



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU CALVADOS

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
INTERCOM DE LA VIRE AU NOIREAU**

Délibérations

Conseil Communautaire
XXXXXXXXXX

Séance du **Jeudi 15 Octobre 2020**

Nombre de membres en exercice : 61
Nombre de membres présents : 54
Nombre de membres ayant
donné pouvoir : 5
Nombre de membres excusés : 0
Nombre de membres absents : 2

Date de convocation :
8 octobre 2020

**Acte rendu exécutoire après visa du
contrôle de légalité le :**

27 OCT. 2020

et affichage le :

27 OCT. 2020

L'an 2020, le 15 octobre à 20h30, le conseil communautaire de l'Intercom de la Vire au Noireau s'est réuni en salle municipale du Vaudeville à Vire, lieu choisi afin de pouvoir respecter les préconisations sanitaires liées à la pandémie de la Covid-19, sous la présidence de M. Marc ANDREU SABATER, Président.

Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmis par mail et par courrier aux conseillers communautaires le 8 octobre 2020

La convocation et l'ordre du jour ont été affichés sur le site internet et au siège de l'Intercom de la Vire au Noireau le 8 octobre 2020.

M. Corentin GOETHALS a été nommé secrétaire de séance conformément aux dispositions de l'article L.2121-15 du CGCT applicable à l'EPCI en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT.

2 - Urbanisme

2.1 - Documents d'urbanisme

Objet : Approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vire Normandie

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* Représenté(e) par : (Nom du 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 Nathalie BOUILLARD	x				
Mme Catherine CAILLY	x				
M. Pascal DALIGAULT	x				
M. Sylvain DELANGE	x				
Mme Valérie DESQUESNE	x				
M. Jean ELISABETH	x				
Mme Najat LEMERAY	x				

LA VILLETTE					
M. Daniel BREARD	x				

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents	
		* Représenté(e) par : (Nom du 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		
PERIGNY						
Mme Jean-Christophe MEUNIER	x					
PONTECOULANT						
M. Jean-Pierre MOURICE	x					
SAINT-DENIS-DE-MERE						
M. Manuel MACHADO	x					
TERRES-DE-DRUANCE						
M. Jean TURMEL			X : Mme Valérie DESQUESNE			
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. Christian MARIETTE	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. Marc GUILLAUMIN		
M. Régis DELIQUAIRE	x					
M. Didier DUCHEMIN	x					
M. Marc GUILLAUMIN	x					
M. Francis HERMON	x					
Mme Marie-Line LEVALLOIS	x					

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents	
		* Représenté(e) par : (Nom du 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		
M. Eric MARTIN	x					
Mme Natacha MASSIEU	x					
Mme Sandrine SAMSON	x					
Mme Cyndi THOMAS			X : M. Eric MARTIN			
VALDALLIERE						
M. Jean-Paul ANGENEAU			X : Mme Isabelle BACHELOT			
Mme Isabelle BACHELOT	x					
M. Frédéric BROGNIART	x					
Mme Caroline CHANU	x					
M. Gilles FAUCON	x					
Mme Brigitte MENNIER	x					
Mme Sabrina SCOLA						x
VIRE NORMANDIE						
M. Marc ANDREU SABATER	x					
Mme Marie-Noëlle BALLE	x					
Mme Cindy BAUDRON	x					
M. Lucien BAZIN	x					
Mme Marie-Ange CORDIER	x					
M. Serge COUASNON	x					
Mme Nicole DESMOTTES	x					
M. Corentin GOETHALS	x					
Mme Catherine MADELAINE	x					
M. Gilles MALOISEL	x					
M. Pascal MARTIN	x					
M. Gérard MARY	x					
Mme Marie-Odile MOREL				X : M. Marc ANDREU SABATER		
Mme Valérie OLLIVIER	x					
M. Régis PICOT						x
Mme Jane PIGAULT	x					
Mme Annie ROSSI	x					
M. Guy VELANY	x					
TOTAL	54	0	5	0	2	
Nombre de Membres en exercice			61			
Nombre de conseillers présents			54			
Quorum			31			
Nombre de votants (conseillers présents + pouvoirs)			59			

M. Marc GUILLAUMIN donne lecture du rapport suivant :

Chers collègues,

La commune de Vire est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération le 3 novembre 2016.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, les communes de l'ex Communauté de Commune de Vire se sont rassemblées pour former la commune nouvelle de Vire Normandie.

