



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

**Délibérations**

Conseil Communautaire

ᐃᐃᐃᐃᐃᐃᐃᐃ

Séance du **Jeudi 29 Janvier 2026 à 20h00**

L'an deux mille vingt-six, le vingt-neuf janvier 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-trois janvier deux mille vingt-six.

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-trois janvier deux mille vingt-six.

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

014-200068799-20260129-D2026-1-1-18-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/02/2026

Publication : 09/02/2026

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

**Date de convocation :  
23 janvier 2026**

Nombre de membres en exercice : **61**

Nombre de membres présents : **42**

Nombre de membres ayant  
donné pouvoir : **6**

Nombre de membres excusés : **5**

Nombre de membres absents : **8**

**Objet : Pôle territorial de Vire Normandie – Espace commercial de Bischwiller : renouvellement du projet de cession d'un ensemble immobilier à la SCI MG Patrimoine en vue de la réalisation d'un programme commercial**

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents	
		<b>* Représenté(e) par le conseiller suppléant :</b> <i>(en vertu de l'article L5211-6)</i>	<b>*A donné pouvoir à :</b> <i>(article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT)</i>	<b>N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir</b>		
<b>CONDE-EN-NORMANDIE</b>						
M. Xavier ANCKAERT				X		
M. Benoît BALAIS	X					
Mme Nathalie BOUILLARD			<b>M. Benoît BALAIS</b>			
Mme Catherine CAILLY			<b>Mme Valérie DESQUESNE</b>			
M. Pascal DALIGAULT	X					
M. Sylvain DELANGE						X
Mme Valérie DESQUESNE	X					
Mme Najat LEMERAY			<b>M. Pascal DALIGAULT</b>			
<b>LA VILLETTE</b>						
M. Daniel BREARD	X					
<b>PERIGNY</b>						
M. Jérémy MORU	X					
<b>PONTECOULANT</b>						
Mme Gislaine MARIE	X					
<b>SAINT-DENIS-DE-MERE</b>						
M. Manuel MACHADO				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>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	X				
<b>LE MESNIL-ROBERT</b>					
M. Jean-Claude RUALT	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			M. Denis JOUAULT		
<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			M. Francis HERMON		
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	
<b>VALDALLIERE</b>					
M. Jean-Paul ANGENEAU			M. Frédéric BROGNIART		
M. Frédéric BROGNIART	X				
Mme Marie-Françoise DAUPRAT	X				
M. Gilles FAUCON	X				
Mme Brigitte CHAPET	X				
M. Patrick POUPION	X				
Mme Sabrina SCOLA	X				

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		<b>* Représenté(e) par le conseiller suppléant : (en vertu de l'article L5211-6)</b>	<b>*A donné pouvoir à : (article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT)</b>	<b>N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir</b>	

**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	X				

<b>TOTAL</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>8</b>
<b>Nombre de Membres en exercice</b>	<b>61</b>				
<b>Nombre de conseillers présents</b>	<b>42</b>				
<b>Quorum</b>	<b>31</b>				
<b>Nombre de votants (conseillers présents + pouvoirs)</b>	<b>48</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,

Par délibérations n°D2023-5-3-19 du 11 mai 2023 et n°D2024-12-8-22 du 19 décembre 2024, la communauté de communes Intercom de la Vire au Noireau a décidé d'accompagner la SCI MG PATRIMOINE dans son projet de réalisation d'un programme commercial sur le foncier appartenant à la collectivité, avenue de Bischwiller.

