

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

Délibérations



Conseil Communautaire

XXXXXXXXXX

Séance du **Jeudi 11 Juin 2026 à 18h00**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

014-200068799-20260611-D2026-6-5-14-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/06/2026

Publication : 19/06/2026

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

**Date de convocation :
5 juin 2026**

Nombre de membres en exercice : **55**

Nombre de membres présents : **48**

Nombre de membres ayant
donné pouvoir : **3**

Nombre de membres excusés : **1**

Nombre de membres absents : **3**

L'an deux mille vingt-six, le onze juin à dix-huit 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 cinq juin deux mille vingt-six.

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

Mme Roselyne DUBOURGUAIS 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 même code.

**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 ENERGIES NOUVELLES –
délibération modificative**

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				
Mme Valérie CATHERINE				X	
M. Sylvain DELANGE	X				
Mme Pierrette MAURICE					X
Mme Sandrine PARISY			M. Sylvain DELANGE		
M. Hervé PONDEMER	X				
LA VILLETTE					
M. Arnaud BREARD	X				
PERIGNY					
M. Jérémy MORU	X				
PONTECOULANT					
Mme Gislaine MARIE	X				
SAINT-DENIS-DE-MERE					
Mme Vanessa LARCHER	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					
Mme Isabelle PAUTRET	X				
BEAUMESNIL					
M. Gilles PORQUET	X				
CAMPAGNOLLES					
Mme Catherine GOURNEY LECONTE	X				
LANDELLES-ET-COUPIGNY					
M. Denis JOUAULT	X				
LE MESNIL-ROBERT					
M. Anthony LEROYER	X				
NOUES-DE-SIENNE					
M. Christophe ENGUEHARD	X				
Mme Noémie ESNOUT	X				
M. Olivier JEANNEAU	X				
M. Sylvain LEROYER	X				
PONT-BELLANGER					
M. Jean-Pierre MURIER	X				
SAINT-AUBIN-DES-BOIS					
Mme Anita GUILLOUET	X				
SAINTE-MARIE-OUTRE-L'EAU					
Mme Catherine GARNIER	X				
SOULEUVRE-EN-BOCAGE					
Mme Catherine BROCHET	X				
M. Régis DELIQUAIRE	X				
M. Edward LAIGNEL	X				
Mme Sandrine LEPETIT			M. Edward LAIGNEL		
Mme Marie-Line LEVALLOIS	X				
M. James LOUVET	X				
Mme Cécile RAULD	X				
Mme Caroline TORTORICI	X				
M. Frédéric TREFEU	X				
VALDALLIERE					
M. Frédéric BROGNIART					X
Mme Noëlle BRU	X				
M. Romain LE MOAL	X				
M. Patrice LEPAINTEUR	X				
M. Patrick POUPION	X				
Mme Mathilde SOINARD	X				
VIRE NORMANDIE					
M. Lucien BAZIN	X				
Mme Marie-Ange CORDIER	X				
M. Eddy COUTARD	X				
Mme Nicole DESMOTTES	X				
Mme Roselyne DUBOURGUAIS	X				
Mme Maryse DUVAUX	X				
M. Corentin GOETHALS			Mme Marie-Ange CORDIER		

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* <u>Représenté(e) par le conseiller suppléant :</u> (en vertu de l'article L5211-6)	* <u>A donné pouvoir à :</u> (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	
Mme Marie-Line GUEDJ	X				
M. Sébastien LEBRUN	X				
M. Michel LELARGE	X				
Mme Hélène LEPRINCE	X				
M. Patrice MARCHAND	X				
M. Pascal MARTIN	X				
Mme Valérie OLLIVIER	X				
M. Régis PICOT					X
M. Alexandre PORÉE	X				
Mme Martine ROBBES	X				
M. Jacques SALLARD	X				
TOTAL	48	0	3	1	3
Nombre de Membres en exercice	55				
Nombre de conseillers présents	48				
Quorum	28				
Nombre de votants (conseillers présents + pouvoirs)	51				

M. Lucien BAZIN, Vice-Président délégué au développement économique, 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.