Le PLU de Vire Normandie a fait l'objet d'évolutions afin de prendre en compte certains projets nouveaux, d'une part, et d'adapter son règlement afin de rectifier des erreurs littérales apparues à la faveur de l'utilisation quotidienne du PLU, ou d'améliorer l'application de certaines dispositions en clarifiant leurs formulations.

Considérant que les ajustements qui seront apportés au PLU de Vire Normandie ne changeront pas les orientations du PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable), ni ne réduiront la surface agricole et naturelle prévue dans le PLU, l'Intercom de la Vire au Noireau a décidé de procéder à une modification du document d'urbanisme par arrêté en date du 25 avril 2019.

Par arrêté du 6 décembre 2019, le Président de l'Intercom de la Vire au Noireau (IVN) avait soumis à enquête publique la modification n°1 du PLU de Vire Normandie avec pour objet de :

1. Passer des secteurs d'équipements d'intérêt collectif (Ue) en zones mixtes à vocation principale d'habitat (Uav ou Ub)
 - Principe et localisation des terrains concernés
 - Trésor public – commune déléguée de Vire
 - Ecole primaire Saint-Joseph – commune déléguée de Vire
 - CPAM et bâtiments voisins – commune déléguée de Vire
 - Tri postal – commune déléguée de Vire
 - Terrain de sport – commune déléguée de Truttemer-le-Grand
 - Château du Cotin
2. Adapter le règlement graphique et le règlement écrit concernant la zone agricole pour tenir compte de la vocation agricole ou non de certains sites
 - Prise en compte d'une entreprise de terrassement à La Chardinière – commune déléguée de Saint-Germain-de-Tallevende – La-Lande-Vaumont
 - Prise en compte d'un projet de piste de moto-école à La Pinsonnière – commune déléguée de Saint-Germain-de-Tallevende – La-Lande-Vaumont
 - Prise en compte de l'implantation des bâtiments d'une exploitation agricole à l'Aunay-Pihan – commune déléguée de Saint-Germain-de-Tallevende – La-Lande-Vaumont
 - Correction du zonage autour d'une exploitation agricole à La Grande Lande – commune déléguée de Roullours
 - Correction du zonage autour d'une habitation et ses dépendances à La Maslerie – commune déléguée de Truttemer-le-Grand
 - Correction du zonage autour d'une habitation au Houx – commune déléguée de Truttemer-le-Grand
 - Correction du zonage autour d'une habitation de tiers et autour de maisons abandonnées à la Bréardière – commune déléguée de Truttemer-le-Grand
 - Correction du zonage autour d'une habitation de tiers au lieu-dit Montisenger – commune déléguée de Vaudry
 - Correction du zonage autour d'un hangar à La Glaupinière – commune déléguée de Truttemer-le-Grand
 - Identification d'un bâtiment pour faciliter son changement de destination à L'Aubesnière – commune déléguée de Truttemer-le-Grand
 - Identification d'un bâtiment pour faciliter son changement de destination au Costil et à La Huardière – commune déléguée de Truttemer-le-Grand
3. Agrandir à la marge le secteur de la Reconstruction présent en zone urbaine de Vire
4. Passer d'une zone naturelle en zone agricole une partie d'un site agricole, avec la réalisation d'une étude zone humide
5. Mettre à jour le document annexe relatif à la loi bruit sur les RD 407, 512, 524 et 577, en remplaçant l'arrêté du 15 décembre 1999 par l'arrêté du 15 Mai 2017

6. Ajouter l'arrêté préfectoral du 11 octobre 2010 relatif aux captages d'eau potable avec les prises d'eau du moulin neuf dans la Vire et Virène Canvie et Pont de Virène dans la Virène
7. Corriger une incohérence dans les bénéficiaires d'emplacements réservés et ajouter deux nouveaux emplacements réservés au bénéfice de Vire Normandie
8. Préciser certaines dispositions du règlement écrit suite à son usage au quotidien
 - o Reformulation de la présentation de la zone A et de son découpage
 - o Changement de destination en Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueils Limitées (STECAL)
 - o Reformulation d'une disposition pour la clarifier
 - o Adaptation des dispositions relatives aux zones humides
 - o Mise à jour des prescriptions d'urbanisation dans les zones d'effets du site « Butagaz »
 - o Clarification des règles relatives à la condition de « densité » pour les annexes d'habitation en campagne
 - o Adaptation des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions pour les annexes d'habitations
 - o Adaptation des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions pour les bâtiments d'activité
 - o Ajout d'une définition au lexique des termes employés et adaptation des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions pour les toitures en zone Ub

