

Communauté de Communes
INTERCOM
DE LA VIRE AU NOIREAU
COMMUNE DE VIRE-NORMANDIE,

ENQUETE PUBLIQUE POUR

MODIFICATION N°2 DU PLU DE VIRE-NORMANDIE



II

CONCLUSIONS ET AVIS
du Commissaire Enquêteur

Enquête Publique du 22 décembre 2023 au 23 janvier 2024

Table des matières

| | | |
|-----------------|--|----------|
| <u>1</u> | GENERALITES | 3 |
| 1.1 | L'OBJET DE L'ENQUETE | 3 |
| 1.2 | LE RAPPEL DU CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE | 3 |
| <u>2</u> | L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE | 3 |
| 2.1 | L'INFORMATION DU PUBLIC | 3 |
| 2.2 | LES PERMANENCES | 4 |
| 2.3 | LA PARTICIPATION ET LES OBSERVATIONS DU PUBLIC | 4 |
| 2.4 | LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET LE MEMOIRE EN REPOSE | 4 |
| <u>3</u> | LES CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR | 5 |
| <u>4</u> | L'AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR | 6 |

1 GENERALITES

1.1 L'objet de l'enquête

A la demande de Monsieur le Président de l'Intercom de Vire au Noireau, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen a décidé de me désigner Commissaire Enquêteur le 20 OCTOBRE 2023, sous le numéro E 23000056/14 afin de procéder à une enquête publique portant sur :

- La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Vire Normandie

Le présent document concerne donc les conclusions et avis relatifs à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui concerne précisément deux terrains.

- Le terrain n°1 se situe au Nord Est de la commune, à l'angle de la rue de la Mercerie et de l'impasse de la Mercerie. Il se situe en limite d'une zone industrielle et sa situation cadastrale est BH 01 n° 83.
- Le terrain n°2 se situe à l'Est de la commune, rue Emile Desvaux (RD 524) et fait partie intégrante du centre hospitalier. Il correspond à l'ancien couvent des Ursulines. Sa situation cadastrale est AE 01 n° 839.

La modification du PLU pour le terrain n°1 a pour objet de permettre la construction d'une serre municipale. Cette serre s'inscrit dans un projet de création d'une exploitation maraichère municipale destinée à alimenter la cuisine centrale de la commune de Vire Normandie. A noter que cette création a fait l'objet d'une convention avec la Direction Régionale Alimentation Agriculture et de la Forêt.

La modification du PLU pour le terrain n°2 a pour objet de permettre la rénovation du bâtiment de l'ancien couvent des Ursulines par un investisseur privé.

1.2 Le rappel du contexte législatif et réglementaire

Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-33 à L153-44, L103-2 et R 153-8.

Les délibérations n°2023-6-4-16 en date du 29 juin 2023 par lesquelles la Communauté de Communes de l'Intercom DE LA VIRE AU NOIREAU engage la procédure visant la modification n°2 du PLU de Vire Normandie et par là même l'ouverture d'une enquête publique.

La décision n° E 22000056/14 en date du 20 octobre 2023 du président du Tribunal Administratif de Caen.

L'arrêté A 2023-13 en date du 28 novembre 2023 de Monsieur le Président de l'Intercom Vire au Noireau,

Ainsi, je considère que le dossier mis à l'enquête publique est conforme à la réglementation.

2 L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 L'information du public

Cette information a été réalisée conformément à l'arrêté en date du 28 novembre 2023 de Monsieur le Président de l'Intercom DE LA VIRE AU NOIREAU, par affichage dans la mairie de Vire Normandie, sur les lieux de passage des 2 sites concernés par la modification, par voie de presse (deux parutions) dans les journaux Ouest France et La Voix le Bocage, mais également sur le site internet de l'Intercom.

