



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

**Délibérations**

Conseil Communautaire

☎☎☎☎☎☎

Séance du **Judi 26 Jun 2025 à 20h00**

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-six juin à vingt heures, 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 juin deux mille vingt-cinq.

Les courriers de convocation adressés aux 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 juin deux mille vingt-cinq.

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

014-200068799-20250626-D2025-6-4-13-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 08/07/2025

Publication : 08/07/2025

**Acte rendu exécutoire après visa du contrôle de légalité et publication par la mise en ligne sur le site internet.**

**Date de convocation :  
20 juin 2025**

Nombre de membres en exercice : **61**  
Nombre de membres présents : **39**  
Nombre de membres ayant donné pouvoir : **7**  
Nombre de membres excusés : **3**  
Nombre de membres absents : **12**

**Objet : Pôle territorial de Vire Normandie – Parc d'Activités Economiques (PAE) Le Maupas : Cession de la parcelle AW n° 87 au profit de la SAS GALILEO DEVELOPMENT France**

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	
<b>CONDE-EN-NORMANDIE</b>					
M. Xavier ANCKAERT	X				
M. Benoît BALAIS			M. Xavier ANCKAERT		
Mme Nathalie BOUILLARD			Mme Catherine CAILLY		
Mme Catherine CAILLY	X				
M. Pascal DALIGAULT	X				
M. Sylvain DELANGE	X				
Mme Valérie DESQUESNE			M. Pascal DALIGAULT		
Mme Najat LEMERAY			Mme Gislaïne MARIE		
<b>LA VILLETTE</b>					
M. Daniel BREARD	X				
<b>PERIGNY</b>					
M. Jean-Christophe MEUNIER				X	
<b>PONTECOULANT</b>					
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	
<b>SAINT-DENIS-DE-MERE</b>					
M. Manuel MACHADO					X
<b>TERRES-DE-DRUANCE</b>					
M. Jean TURMEL	X				
<b>BEAUMESNIL</b>					
M. Gilles PORQUET					X
<b>CAMPAGNOLLES</b>					
Mme Catherine GOURNEY LECONTE	X				
<b>LANDELLES-ET-COUPIGNY</b>					
M. Denis JOUAULT			M. Pascal MARTIN		
<b>LE MESNIL-ROBERT</b>					
M. Jean-Claude RUAULT	X				
<b>NOUES-DE-SIENNE</b>					
Mme Coraline BRISON- VALOGNES	X				
M. Olivier JEANNEAU	X				
Mme Colette JOUAULT				X	
Mme Bernadette LEROY					X
M. Georges RAVENEL	X				
<b>PONT-BELLANGER</b>					
M. Jean-Pierre MURIER					X
<b>SAINT-AUBIN-DES-BOIS</b>					
M. Maurice ANNE					X
<b>SAINTE-MARIE-OUTRE-L'EAU</b>					
Mme Catherine GARNIER	X				
<b>SOULEUVRE-EN-BOCAGE</b>					
Mme Annick ALLAIN	X				
M. Alain DECLOMESNIL	X				
M. Régis DELIQUAIRE	X				
M. Didier DUCHEMIN	X				
M. Marc GUILLAUMIN			M. Régis DELIQUAIRE		
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
<b>VALDALLIERE</b>					
M. Jean-Paul ANGENEAU	X				
M. Frédéric BROGNIART	X				
Mme Marie-Françoise DAUPRAT	X				
M. Gilles FAUCON	X				
Mme Brigitte MENNIER					X
M. Patrick POUPION	X				
Mme Sabrina PREVEL-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	X				
Mme Annie ROSSI	X				
M. Guy VELANY			M. Corentin GOETHALS		

<b>TOTAL</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>12</b>
<b>Nombre de Membres en exercice</b>			<b>61</b>		
<b>Nombre de conseillers présents</b>			<b>39</b>		
<b>Quorum</b>			<b>31</b>		
<b>Nombre de votants (conseillers présents + pouvoirs)</b>			<b>46</b>		

**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,

Parce qu'elles sont intermittentes par nature, le développement des énergies renouvelables soulève la question de leur stockage à leur pic de production et de leur réinjection ultérieure dans le réseau électrique lorsque la demande dépasse l'offre.