La modification du PLU s'est traduit dans les faits par :

- Une reprise du règlement écrit
- Des adaptations du plan de zonage
- Des corrections et adaptations dans les annexes

VU les articles L. 153-36 à L. 153-44 du code de l'urbanisme relatif à la procédure de modification du PLU ;

VU la délibération d'engagement de la procédure de modification n°1 du PLU de Vire Normandie approuvé le 25 avril 2019 ;

VU le PLU de la commune nouvelle de Vire Normandie approuvé le 3 novembre 2016 ;

VU les notifications du Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 151-12, L. 151-13 et L. 153-40 du code de l'Urbanisme, des projets de modification du PLU ;

VU l'arrêté du Président en date du 6 décembre 2019 qui soumet le projet de modification du PLU à enquête publique ;

VU le rapport qui relate le déroulement de l'enquête publique et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur, et l'avis favorable avec réserves émis par celui-ci ;

VU l'ensemble des avis des personnes associées et consultées au cours de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que le projet de modification a été présenté au Conseil municipal de Vire le **07 octobre 2019**

Il est indiqué à l'assemblée que les observations/avis suivants ont été formulés de la part des personnes publiques :

- Avis favorable de la DREAL de Normandie sans réserve. Elle apporte les observations suivantes :

Un site classé ou inscrit est la reconnaissance de la qualité paysagère d'un lieu (...). D'ici 2020, il est fait obligation de verser sur le Géoportail de l'urbanisme, l'ensemble des servitudes d'utilité publique. A ce titre, en qualité de gestionnaire de la servitude AC 2, la DREAL vient de mettre à jour les périmètres des sites classés et inscrits du département du Calvados.

Cependant, la DREAL n'étant pas destinataire des documents d'urbanisme approuvés, elle ne peut donc contrôler le report des servitudes dont elle a la gestion. Aussi, il vous appartient de vérifier la bonne prise en compte de la servitude des sites précités dans votre document d'urbanisme. Pour ce faire, l'ensemble des données (fiche descriptive, périmètre, acte instituant la protection) concernant les sites classés et inscrits du département du Calvados, sont disponibles sur les sites internet de la DREAL, de Carmen, et du Géoportail de l'urbanisme.

- Avis favorable de la CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie) Caen Normandie sans réserve
- Avis favorable de l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine) du Calvados sous réserve des observations suivantes :

Réserve concernant le devenir des bâtiments de l'école primaire Saint-Joseph. Il apparaît essentiel de repérer, dès maintenant, le bâti d'origine au titre du patrimoine de la Reconstruction.

Une modification est à apporter aux annexes écrites concernant les servitudes d'utilité publique et plus particulièrement les AC 1. Elles demandent une mise à jour conforme à la loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (notamment l'article 75), dite Loi LCAP et promulguée le 8 juillet 2016, et à ses dispositions codifiées aux articles L621-30 et 621-32 du code du patrimoine. Il ne doit plus être fait référence aux textes législatifs listés en pages 40 et suivantes. Il en est de même concernant les AC 2.

- Avis favorable de la Commune de Vire Normandie avec proposition d'intégration des observations suivantes :

Château du Cotin : Adressé au 48 rue André Halbout, à la parcelle AD 539, le château du Cotin est zoné en Ue, soit un secteur dédié à l'accueil des équipements d'intérêt collectif. Le zonage actuel contraint les possibilités d'évolutions de destination du site situé dans le centre-ville et présente un intérêt patrimonial. Pour cela, afin de permettre au château du Cotin d'avoir une autre vocation sur le long terme, il est proposé que le zonage soit (...) en Uav, soit un secteur qui correspond aux noyaux urbains anciens présents sur le territoire de Vire Normandie.

Ancienne Laiterie Martin : Adressée au 9, chemin du bief, cadastrée à la parcelle A 745, l'ancienne laiterie est zonée en Na, soit un zonage correspondant à de l'habitat diffus en milieu rural sans vocation agricole et ne permettant pas d'accueillir de nouvelles habitations.

