

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

Délibérations



Conseil Communautaire

CONDE-EN-NORMANDIE

Séance du Jeudi 5 Mars 2026 à 20h00

L'an deux mille vingt-six, le cinq mars 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 février 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 février deux mille vingt-six.

Mme Marie-Françoise DAUPRAT 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

014-200068799-20260305-D2026-3-2-17-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/03/2026

Publication : 16/03/2026

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

**Date de convocation :
 20 février 2026**

Nombre de membres en exercice : 61

Nombre de membres présents : 45

Nombre de membres ayant donné pouvoir : 5

Nombre de membres excusés : 4

Nombre de membres absents : 7

Objet : Pôle territorial de Vire Normandie – Parc d'activités Les Neuvillières - Cession de la parcelle AS n° 545 au profit de l'entreprise LBS

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

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	
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			Mme Marie-Françoise DAUPRAT		
M. Frédéric BROGNIART			M. Gilles FAUCON		
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
		* 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			Mme Valérie OLLIVIER		
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				

TOTAL	45	0	5	4	7
Nombre de Membres en exercice			61		
Nombre de conseillers présents			45		
Quorum			31		
Nombre de votants (conseillers présents + pouvoirs)			50		

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,

Créée en 1993, l'entreprise adaptée Le Bellaie Services (LBS) emploie, sur ses sites de Vire Normandie et Noues de Siennes, 80 salariés dont 63 possèdent une reconnaissance en qualité de travailleurs handicapés. Ses activités se déploient dans 3 secteurs :

- L'entretien des espaces verts,
- Le recyclage de palettes,
- La peinture et le second œuvre des bâtiments.

A Vire Normandie, LBS est établie sur le parc d'activités Les Neuvillières. Outre son site principal saturé, elle loue, à l'Intercom de la Vire au Noireau, un terrain (parcelle AS n° 545) sur lequel elle souhaiterait sécuriser ses développements futurs en devenant propriétaire.

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

Article 1. Objet de la cession

LOCALISATION	Rue Guillaume le Conquérant Parc d'activités Les Neuvillières VIRE – 14500 VIRE NORMANDIE
REFERENCES CADASTRALES	AS n° 545
SURFACE A CEDER	4 374 m ²
CLASSEMENT AU P.L.U.	UX
PRIX DE VENTE H.T.	131 220 € HT (30 € HT/m²) ⁽¹⁾

⁽¹⁾ TVA sur marge en sus.

Article 2. Destination du lot proposé à la vente

Le Parc d'Activités « Les Neuvillières » 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 l'entreprise adaptée LE BELLAIE SERVICES à l'exclusion de toute activité commerciale grand public.

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

Le Parc d'Activités " Les Neuvillières " 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 portant sur **un bâtiment d'activités d'une surface minimale de 150 m²** 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 la construction projetée de 150 m² minimale, 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 (131 220 € 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'Office Notarial Virois, notaires à Vire Normandie.

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. Servitude

Une servitude pour l'accès et l'entretien du réseau d'eaux pluviales traversant la parcelle sera établie.

Article 7. Protection de la haie périphérique bordant le lot

Le terrain à céder est bordé, à l'ouest-, par une haie bocagère qui sera **impérativement** conservée par les propriétaires successifs du lot excepté en cas d'extension ultérieure de la propriété vers l'ouest. Dans cette hypothèse, la haie sera reportée au droit de la limite ouest de propriété.

La haie a vocation à constituer un rideau végétal pérenne entre le terrain et les parcelles cultivées voisines.

Article 8. Urbanisme – taxe - permis de construire aménagement du site**8.1. 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.

8.2. 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 %).

8.3. 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.**

8.4. 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.

8.5. Précision concernant la consultation des services intercommunaux 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 Neuvillières* », 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 et du même formalisme, à peine de nullité de l'autorisation d'urbanisme obtenue.

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 12 novembre 2025, confirme que le prix de vente projeté correspond à la valeur vénale de l'ensemble immobilier.