A la mairie de Vire Normandie et au Siège de l'Intercom DE LA VIRE AU NOIREAU, le public avait la possibilité de consulter le dossier papier soumis à l'enquête publique et sous forme dématérialisée sur le site du registre : <https://www.registre-dematerialise.fr/5050>,

Ainsi, je considère que le public a été informé, conformément à la loi, de l'existence de cette enquête publique.

2.2 Les permanences

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public au cours des trois permanences. Celles-ci se sont déroulées dans de bonnes conditions et sans incident.

Ainsi, je considère que j'ai pu tenir des permanences et recevoir le public dans des conditions satisfaisantes.

2.3 La participation et les observations du public

Le public a pu pendant la durée de l'enquête faire des observations et propositions :

- Par courriel électronique et/ou sur le site du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/5050>,
- Sur les registres d'enquêtes papiers mis à disposition dans les lieux d'enquête publique aux jours et horaires habituels d'ouverture au public
- Par voie postale en adressant un courrier au Commissaire Enquêteur au siège de l'Intercom DE LA VIRE AU NOIREAU

Deux registres d'enquête étaient ouverts.

1. Au siège de la Communauté de Communes DE LA VIRE AU NOIREAU.

AUCUNE observation n'a été déposée sur le registre papier.

AUCUNE observation n'a été déposée par courriel.

AUCUNE lettre n'a été reçue ou remise au Commissaire Enquêteur.

2. A la mairie de VIRE -NORMANDIE

DEUX observations ont été déposées sur le registre papier.

AUCUNE observation n'a été déposée par courriels.

AUCUNE lettre n'a été reçue en mairie ou remise au Commissaire Enquêteur.

AUCUNE observation n'a été déposée sur le site Registre Dématérialisé (Préambules) ou par courriel.

Au cours de ses permanences, le commissaire enquêteur a reçu deux (2) visites alors que le registre dématérialisé a comptabilisé 381 visites par le public pour 128 téléchargements réalisés par 97 visiteurs.

Ainsi, je considère que la participation du public a été médiocre en termes de dépôt d'observations et du nombre de visites.

2.4 Le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse

Les observations du public et les questions du Commissaire Enquêteur ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse (P.V.S.) remis le 30 janvier 2024 à 14 h 30 au siège de la Communauté de Communes DE LA VIRE AU NOIREAU, en précisant que le mémoire en réponse était attendu pour le 15 février 2024 au plus tard.

Le mémoire en réponse est parvenu au commissaire enquêteur le 06 février 2024.

Ainsi, je considère que ce document apporte des informations utiles et complémentaires au dossier tout en maintenant quelques incertitudes. J'ai émis mes observations aux réponses de ce mémoire dans mon rapport.

3 LES CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire d'enquêteur rappelle :

- Qu'il a pris en compte, pour étayer ses considérations, les différentes remarques exprimées avant et pendant l'enquête mais qu'il s'est aussi appuyé sur ses connaissances complétées par ses propres investigations, rencontres et visites,
- Que si le projet n'a pas rencontré d'écho défavorable, il a néanmoins fait l'objet de quelques remarques des PPA,
- Que le dossier mis à l'enquête publique comportait tous les éléments nécessaires à comprendre les enjeux bien que certains points étaient perfectibles.
- Qu'il a pris connaissance, avec intérêt, du mémoire en réponse venant compléter ses considérations. Il souligne qu'après examen de ce mémoire en réponse, la majeure partie des réponses, mais pas toutes, ou des compléments d'information apportés ont été correctement argumentés et/ou ont emporté son approbation.

Sur un plan général :

Le commissaire enquêteur retient de ses observations que :

- L'objectif de réhabiliter/rénover l'ancien couvent des Ursulines est légitime,
- Cette rénovation est une opportunité que la commune de Vire Normandie ne peut laisser passer et que cela justifie cette modification qui, de ce fait, est urgente.
- Profiter de cette modification urgente pour permettre la construction d'une serre municipale qui s'inscrit dans le CRTE (Contrat de Relance et de Transition Ecologique) et dans le PAT (Programme Alimentaire Territorial) de la Vire au Noireau est judicieux.
- Il s'agit, au global, d'une opération très modérée,
- Il n'y a pas eu d'avis défavorables,
- Il est nécessaire de bien évaluer l'ampleur de la prochaine modification.