Face à ces nouveaux défis de gestion de l'offre et de la demande électrique, le stockage d'électricité par batteries dit BESS (Battery Energy Storage System) apparaît comme la solution la plus mature et la plus largement déployée à l'échelle internationale. En pratique, à l'image d'un parc photovoltaïque, un BESS consiste en un site où est installé un ensemble de batteries de grandes dimensions dédiées au stockage de l'électricité avant réinjection dans le réseau. Compte tenu des coûts de raccordement, les fonciers qui abritent ces équipements doivent être implantés à faible distance des postes source qui assurent l'interface entre le réseau de transport et le réseau de distribution électriques.

A Vire Normandie, ce poste source est implanté sur le parc d'activités économiques Le Maupas. Or, à proximité de ce poste, demeure un terrain d'activités resté non commercialisé en raison de la présence d'un réseau d'assainissement en sous-sol et de sa topographie.

Desservie par la rue de l'Allière, la parcelle cadastrée section AW n°87 présente cependant, sur sa portion supérieure (1,7 ha environ) des caractéristiques compatibles à l'implantation d'un BESS.

C'est dans ce contexte que la société GALILEO Development France SAS a contacté l'Intercom de la Vire au Noireau en vue de l'implantation d'un BESS sur ce foncier. GALILEO est une plateforme paneuropéenne de développement, construction et exploitation d'énergie renouvelables multi-technologies. Elle développe notamment des projets de stockage d'énergie dont le rôle est d'assurer des services au réseau électrique national.

En vue de répondre aux besoins de la société et de l'accompagner dans son projet d'implantation sur notre territoire, la cession foncière s'articulerait comme suit :

#### **Article 1. Objet de la cession**

<b>LOCALISATION</b>	Parc d'Activités Le Maupas Rue de l'Allière Vire 14500 VIRE NORMANDIE
<b>REFERENCE CADASTRALE</b>	AW n° 87 partie Ensemble de la surface de la parcelle, déduction faite de l'espace boisé situé au nord-ouest de la parcelle restant la propriété de la collectivité.
<b>SURFACE CESSIBLE</b>	17 400 m <sup>2</sup> environ correspondant à l'entièreté de la surface parcellaire (21 076 m <sup>2</sup> ) déduction faite du bois (3 676 m <sup>2</sup> environ). <sup>(1)</sup>
<b>CLASSEMENT P.L.U.</b>	Ux
<b>PRIX DE VENTE TOTAL HT</b>	<b>262 000 € HT</b>
<b>IDENTITE DE L'ACQUEREUR</b>	GALILEO DEVELOPMENT France SAS

<sup>(1)</sup> 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 Normandie, à la charge de l'acquéreur.

#### **Article 2. Destination du lot proposé à la vente**

Le Parc d'Activités « *Le Maupas* » a vocation, dans ce secteur, à accueillir principalement des activités industrielles, artisanales et de services. Les activités commerciales destinées au grand public en sont exclues dans ce secteur du parc.

Le présent lot est destiné à accueillir une activité de stockage d'électricité par batteries.

#### **Article 3. Délai d'immobilisation du terrain**

Le Parc d'Activités " *Le Maupas* " a été créé 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 par promesse de vente**

Une promesse unilatérale de vente sera signée avec le porteur de projet dans les quatre (4) mois suivant la délibération actant le projet d'implantation. Elle intégrera les dispositions suivantes :

