

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

ENQUETE PUBLIQUE POUR LA

MODIFICATION N°2 DU PLU DE VIRE-NORMANDIE



I

RAPPORT
du Commissaire Enquêteur

Enquête Publique du 22 décembre 2023 au 23 janvier 2024

TABLE DES MATIERES

1	GENERALITES	4
1.1	L'OBJET DE L'ENQUETE	4
1.2	LE RAPPEL DU CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	4
1.3	L'OPERATION OBJET DE LA PRESENTE ENQUETE	4
1.3.1	LE MAITRE D'OUVRAGE	4
1.3.2	LA SITUATION GEOGRAPHIQUE	4
1.3.3	L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU PROJET	4
1.3.4	PRINCIPE GENERAL D'AMENAGEMENT	5
2	LES DONNEES ESSENTIELLES SUR LA NATURE ET LES CARACTERISTIQUES DU PROJET	6
2.1	L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	6
3	LES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU	6
3.1	LES MODIFICATIONS APORTEES AU ZONAGE	6
3.2	LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)	8
3.3	LES SERVITUDES	8
4	LA CONCERTATION	9
5	LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE	9
5.1	LA COMPOSITION DU DOSSIER	9
5.1	L'AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	9
5.2	LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	10
5.3	L'EXAMEN DU PROJET PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR	10
6	DEROULEMENT DE L ENQUETE	10
6.1	LA DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	10
6.2	L'ORGANISATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	10
6.2.1	LES REUNIONS ET CONTACTS AVEC LE SERVICE EN CHARGE DU PROJET	10
6.2.2	LES RENCONTRES ET VISITES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	10
6.3	LA PUBLICITE ET L'INFORMATION DU PUBLIC	11
6.3.1	PAR VOIE DE PRESSE	11
6.3.2	PAR AFFICHAGE	11
6.3.3	VIA INTERNET	11
6.3.4	AUTRE COMMUNICATION A DESTINATION DU PUBLIC	11
6.4	LA DUREE DE L'ENQUETE – L'ORGANISATION DES PERMANENCES	12
6.5	LA CLOTURE DE L'ENQUETE	12
7	NATURE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS	12
7.1	LE DOSSIER MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC ET LE RECUEIL DE SES OBSERVATIONS	12
7.2	LA RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	12
8	LE PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET LE MEMOIRE EN REPONSE	13
8.1	LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE	13

8.2	LE MEMOIRE EN REPONSE	13
8.3	POUR FAIRE SUITE A L'AVIS DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	13
8.4	POUR FAIRE SUITE A L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	13
8.4.1	SOUS PREFECTURE DE VIRE NORMANDIE	13
8.4.2	CONSEIL DEPARTEMENTAL DU CALVADOS	14
8.5	POUR FAIRE SUITE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	15
8.5.1	OBSERVATION N° 1 DE MONSIEUR VAUDRY	15
8.5.2	OBSERVATION N° 2 DE MONSIEUR SCADIN	16
8.6	QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	16
9	CLOTURE DU RAPPORT	18
10	ANNEXES	19

1 GENERALITES

1.1 L'OBJET DE L'ENQUETE

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

(annexe n°1) Décision du Président du Tribunal administratif de Caen

1.2 LE RAPPEL DU CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-33 à L153-44, L103-2 e t 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 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 23000056/14 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,

1.3 L'OPERATION OBJET DE LA PRESENTE ENQUETE

1.3.1 LE MAITRE D'OUVRAGE

La Communauté de Communes, dénommée l'Intercom DE LA VIRE AU NOIREAU, porte cette opération. Elle compte 17 communes-et diverses compétences dont l'urbanisme.

1.3.2 LA SITUATION GEOGRAPHIQUE

La modification n°2 du PLU porte sur deux (2) terrains de la commune de Vire Normandie.

- 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 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.

1.3.3 L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU PROJET

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.

Observations du Commissaire Enquêteur

Je me suis interrogé sur la motivation de cette enquête. Cette interrogation a donné lieu à une question. Voir le mémoire en réponse chapitre 8 question n 2.

1.3.4 PRINCIPE GENERAL D'AMENAGEMENT

La modification du PLU pour le terrain n°1

Le terrain n°1 est dans le secteur UB, sous-secteur UBv2 qui ne permet pas la construction d'une serre.

Or ce projet de serre, inscrit dans le CRTE (Contrat de Relance et de Transition Ecologique) et dans le PAT (Programme Alimentaire Territorial) de la Vire au Noireau, est au cœur des objectifs de transition écologique, de solidarités et de la politique éducative de la commune et contribuera également à l'amélioration continue de la restauration scolaire.

La commune s'est donc engagée dans le projet de création d'une exploitation maraîchère municipale qui a donné lieu à la signature d'une convention avec la DRAAF au titre de la mesure 13B-Projets alimentaires territoriaux du volet agriculture, alimentation et forêt du plan France Relance.

Afin de pouvoir construire la serre, l'Intercom de la Vire au Noireau a, dans un premier temps imaginé faire application pour ce terrain de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme qui stipule : « *peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.* ».

La MRAe et la DDTM du Calvados ont émis des réserves sur l'utilisation de cet article L 151-23 du code de l'urbanisme.

A la vue de ces observations et avant l'ouverture de l'enquête publique, l'Intercom de la Vire au Noireau a précisé que finalement elle ne retenait pas l'utilisation de l'article L 151-23 mais elle propose de créer un nouveau sous-secteur dénommé UBv2p.