L'acte de vente n'ayant pas été signé dans les délais impartis, il y a lieu de renouveler le projet de cession à la SCI qui s'articulerait comme suit :

**Article 1 : Objet de la cession**

<b>LOCALISATION</b>	Commune de Vire Normandie - commune déléguée de Vire – Espace commercial de Bischwiller – avenue de Bischwiller												
<b>REFERENCE CADASTRALE ET SURFACE A CEDER</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Parcelle</th><th>Surface</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AT n° 66</td><td>540 m<sup>2</sup></td></tr> <tr> <td>AT n° 88p</td><td>91 m<sup>2</sup> env</td></tr> <tr> <td>AT n° 151</td><td>7 454 m<sup>2</sup></td></tr> <tr> <td>AT n° 153</td><td>1 694 m<sup>2</sup></td></tr> <tr> <td><b>Total</b></td><td><b>9 779 m<sup>2</sup> env</b></td></tr> </tbody> </table>	Parcelle	Surface	AT n° 66	540 m <sup>2</sup>	AT n° 88p	91 m <sup>2</sup> env	AT n° 151	7 454 m <sup>2</sup>	AT n° 153	1 694 m <sup>2</sup>	<b>Total</b>	<b>9 779 m<sup>2</sup> env</b>
Parcelle	Surface												
AT n° 66	540 m <sup>2</sup>												
AT n° 88p	91 m <sup>2</sup> env												
AT n° 151	7 454 m <sup>2</sup>												
AT n° 153	1 694 m <sup>2</sup>												
<b>Total</b>	<b>9 779 m<sup>2</sup> env</b>												
<b>CLASSEMENT AU PLU</b>	Uxc : secteur à vocation économique dédiée aux activités de commerce et de service												
<b>PRIX DE VENTE TOTAL</b>	<b>199 198,23 € HT soit 239 037,87 € TTC</b> 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. Le prix de vente définitif sera calculé après détermination de la surface exacte de cession.												
<b>DENOMINATION DE L'ACQUEREUR</b>	SCI MG PATRIMOINE												

**Article 2 : Destination du lot proposé à la vente**

L'espace d'activités de Bischwiller a vocation à accueillir des activités **commerciales et de services** destinées principalement au grand public.

Le présent lot est destiné à accueillir deux bâtiments à usage commercial.

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

L'espace commercial de Bischwiller a été créé en vue de dynamiser l'activité commerciale, 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 résolue 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.

Le permis de construire devra être :

- Déposé dans un délai maximum de **deux (2) mois** comptés à partir de la délibération du conseil communautaire décidant de la cession du terrain, objet de la présente.
- Délivré dans un délai maximum de **vingt-quatre (24) mois** comptés à partir de la délibération du conseil communautaire décidant de la cession du terrain.

**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 ou des constructions concernées 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 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** (199 198,23 € HT soit 239 037,87 € 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 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 4 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 avec la participation de Me Guillaume LEVEQUE sis à La Ferté Bernard.

#### Article 5 : Frais de raccordement – accès au lot

##### 5.1. Raccordements

Le lot est desservi par les réseaux usuels communs à tout espace d'activités économiques.

Les frais de raccordement aux réseaux et du renforcement éventuel de ces derniers seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

##### 5.2. Accès

L'accès au lot s'opère depuis l'avenue de Bischwiller.

##### 5.3. Servitude

Afin de garantir l'accès à la maison d'habitation située sur la parcelle AT n° 83, une servitude de passage de tous véhicules, piétons en surface et de toute canalisation en sous-sol, sera établie.

- Fonds dominant : parcelle AT n° 83
- Fonds servant : parcelles AT 66 et 153.

##### **Assiette de la servitude**

Cette servitude s'exercera sur l'assiette suivante :

Bande de 2,5 mètres de large.

##### **Condition d'exercice de la servitude**

Ce droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction. Les différentes canalisations devront être enterrées à un mètre minimum de profondeur. A titre d'accessoire nécessaire à l'usage de cette servitude de divers réseaux, le propriétaire du fonds dominant, ou tout professionnel désigné, bénéficiera d'un droit de passage sur l'assiette du droit de passage à pied ou avec tout engin nécessaire afin d'effectuer ou de faire effectuer tous les ouvrages nécessaires, toutes les vérifications utiles ainsi que tous les travaux d'entretien, de réparation ou de reconstruction de tout ou partie du réseau.