<b>Promettant</b>	Communauté de communes Intercom de la Vire au Noireau
<b>Bénéficiaire</b>	Galileo Development France SAS
<b>Durée</b>	<b>5 ans</b> Le délai de 5 ans est rendu nécessaire par : <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'obtention de l'autorisation d'urbanisme par le bénéficiaire dans les 12 mois suivant le conseil communautaire validant la signature de la promesse unilatérale de vente, portés à 24 mois en cas de recours.</li> <li>- La réalisation des études puis des travaux de raccordement du poste source à la parcelle par RTE.</li> </ul>
<b>Disponibilité foncière</b>	Pour les besoins de l'étude de faisabilité, la signature de la promesse unilatérale de vente entraînera la mise à disposition immédiate de la parcelle AW n° 87.
<b>Echéance de la promesse</b>	Au plus tard un mois avant l'échéance de la promesse, le bénéficiaire devra informer, par LRAR, le promettant, de son intention d'acheter ou non le terrain d'assiette du projet.  Cette lettre servira de point de départ au délai de signature de l'acte de vente.
<b>Indemnité de mise à disposition</b>	<b>7 500 € HT/an</b> à déduire du prix de cession en cas de vente de la parcelle.
<b>Indemnité d'immobilisation en cas de non acquisition de la parcelle</b>	<b>13 100 €</b>

**3.2. Délai de signature de l'acte de vente**

L'acte de cession devra être signé **dans les quatre (4) mois** suivant la réception, par l'Intercom de la Vire au Noireau, de la lettre recommandée avec accusé de réception du promettant l'informant de son intention d'acquérir le terrain.

**3.3. Délai de réalisation du programme**

L'acquéreur s'engage à achever les constructions et aménagements projetés, 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, l'acquéreur s'interdit de revendre le bien.

**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 constructions dans le délai prévu ci-avant, **la cession sera résolue de plein droit et le prix payé à l'achat remboursé non réévalué.**

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*). L'indemnité de mise à disposition reste acquise à l'EPCI.

Le schéma de l'annexe 5 détaille les différents délais auxquels la mutation est soumise.

**Article 4. Frais de mutation**

Les frais liés à la mutation (géomètre, notaire...) seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

Le document modificatif du parcellaire cadastral (plan de bornage) sera réalisé par le cabinet de géomètres-experts BELLANGER de Vire Normandie.

L'acte de vente sera rédigé par l'Office Notarial Virois (1 211 route de Caen – 14500 VIRE NORMANDIE) avec la participation de Maître Benoît SALES, notaire à Castanet-Tolosan (31320).

**Article 5. Frais de raccordement – accès au lot**

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 ainsi que les travaux de réalisation du « bateau » d'accès au lot.

**Article 6. Protection, entretien et prolongement des haies bocagères**

Le parcellaire à céder comprend, en partie sud-est, une haie bocagère à protéger dont la coupe rase est interdite. Seul un entretien est possible.

Concomitamment aux travaux de construction, la haie bocagère existante sera prolongée au nord et au sud par une haie constituée d'essences locales de sorte que l'ensemble de la périphérie du projet sera masqué par un rideau végétal.

Les clôtures, si elles existent, seront réalisées en retrait de cet aménagement paysager. Elles seront de teinte gris granit (RAL 7026) tout comme le ou les portails.

**Article 7. Servitude pour passage de réseaux**

Une servitude pour passage et entretien des réseaux d'eaux usées et pluviales sera établie sur la parcelle cédée.

**Article 8. Urbanisme, taxes, autorisation d'urbanisme****8.1. Urbanisme**

Pour ses projets d'aménagements, l'acquéreur s'engage à respecter les dispositions de la zone Ux du PLU de Vire Normandie.

**8.2. Taxes**

Le projet sera soumis aux taxes suivantes :

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

**8.3. Concertation obligatoire en amont de tout dépôt d'autorisation d'urbanisme**

Soucieux de l'identité que l'Intercom de la Vire au Noireau souhaite donner à l'aménagement urbain du Parc d'Activités « *Le Maupas* », tout projet d'aménagement ou de construction soumis à autorisation d'urbanisme donnera lieu, **dès le stade de l'esquisse du projet**, à un échange avec les services de l'EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale).