Concernant le PLU :

Le commissaire enquêteur retient de ses observations que :

- Le PADD du PLUi existant n'est pas remis en cause,
- Le règlement écrit sera très légèrement modifié,
- Le règlement graphique existant sera également très légèrement modifié,
- L'abandon de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et remplacé par un sous-secteur Ubv2p est une sage décision qui devra être actée,
- La concertation préalable n'a pas été réalisée car l'absence l'évaluation environnementale l'en dispensait.

Concernant les impacts prévisibles :

Le commissaire enquêteur retient de ses observations que :

- La MRAe a estimé l'impact faible, voire nul, et a donc jugé inutile de réaliser une évaluation environnementale.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur a observé et retient que les remarques de cette enquête ont porté sur :

- Des points hors sujet

- Des points qui devront être intégrés dans une prochaine modification

Pour terminer, je considère que le projet de modification n°2 du PLU de Vire Normandie est justifié et n'apportera pas d'impact négatif sur l'environnement.

4 L'AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- Après avoir examiné l'ensemble des éléments relatifs au projet,
- Après une étude et une analyse du dossier d'enquête mis à disposition du public,
- Après examen de la réglementation,
- Après avoir effectué quelques visites sur les lieux, rencontres physiques ou téléphoniques pour mieux appréhender tous les aspects du projet,
- Après avoir contrôlé les avis de publicité dans la presse, l'affichage dans les lieux publics et ainsi que les informations mises à disposition sur le site du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/5050>,
- Après avoir pris connaissance de l'avis de l'autorité environnementale,
- Après avoir pris connaissance des avis des personnes publiques associées,
- Après avoir siégé et tenu 3 permanences qui se sont déroulées dans de bonnes conditions et sans incident,
- Après avoir pris connaissance des observations consignées sur les registres,
- Après l'analyse du mémoire en réponse au Procès-Verbal de Synthèse du commissaire enquêteur,

Sur la forme,

Le commissaire enquêteur estime que :

- les conditions d'organisation de l'enquête ont été respectées au regard de la législation et de la réglementation en vigueur,
- le dossier d'enquête déposé à la mairie de Vire Normandie et au siège de l'Intercom DE LA VIRE AU NOIREAU et visible sur le site de l'Intercom permettait au public de consulter le dossier dans de bonnes conditions. Son contenu, était conforme aux textes en vigueur, donnant la possibilité au public d'appréhender tous les objectifs de l'enquête.

Sur le fond :

La commissaire enquêteur estime que :

- Le projet de modification n°2 est justifié par une opportunité de rénovation de l'ancien couvent des Ursulines que la commune de Vire Normandie ne peut laisser passer et qui paraît urgente,
- Profiter de cette modification urgente pour permettre la construction d'une serre municipale est judicieux.
- Il est nécessaire de modifier le PLU existant mais que le PADD existant n'est pas concerné,
- La modification n° 2 n'a pas d'impact notable sur l'environnement,
- L'abandon de l'article L151-23 du code de l'urbanisme au profit d'un sous-secteur Ubv2p est une sage décision qui devra être actée.

En conséquence, j'émet **UN AVIS FAVORABLE**

ASSORTI D'UNE (1) RESERVE

- Que la délibération approuvant la modification n°2 acte l'abandon de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et la création du sous-secteur UBv2p.

Et d'une (1) recommandation :

- Lors de l'élaboration de la modification n°3 veiller à bien évaluer l'ampleur de celle-ci.

Fait à ALENCON le 09 FEVRIER 2024

Le Commissaire Enquêteur :



Didier SOYER