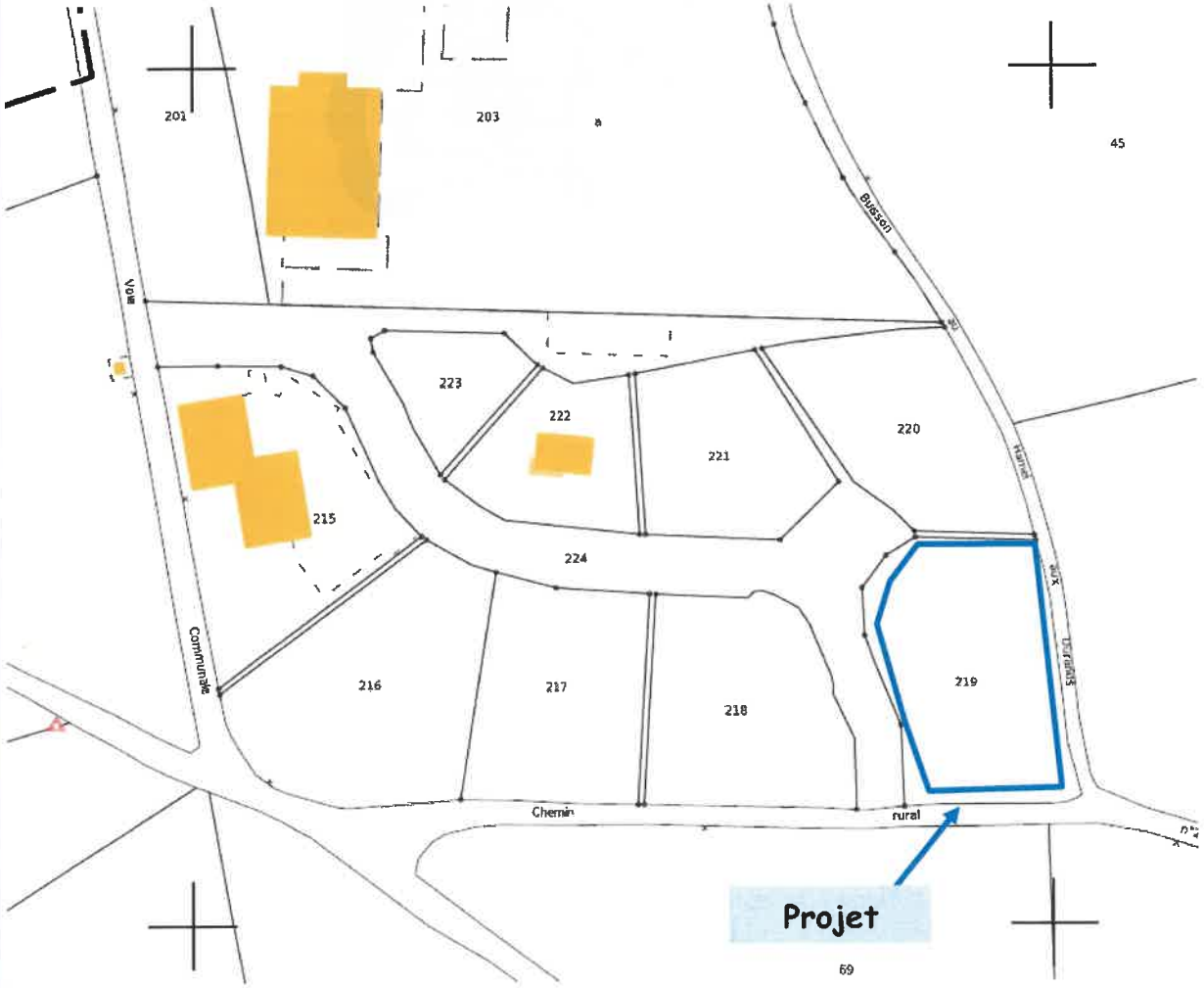
Mme Catherine GOURNEY-LECONTE
Présidente de l'Intercom de la Vire au Noireau,