Cet échange vise à assurer la bonne intégration architecturale et paysagère du projet au parc d'activités.

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 obligatoire.

En application de l'article L.5211-37 du Code Général des Collectivités Territoriales, le service du Domaine a été consulté pour avis rendu le 13 juin 2025 et confirme que la valeur de vente correspond à la valeur vénale.

**Suivant les avis favorables de la commission « Attractivité du Territoire », réunie le 4 juin 2025, et du Bureau communautaire, réuni le 11 juin 2025, il est proposé au Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, de :**

- Décider la signature avec la société GALILEO DEVELOPMENT FRANCE SAS, ou de toute autre société ou établissement de crédit se substituant à elle pour la réalisation du même projet, d'une promesse unilatérale de vente avec mise à disposition temporaire du foncier en phase d'étude de projet et de travaux de raccordement par RTE puis de l'acte de vente portant sur la parcelle cadastrée section AW n° 87, dans le cadre d'un projet d'implantation d'un système de stockage d'électricité par batteries (BESS),
- Autoriser Madame la Présidente, ou son représentant, à signer la promesse unilatérale de vente puis l'acte de vente auprès de l'étude notariale Office Notarial Virois, avec la participation de Maître Benoît SALES, notaire à Castanet-Tolosan (31320), au profit de la société GALILEO DEVELOPMENT FRANCE SAS, ou de toute autre société ou établissement de crédit se substituant à elle pour la réalisation du même projet ainsi que tout document relatif à cette cession 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.

<b>Vote ordinaire à main levée :</b>					
Pour :	<b>46</b>	Contre :	<b>0</b>	Abstentions :	<b>0</b>
<input type="checkbox"/> Adopté à la majorité		<input checked="" type="checkbox"/> Adopté à l'unanimité		<input type="checkbox"/> Non adopté	

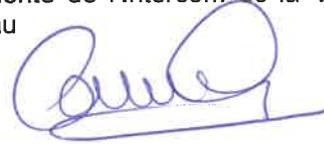
Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Caen - 3 Rue Arthur le Duc – 14000 CAEN, ou sur le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

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

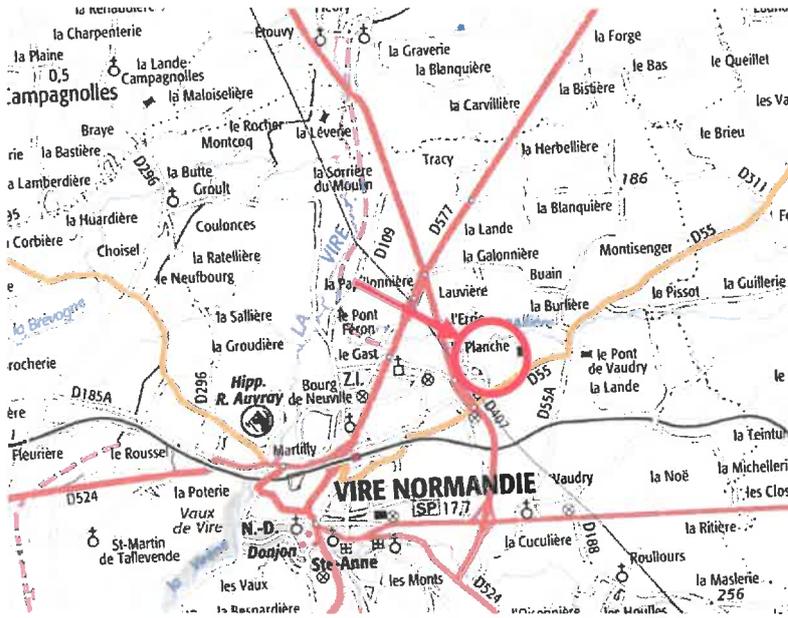
M. Corentin GOETHALS  
Secrétaire de séance



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



PLAN DE SITUATION



PLAN CADASTRAL