Plusieurs propositions de projets ont été portées par des investisseurs privés sur cette friche et n'ont pu être autorisées du fait de la non possibilité de création d'habitation. Ainsi, il est proposé l'application d'une étoile comme le permet l'article L. 151-11, 2° du code de l'urbanisme afin que les changements de destinations soient possibles sur le bâtiment visé à condition que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Avis favorable de la DDTM du Calvados notamment précisant les observations suivantes :

Dans la notice de présentation :

Page 20 : L'implantation d'une Zone Ax pour la réalisation d'une piste moto-école, qui va nécessiter des terrassements, la réalisation d'un revêtement bitumineux et d'une clôture, ne paraît pas judicieuse dans un secteur A, car elle va impacter l'exploitation de la parcelle agricole.

Un emplacement dans une zone en continuité d'activités économiques ou commerciales doit être étudiée.

Page 22 : Vous modifiez la zone N. Cependant il serait préférable de respecter les limites naturelles plutôt que les limites cadastrales à l'Est, et de conserver la zone humide en zone N à l'Ouest.

Page 55 : Le terme unité foncière est flou et prête à diverses interprétations. Une notion de distance par rapport à l'habitation paraît plus facile à mettre en œuvre.

Dans le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Bocage, la commune déléguée de Truttemer-le-Grand n'est pas identifiée comme bourg principal rural de l'armature urbaine. C'est pourquoi la modification de la zone Ue en Ub devra être justifiée puisque la commune a une zone 1AUB importante déjà identifiée sur le document graphique.

Ces observations/avis ont été pris en compte de la façon suivante :

- Remarques de la DREAL (*Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement*) :

L'Intercom de la Vire au Noireau s'assurera que les données présentes dans le PLU de Vire Normandie correspondent bien à celles mises en ligne par la DREAL.

Si des différences existent, un point spécifique sera ajouté à la modification pour mettre à jour ces données (dont la source sera mentionnée dans le règlement graphique)

- Remarques de l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine) du Calvados :
Les bâtiments d'intérêt sont déjà identifiés dans la version actuelle du PLU de Vire Normandie et continueront de l'être dans la version modifiée (Prescriptions > Eléments patrimoniaux à préserver (Art.L151-19 CU) > Bâti de la Reconstruction situé dans le Secteur de patrimoine à protéger.
- Remarques de la Commune de Vire Normandie :
Château du Cotin : Cette demande n'avait encore jamais été formulée par la commune de Vire Normandie. Un point sera ajouté en ce sens dans la modification, dans la lignée de ce qui est prévu pour d'autres espaces du centre-ville virois actuellement en Ue (ex: ancienne CPAM). Ce bâtiment, légué à la commune sous condition d'un usage d'intérêt collectif continuera dans tous les cas de servir à des missions de ce type, ce qui est compatible avec le zonage Uav qui permettra toujours d'éventuels travaux de réhabilitation ou d'extension technique.
Ancienne Laiterie Martin : Après examen, deux des bâtiments de la Laiterie Martin feront l'objet d'une identification au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme: celui demandé par la commune et celui situé à l'Est, à l'entrée du site. Dans tous les cas, un changement de destination reste soumis à l'avis de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites).
- Remarques de la DDTM du Calvados :
Dans la notice de présentation :
Page 20 : Comme expliqué page 19 de la notice de présentation, l'entreprise est à la recherche d'un terrain pour accueillir cette piste de moto-école (depuis 2ans) et aucun autre terrain n'a rassemblé les conditions pour cela.
En outre, il faut souligner que la surface nécessaire (2 657m²) est prise sur un terrain appartenant à la famille des gérants de l'entreprise. Enfin, il faut rappeler qu'à ce jour, aucune autre personne publique associée (pas même la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) n'a émis de réserve sur ce point.
Page 22 : Pour une instruction plus facile et moins sujette à des litiges, il a été fait le choix, ici comme ailleurs, de respecter autant que possible les limites parcellaires pour délimiter les zones et secteurs.
Toutefois, la zone humide avérée à l'Ouest de la parcelle 545ZO67b se trouve dans une extrémité de cette dernière. Cette extrémité sera donc zonée différemment du reste, de sorte à ce que cette zone humide soit en N.
A l'Est, il n'existe sur le terrain aucune limite brusque entre des surfaces qui seraient incontestablement agricoles et d'autres qui seraient incontestablement naturels. La limite proposée (correspondant à une limite parcellaire et à des haies) sera donc maintenue, d'autant plus qu'elle suit peu ou prou la limite d'une autre zone humide avérée.
Page 55 : Dans l'esprit de la rédaction initiale du PLU, la notion de distance n'est utilisée que pour les logements d'exploitants agricoles. La zone d'implantation est définie graphiquement par les zonages Aa et Na, dont l'application est le plus souvent plus restrictive que celle de ladite distance d'implantation.
En outre, la notion d'unité foncière est explicitée page 26 du règlement écrit du PLU, dans le lexique des termes employés. Cette notion sera reformulée pour reprendre exactement la jurisprudence de 2005 dans laquelle la notion d'unité foncière a été définie par le Conseil d'Etat comme un « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (CE, 27 juin 2005, n° 264667, commune Chambéry c/ Balmat).
Les justifications ont été apportées dans la notice de présentation. Elles seront reportées dans le rapport de présentation modifié. En outre, il convient de rappeler la volonté de l'Intercom d'encadrer le possible futur développement urbain permis sur ce terrain. C'est dans cette optique qu'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) a été réalisée, quand bien même le code de l'urbanisme n'en fait pas une obligation.
- Des avis du public ont par ailleurs été formulés lors des permanences de l'enquête publique.
A Vaudry :
 - **Avis du pétitionnaire n°1** : Demande une modification de zonage pour classer leurs parcelles (n°333, 334 et 1029), aujourd'hui en Aa, en secteur Ah (A constructible)
 - o **Prise en compte de l'avis** : Demande qui suppose de créer un STECAL et qui ne relève pas de la procédure de modification et qui n'est pas compatible avec les