Desservi 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 ENERGIES NOUVELLES 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 :

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

LOCALISATION	Parc d'Activités Le Maupas Rue de l'Allière Vire 14500 VIRE NORMANDIE
REFERENCE CADASTRALE	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.
SURFACE CESSIBLE	17 400 m ² environ correspondant à l'entièreté de la surface parcellaire (21 076 m ²) déduction faite du bois (3 676 m ² environ). ⁽¹⁾
CLASSEMENT P.L.U.	Ux
PRIX DE VENTE TOTAL HT	262 000 € HT
IDENTITE DE L'ACQUEREUR	GALILEO ENERGIES NOUVELLES ou toute société s'y substituant ou venant dans ses droits

⁽¹⁾ 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.

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 six (6) mois suivant la délibération actant le projet d'implantation. Elle intégrera les dispositions suivantes :

Promettant / vendeur	Communauté de communes Intercom de la Vire au Noireau
Bénéficiaire / acheteur	Galileo Energies Nouvelles ou toute société s'y substituant ou venant dans ses droits
Durée	<p>5 ans à compter de la signature de la promesse</p> <p>Le délai de 5 ans est rendu nécessaire par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'obtention de l'autorisation d'urbanisme par le bénéficiaire dans les 36 mois suivant le conseil communautaire validant la signature de la promesse unilatérale de vente. - La réalisation des études et l'obtention d'une offre de raccordement électrique par RTE ou ENEDIS conforme aux besoins du projet (délais, puissance, coûts soutenables...).
Disponibilité foncière	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.
Echéance de la promesse	<p>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.</p> <p>Cette lettre servira de point de départ au délai de signature de l'acte de vente.</p>
Indemnité de mise à disposition	7 500 € HT/an à déduire du prix de cession en cas de vente de la parcelle.
Indemnité d'immobilisation en cas de non acquisition de la parcelle	13 100 €

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 adressée par l'acquéreur et pour laquelle celui-ci notifie à l'EPCI 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 **trente-six (36) 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 5 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 si la vente est susceptible d'entraîner un changement de destination ou une altération des engagements pris par l'acquéreur.

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 de 36 mois prévus ci-avant, le vendeur pourra notifier à l'acquéreur sa décision de résoudre la vente dans un délai de six (6) mois s'appliquant à partir du terme du délai de réalisation. A l'expiration de ce délai de 6 mois, et sous réserve que le vendeur ait notifié sa décision dans ce délai par lettre recommandée avec avis de réception, 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.

En cas de circonstances exceptionnelles dûment justifiées par l'acquéreur, les parties conviennent de se rapprocher afin de déterminer, de bonne foi, les conditions d'octroi d'un délai d'achèvement complémentaire.

Le schéma en annexe 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 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 du Bureau communautaire, réuni le 20 mai 2026, et de la commission « Développement Économique », réunie le 3 juin 2026, il est proposé au conseil communautaire, après en avoir délibéré, de :

- Décider la signature avec la société GALILEO ENERGIES NOUVELLES, 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 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 Maître Benoît SALES, notaire à Castanet-Tolosan (31320), au profit de la société GALILEO ENERGIES NOUVELLES, 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 à la mise en œuvre du projet par l'acquéreur (réalisation de la division parcellaire, dépôt d'autorisations d'urbanisme...) 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.

- La présente délibération abroge et remplace la délibération n°D2025-6-4-13 du 26 juin 2025.

VOTE					
Vote ordinaire à main levée :					
Pour :	51	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 et de sa publication.

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

Mme Roselyne DUBOURGUAIS
 Secrétaire de séance

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



ANNEXE A LA DELIBERATION



Parc d'activités « Le Maupas » Schéma récapitulatif des délais de réalisation du programme