Suivant les avis favorables de la commission « Attractivité du Territoire » réunie le 14 janvier 2026 et du Bureau communautaire réuni le 13 février 2026, il est proposé au conseil communautaire de bien vouloir, après en avoir délibéré :

- Décider l'aliénation de la parcelle cadastrée AS n° 545 au sein du parc d'activités Les Neuvillières, commune de Vire Normandie, au profit de l'entreprise adaptée Le Bellaie Services aux conditions susmentionnées.
- Autoriser Madame la Présidente, ou son représentant, à signer l'acte de vente auprès de l'Office Notarial Virois, notaires à Vire Normandie, ainsi que tout document relatif à cette transaction et notamment l'acte actant et constatant le transfert de propriété de l'immeuble concerné par cette transaction du patrimoine communal vers celui de la communauté de communes.
- Préciser que la convention d'occupation précaire de la parcelle s'éteindra à la vente de la parcelle.

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 Marie-Françoise DAUPRAT
Secrétaire de séance



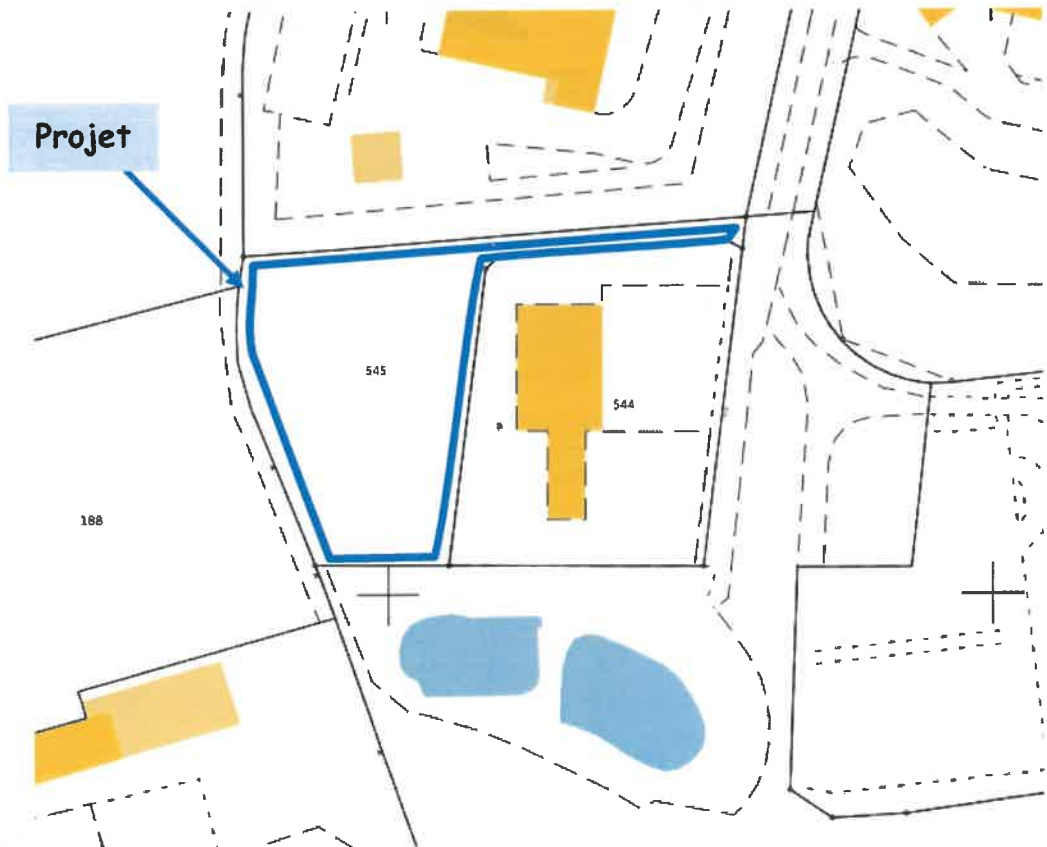

Mme Catherine GOURNEY-LECONTE
Présidente de l'Intercom de la Vire au Noireau



PLAN DE SITUATION



PLAN CADASTRAL





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