orientations du PADD. Sans rapport avec l'objet de la modification. Ce point pourra être revu dans le cadre d'une autre procédure d'évolution du PLU.

- **Avis de la Maire déléguée et d'un collectif d'habitants** : Relate/fait part des inquiétudes des riverains du fuseau d'emprise du futur contournement de la ville de Vire - demande justification du motif de l'élargissement du fuseau figurant au plan du PLU de 2016
 - o **Prise en compte de l'avis** : Le Conseil Départemental a été sollicité sur ce point afin qu'il confirme le bon positionnement de l'emplacement réservé aujourd'hui inscrit au zonage du PLU de Vire Normandie. Pour le moment, aucune réponse n'a été apportée à la collectivité. S'il s'avère nécessaire de décaler le fuseau du futur contournement, ce point sera revu dans le cadre d'une nouvelle procédure d'évolution du PLU.
- **Avis du pétitionnaire n°2** : Demande à ce que le bâtiment dont il dispose parcelle n°78 du cadastre de Vaudry fasse l'objet d'une modification de destination en procédant au découpage d'une nouvelle parcelle contenant ce bâtiment
 - o **Prise en compte de l'avis** : Il n'y a pas de plan de localisation du bien associé au courrier... La demande est sans rapport avec l'objet de la modification. Ce point pourra être revu dans le cadre d'une autre procédure d'évolution du PLU.
- **Avis Service Aménagement de l'Intercom de la Vire au Noireau** : Demande que la parcelle n°730A291 (commune déléguée de Vaudry) soit classée en Aa
 - o **Prise en compte de l'avis** : Il sera répondu favorablement à cette demande, celle-ci étant cohérente avec les points inscrits dans la présente modification.

A Vire :

