

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

Délibérations



Conseil Communautaire

XXXXXXXXXX

Séance du **Jeu**di 25 Septembre 2025 à 20h00

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-cinq septembre 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 dix-neuf septembre 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 dix-neuf septembre deux mille vingt-cinq.

Mme Natacha MASSIEU 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 Intercommunale (EPCI) en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

014-200068799-20250925-D2025-9-5-35-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/10/2025

Publication : 06/10/2025

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

**Date de convocation :
 19 septembre 2025**

Nombre de membres en exercice : **61**

Nombre de membres présents : **46**

Nombre de membres ayant donné pouvoir : **4**

Nombre de membres excusés : **2**

Nombre de membres absents : **9**

Objet : Pôle territorial de Vire Normandie – Parc d'Activités Economiques (PAE) de La Papillonnière – Cession de la parcelle AS n° 610 au profit de la SCI MINIMALI

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				
M. Benoît BALAIS	X				
Mme Nathalie BOUILLARD	X				
Mme Catherine CAILLY	X				
M. Pascal DALIGAULT	X				
M. Sylvain DELANGE	X				
Mme Valérie DESQUESNE	X				
Mme Najat LEMERAY			Mme Valérie DESQUESNE		
LA VILLETTE					
M. Daniel BREARD	X				
PERIGNY					
M. Jérémy MORU	X				
PONTECOULANT					
Mme Gislaine MARIE	X				
SAINT-DENIS-DE-MERE					
M. Manuel MACHADO			Mme Vanessa LARCHER		

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		
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			Mme Coraline BRISON-VALOGNES			
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 Marie-Françoise DAUPRAT	X					
M. Gilles FAUCON	X					
Mme Brigitte CHAPET	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			M. Pascal MARTIN		
Mme Annie ROSSI			M. Gilles FAUCON		
M. Guy VELANY	X				

TOTAL	45	1	4	2	9
Nombre de Membres en exercice	61				
Nombre de conseillers présents	46				
Quorum	31				
Nombre de votants (conseillers présents + pouvoirs)	50				

HUIS CLOS

Mme la Présidente demande que cette délibération soit examinée à huis clos par le Conseil Communautaire.

Conformément aux dispositions de l'article L5211-11 du Code Général des Collectivités Territoriale (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 :	50	Contre :	0	Abstentions :	0
<input type="checkbox"/> Adopté à la majorité <input checked="" type="checkbox"/> Adopté à l'unanimité <input type="checkbox"/> 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 DESIGN'PARTNER est spécialisée dans la vente en ligne de textiles et objets publicitaires. Installée sur le parc d'activités La Papillonnière, depuis 2010, la société n'a pas cessé depuis de croître et souhaite à nouveau se développer. Cependant, dans sa configuration actuelle, Design'Partner n'a plus suffisamment de foncier pour rendre possible cette croissance.

Aussi, la société, à travers sa SCI MINIMAL, souhaite acquérir la parcelle AS n° 610 proche de ses deux bâtiments.

En vue de répondre aux besoins de Design'Partner et de l'accompagner dans son projet, la cession foncière s'articulerait comme suit :

Article 1 : Objet de la cession

Localisation	Rue Yves Landegren Parc d'Activités de la Papillonnière VIRE – 14500 VIRE NORMANDIE
Références cadastrales	AS n° 610
Surface à céder	1 720 m ²
Classement au P.L.U.	UX
Prix de vente H.T.	60 200 € HT soit 72 240 € TTC ⁽¹⁾

- (1) 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 « *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 le développement de la société DESIGN'PARTNER à l'exclusion de toute activité commerciale grand public.

Article 3 : Délai d'immobilisation et de réalisation du programme

Le Parc d'Activités "*La Papillonnière*" a été créé 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.

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.

3.3 – 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 serait résolue de plein droit et le prix payé à l'achat remboursé non réévalué** (60 200 € HT soit 72 240 € TTC).

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...) (*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'Office Notarial Virois.

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 : 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 secteur UX du PLU et à s'inspirer (obligation de compatibilité) de la démarche architecturale Qualiparc.

➤ 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 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 la mesure du possible, dans des matériaux favorisant l'infiltration des eaux pluviales sur site.**

➤ 6.4 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 communales.

➤ 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 « *La Papillonnière* », 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.

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. Cet avis, en date du 10 juillet 2025, confirme que le prix de cession correspond à la valeur vénale des terrains.

Suivant les avis favorables de la commission « Attractivité du Territoire » et du Bureau communautaire réunis le 10 septembre 2025, il est proposé au conseil communautaire de bien vouloir, après en avoir délibéré :

- décider la cession, sur le parc d'activités La Papillonnière de la parcelle cadastrée AS n° 610 au profit de la SCI MINIMALI, 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, notaire à Vire Normandie, ainsi que tout document relatif à cette aliénation.

VOTE

Vote ordinaire à main levée :

Pour :	50	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.