ANNEXE A LA DELIBERATION

PLAN DE SITUATION

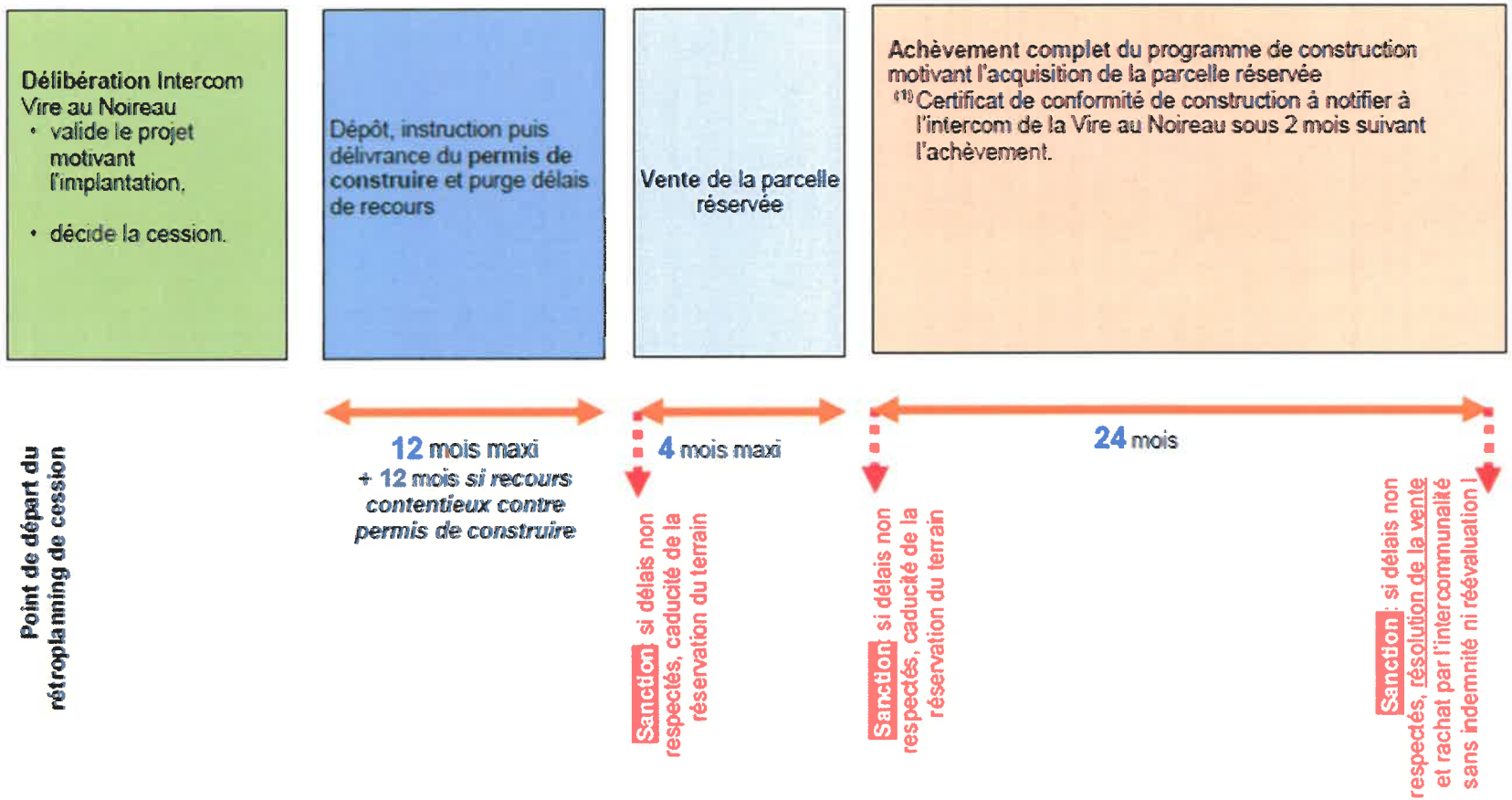


PLAN CADASTRAL



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

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



ANNEXE A LA DELIBERATION