- **Avis du pétitionnaire n°1** : Demande le classement de parcelles, aujourd'hui en zone N, en zone A, afin de permettre la réalisation de projets d'installations d'agriculteurs (activité équine), ainsi que la reconnaissance de la vocation d'un bâtiment à usage d'habitation (pour le futur acquéreur)
 - o **Prise en compte de l'avis** : Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), la commune de Vire Normandie a demandé à ce que deux bâtiments compris dans l'ensemble des bâtiments appartenant à la pétitionnaire et faisant objet de la présente demande, soit identifiés au titre de l'article L151-11, 2° du Code de l'Urbanisme, afin que des changements de destination soient possibles sur les bâtiments visés. Cette demande est cohérente avec les points inscrits dans la présente modification. L'Intercom Vire au Noireau accède favorablement à cette demande. Ainsi, les deux bâtiments seront repérés au plan de zonage. La demande porte également sur la possibilité de reclasser une partie de la zone N attenante aux bâtiments en zone A, afin de permettre la réalisation d'un manège pour chevaux. Or le site envisagé s'inscrit dans un secteur (N) à dominante naturelle, dans un espace de vallée en surplomb d'un cours d'eau. Changer le zonage de ce secteur nécessite la mise en place d'une réflexion plus large sur les choix de zonage en A ou N qui dépasse le champ de la présente procédure de modification. Ce projet pourra être revu dans le cadre d'une autre procédure d'évolution du PLU.
- **Avis du pétitionnaire n°2** : Demande à ce que la parcelle 406 (sur Vire) soit rendue impropre à la construction pour cause de risques inondations / remontées de nappe
 - o **Prise en compte de l'avis** : D'après les données informatives dont dispose la collectivité (données DREAL), le secteur identifié n'est pas concerné par des risques de remontées de nappes ou des risques inondations par débordement de cours d'eaux. Toutefois, il est concerné par une prédisposition de ZH (carte DREAL 2017). En l'état, la collectivité ne dispose d'aucune information lui permettant de justifier de la mise en place d'un outil de non constructibilité sur la parcelle concernée. De plus, la demande est sans rapport avec l'objet de la modification. Si des éléments complémentaires d'informations (études) justifiant du risque inondation/ruissellement sont transmises à la collectivité, il serait possible d'inscrire ce point dans une prochaine procédure d'évolution du PLU.
- **Avis de la Maire déléguée**: Demande à rectifier une erreur matérielle : repositionner sur le plan de zonage le figuré indiquant un bâtiment à préserver (Château du Cotin) rue François Gallet à Vire.
 - o **Prise en compte de l'avis** : Cette demande avait déjà été exprimée par la commune de Vire Normandie dans le cadre de la consultation des PPA. Il y sera répondu favorablement, la demande étant cohérente avec les points inscrits dans la présente modification.

A Coulonces :

- **Avis du pétitionnaire n°1** : Demande à ce que sa parcelle (ZA38) à Coulonces soit constructible
 - o **Prise en compte de l'avis** : Demande qui suppose de créer un STECAL et qui ne relève pas de la procédure de modification et qui n'est pas compatible avec les orientations du PADD. Sans rapport avec l'objet de la modification. Ce point pourra être revu dans le cadre d'une autre procédure d'évolution du PLU.

A Saint-Germain-de-Tallevende :

- **Avis d'une SARL** : Demande à classer en zone Ax une parcelle (L028 sur Saint Germain de Tallevende) aujourd'hui classée en zone A pour réaliser un terrain d'entraînement de conduite des engins agricoles.
 - o **Prise en compte de l'avis** : Le projet de modification, dans son point 2.3.2 répond déjà à cette demande.
- **Avis de Service Aménagement de l'Intercom de la Vire au Noireau** : Motifs inscrits dans la délibération de prescription « *Modifier le règlement écrit afin d'en faciliter la compréhension et y intégrer certaines adaptations* ».
 - o **Prise en compte de l'avis** : Il est proposé la définition suivante pour la notion d'architecture originale : "*projet de construction qui relève d'une conception faite par un architecte et qui est autre qu'une architecture type pavillonnaire, sans obligation de pentes de toit et présentant des formes architecturales différentes de l'architecture classique existante sur le territoire* ". Par ailleurs, il est proposé de reformuler la règle relative aux couvertures et toitures mentionnée à l'article UB11 de la façon suivante : "*pour les constructions nouvelles (à l'exception des extensions, annexes et abris divers), dans le cas de toits à deux pans, ceux-ci devront être composés de deux versants symétriques présentant des pentes au moins égales à 35 °.* »

Dans ses conclusions et suite aux différents échanges avec les élus et le bureau d'étude, le commissaire-enquêteur a précisé que son avis est favorable assorti des 7 recommandations suivantes :

RECOMMANDATION N° 1

2.2.6. – Terrain de sport – commune déléguée de Truttemer le Grand, il conviendrait en cas d'aménagement, d'examiner les problèmes de sécurisation des entrées de l'aménagement au niveau de l'insertion de ce programme sur la route départementale.

RECOMMANDATION N° 2

2.3.1. - Prise en compte d'une entreprise de terrassement à la Chardinière – Commune déléguée de St Germain de Tallevende. Dans ce contexte, le Commissaire Enquêteur suggère de réaliser un détachement de parcelle pour bien identifier le projet par rapport à son environnement, et de l'affecter à un zonage Ax.