La constitution de servitude sera consentie à titre purement gratuit.

#### 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 Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune de Vire Normandie.

##### 6.2. Taxes

Le projet sera soumis aux taxes suivantes (Taux indicatifs fixés par la commune d'assiette du projet) :

- ✓ 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 des matériaux favorisant l'infiltration des eaux pluviales sur site.**

##### 6.4. Précision concernant l'échange avec les services 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 de l'espace commercial de Bischwiller 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 développement économique et urbanisme de l'Intercommunalité.

Cet échange vise à assurer la bonne intégration architecturale et paysagère du projet au parc d'activités. Il donnera lieu à la délivrance d'une attestation à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme sans laquelle la demande ne pourra pas être instruite.

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 à peine de nullité de l'autorisation d'urbanisme obtenue.

#### **Article 7 : Conditions relatives à l'espace commercial à créer**

##### **7.1. Nature des activités commerciales à implanter**

L'offre commerciale projetée sur le lot à céder vise à compléter l'offre existante. Elle ne devra pas concurrencer l'offre du centre-ville de Vire. Aussi, elle ne devra comporter :

- aucune enseigne présente sur le centre-ville de Vire,
- et, plus généralement, aucune activité, principalement artisanale, prioritairement rencontrée en centre-ville ci-après énumérée :

Boucherie	Boulangerie
Charcuterie	Pâtisserie
Poissonnerie	Coiffure
Chocolaterie	Soins esthétiques
Confiserie	Librairie

##### **7.2. Validation par l'Intercom de la Vire au Noireau des enseignes et des activités déployées sur le lot à céder**

La dénomination (enseigne) des activités commerciales à implanter ainsi que la nature de celles-ci devront être validées par l'Intercom de la Vire au Noireau avant dépôt de la demande d'autorisation devant la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC), y compris pour celles qui ne sont pas soumis à CDAC (restaurants, vente de véhicules automobiles ou motocycles...).

##### **7.3. Surface de vente du projet**

Le ou les bâtiments à réaliser devront comporter majoritairement des cellules commerciales de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Aucune galerie marchande consistant en une juxtaposition de petites surfaces de vente, chacune inférieure à celles ci-avant précisées, ne sera autorisée au sein des bâtiments à construire.

#### **Article 8 : Autres conditions particulières**

La vente par l'Intercom de la Vire au Noireau à l'aménageur de l'emprise foncière ci-avant détaillée s'opèrera sous réserve de la réalisation des autres conditions suspensives suivantes :

- **Origine de propriété** : qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif de plus de trente ans.
- **Note d'urbanisme de la commune de Vire Normandie** : que les renseignements d'urbanisme et les pièces produits par la commune ne révèlent aucun projet, voies ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du foncier ou à nuire à l'affectation sus-indiquées, à laquelle l'aménageur les destine.

En cas d'événement exceptionnel et, notamment, de loi d'urgence sanitaire et des ordonnances prévues en conséquence bloquant le déroulement administratif normal du projet, les dates, délais et échéances figurant dans la présente seraient repoussées d'un temps équivalent à la période de blocage.

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 19 janvier 2026 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 14 janvier 2026, il est proposé au conseil communautaire de bien vouloir, après en avoir délibéré :**

- Décider l'aliénation des parcelles cadastrées AT n° 66 – 88p – 151 et 153 au sein de l'espace commercial de l'avenue de Bischwiller, commune de Vire Normandie, au profit de la société MG Patrimoine, 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 l'étude de Me Guillaume LEVEQUE sis à La Ferté Bernard, 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 :	48	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](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





PLANS MASSE - PROJET 3D







**Espace commercial de Bischwiller (Vire)**  
**Schéma récapitulatif des délais de réalisation du programme de construction sur terrain d'activités à acquérir**