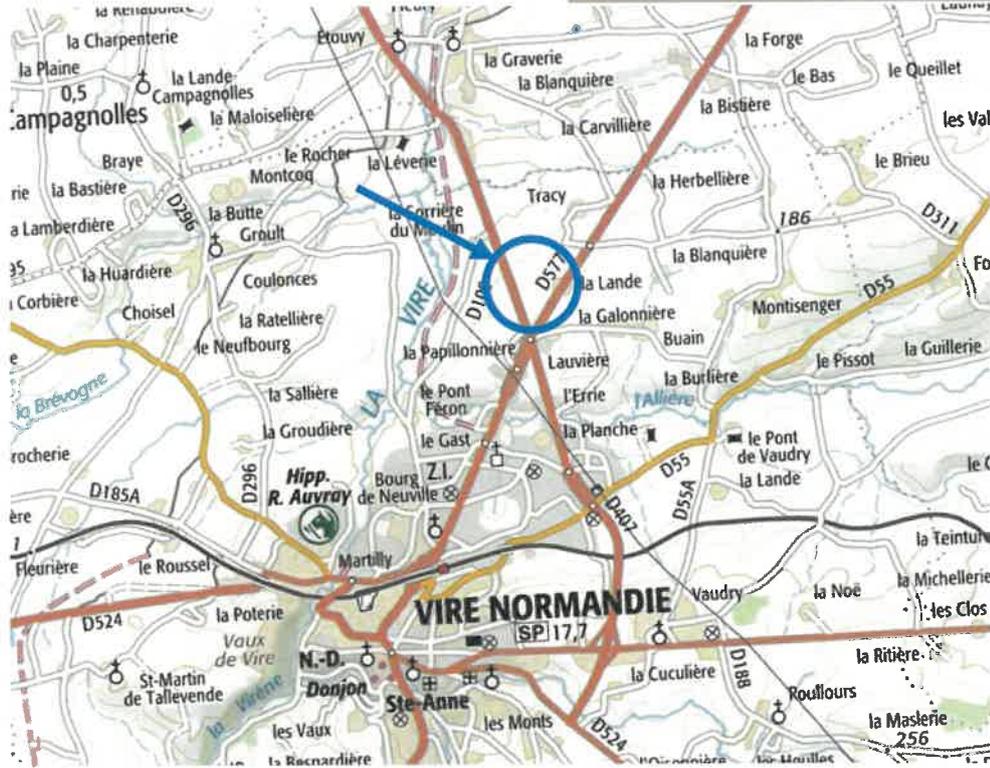
Mme Natacha MASSIEU
Secrétaire de séance



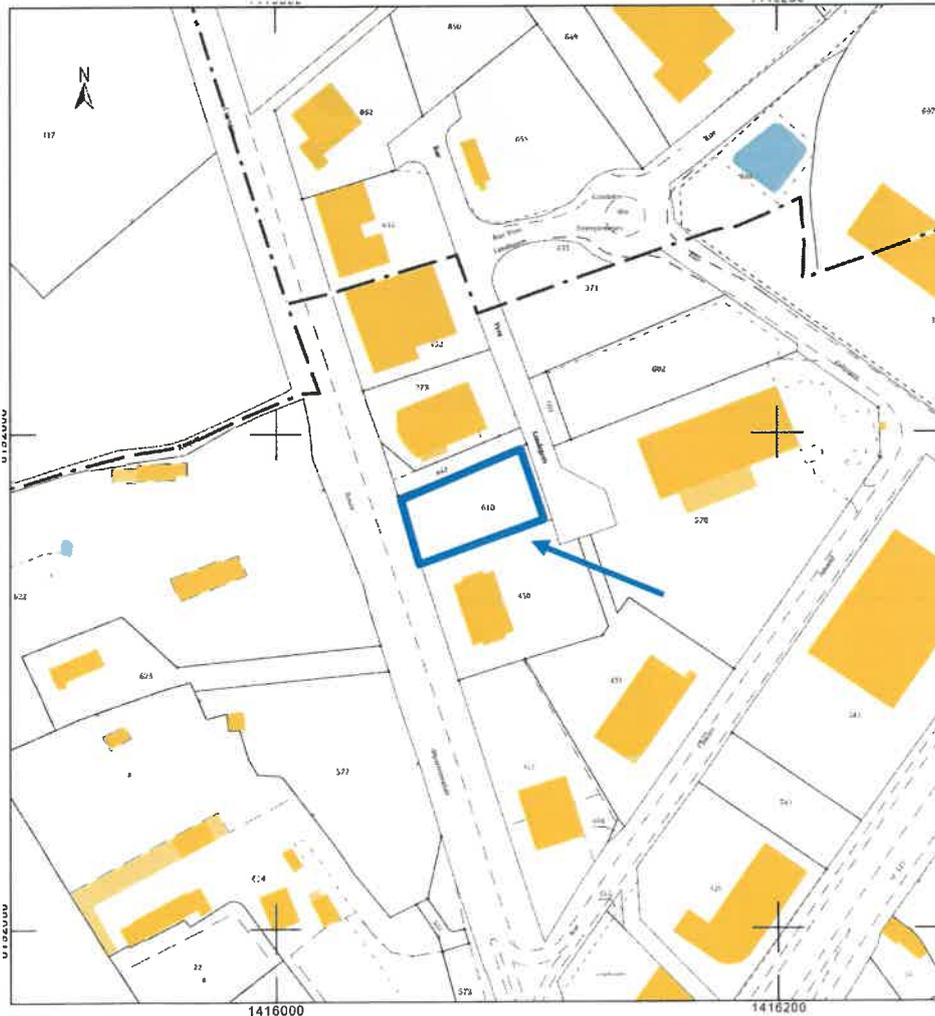

Mme Catherine GOURNEY-LECONTE
Présidente de l'Intercom de la Vire au Noireau



PLAN DE SITUATION



PLAN MASSE



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 motivant 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