RECOMMANDATION N° 3

2.3.2 – Prise en compte d'un projet de piste de moto-école à la Pinsonnière – Commune déléguée de St Germain de Tallevende. Au cours de l'enquête, le projet a évolué, et il apparaît que, contrairement aux premières approches envisagées, cette parcelle pourrait être dévolue à une activité de formation à l'utilisation de quads et de matériels roulants agricoles. A ce titre, cette parcelle pourrait donc effectivement être zonée en zone Ax, contrairement à l'approche initialement exprimée par Monsieur le Préfet du Calvados (voir registre d'enquête avec l'observation correspondant à cette demande).

RECOMMANDATION N° 4

2.3.4. – Correction du zonage autour d'une exploitation agricole à La Grande Lande, Commune déléguée de Roullours. Le Commissaire Enquêteur attire l'attention sur l'existence d'une mare dans la parcelle n° 67, et suggère qu'un détachement de parcelle soit envisagé ultérieurement hors cadre PLU, pour permettre de délimiter une zone humide autour de ce point particulier, afin de préserver des milieux qui peuvent présenter un intérêt environnemental, floristique et/ou faunistique.

RECOMMANDATION N° 5

2.3.7. – Correction du zonage autour d'une habitation de tiers et autour de maisons abandonnées, à la Bréardière – Commune déléguée de Truttemer le Grand. Il apparaît nécessaire de demander à la Commune de prendre un arrêté de péril pour ces maisons abandonnées, ne serait-ce que pour éviter qu'elles ne soient squattées, et qu'elles ne présentent des dangers pour les passants le long de la route de Tinchebray. Cet arrêté de péril devrait être pris en dehors de l'application du PLU.

RECOMMANDATION N° 6

2.5. – passer d'une zone naturelle en zone agricole, d'une partie d'un site agricole, avec la réalisation d'une étude zone humide. Cette proposition cohérente, à condition qu'une étude spécifique de détermination de zone humide qui a été réalisée, prenant en compte de manière conjointe les deux critères : soit la qualité du sol (hydromorphe) soit la végétation (hygrophile), et non un seul et cela conformément à la réglementation. Cette étude réalisée, devra donc être intégrée dans le PLU de manière définitive.

RECOMMANDATION N° 7

2.8. – Corriger une incohérence dans les bénéficiaires d'emplacements réservés et ajouter deux nouveaux emplacements réservés au bénéfice de Vire Normandie. Ce site est très important à prendre en compte dans le zonage sur la Commune de Roullours. Il constitue un point sensible pour la sécurité le long de la route départementale. Il conviendrait de voir avec l'Agence Routière Départementale s'il ne serait pas opportun d'organiser une prise de possession de cette parcelle par une D.I.G., pour sécuriser le co-voiturage. Cette D.I.G. devrait pouvoir entrer dans une procédure différente de celle de modification du P.L.U.

Considérant ce qui suit :

- À l'issue de l'enquête publique, le projet a été modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur ;
- Le commissaire-enquêteur a, dans son rapport, émis un avis favorable avec recommandations
- La modification du PLU telle qu'elle est présentée au Conseil Communautaire est prête à être approuvée ;

Sur proposition de la commission « Urbanisme et Habitat » réunie le 29 septembre 2020 qui a émis un avis favorable, et du bureau communautaire réuni le 5 octobre 2020, il est proposé au Conseil Communautaire :

- **d'adopter** les adaptations précitées,
- **d'approuver** le projet de modification n°1 du PLU de Vire Normandie, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Pour mémoire : Les documents relatifs au projet de modification du PLU de Vire Normandie, mentionnés dans la rédaction de cette délibération, étaient consultables par les conseillers sur le site internet de l'Intercom de la Vire au Noireau www.vireaunoireau.fr

Conformément aux dispositions des articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de l'EPCI et dans les mairies des communes concernées durant un mois. En outre, mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération deviendra exécutoire :

- Dans le délai d'un mois suivant sa réception par le Préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au contenu du PLU, ou dans le cas contraire à compter de la prise en compte de ces modifications.
- Après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus

Conformément aux dispositions de l'article L.153-22 du code de l'urbanisme, le P.L.U. (ou P.L.U.I.) approuvé et modifié est tenu à la disposition du public en mairie (ou au siège de l'EPCI et dans l'ensemble des mairies des communes membres).

VOTE

Vote au scrutin ordinaire à main levée :

Pour : **59** Contre : **0** Abstentions : **0**
 Adopté à la majorité Adopté à l'unanimité Non adopté

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

Le Président,
M. Marc ANDREU SABATER