La modification du PLU pour le terrain n°2

L'ancien couvent des Ursulines, qui se trouve, rappelons-le, intégré au Centre Hospitalier, est classé en zone Ue qui est réservée aux équipements d'intérêts collectifs.

Le projet de rénovation et de transformation d'usage de ce bâtiment historique (partiellement inscrit au titre des Monuments Historiques), propriété du centre hospitalier de Vire, est porté par un promoteur privé et spécialisé dans la rénovation du patrimoine bâti ancien. L'intervention de cet investisseur privé constitue une opportunité qui a considérablement éclairci les perspectives d'évolution d'un bâtiment en situation de quasi-déshérence depuis de nombreuses années.

Une situation critique qui a longtemps fait peser un risque réel sur l'édifice. Ce projet fait l'objet d'une étroite concertation avec le Conservateur des Monuments Historiques, ainsi qu'avec l'Architecte des Bâtiments de France, une partie de l'édifice étant inscrite au titre des Monuments Historiques, comme indiqué plus haut.

Afin de pouvoir rénover en logements ce bâtiment, il est prévu d'intégrer la parcelle-AE 01 n° 839 qui supporte l'ancien couvent en zone Uav qui jouxte ladite parcelle. Ce qui permettra l'opération de transformation.

Observations du Commissaire Enquêteur

Je retiens que

l'intercom propose de ne pas retenir l'utilisation de l'article L151-23, mais de créer un nouveau sous-secteur dénommé UBv2p.

Le projet de serre s'inscrit dans le CRTE (Contrat de Relance et de Transition Ecologique) et dans le PAT (Programme Alimentaire Territorial) de la Vire au Noireau

Ce projet de rénovation de l'ancien couvent des Ursulines fait l'objet d'une étroite concertation avec le Conservateur des Monuments Historiques, ainsi qu'avec l'Architecte des Bâtiments de France.

2 LES DONNEES ESSENTIELLES SUR LA NATURE ET LES CARACTERISTIQUES DU PROJET

2.1 L'Evaluation environnementale

Compte tenu de l'avis de la MRAe, il n'a pas été réalisé d'évaluation environnementale

Observations du Commissaire Enquêteur

Voir le mémoire en réponse chapitre 8-3

3 LES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

3.1 Les modifications apportées au zonage

La modification du PLU pour le terrain n°1

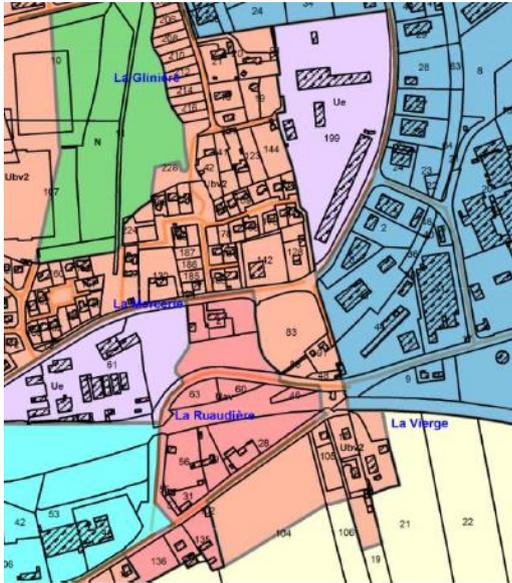
Enfin de créer un nouveau sous-secteur dénommé UBv2p.

Il y a lieu de modifier :

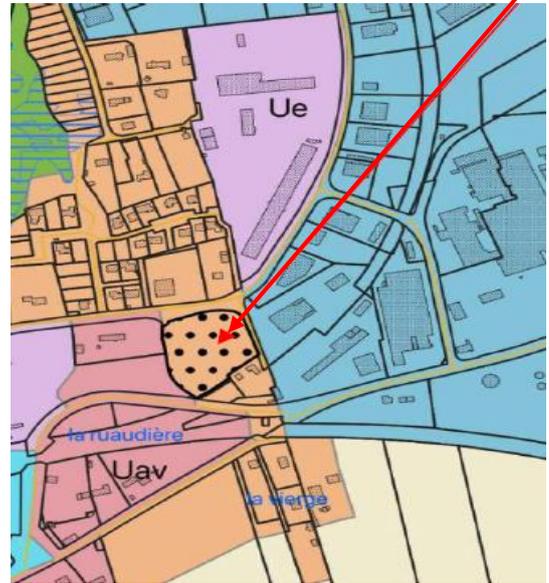
- **Le règlement graphique,**
- **Le règlement écrit**

Le règlement graphique

Le plan de zonage est modifié pour créer un sous-secteur UBv2p:



Plan de zonage initial



– Plan de zonage modifié

Le règlement écrit est modifié dans :

- Son rapport de présentation qui introduit le sous-secteur UBv2p.

« Le sous-secteur Ubv2p correspond à un sous-secteur du secteur Ubv2 couvrant un terrain cultivé à l'intérieur duquel seules les installations et constructions à usage agricole sont autorisées. »

- Son article 1 qui est complété ainsi :

« Dans l'ensemble du secteur (y compris les sous-secteurs Ubv1, Ubv2 et UBv2p) :

Sont interdits :

A l'exception du sous-secteur Ubv2p, les constructions et installations à usage d'industrie et d'exploitation agricole ou forestière »/...

- Son article 2 qui est complété ainsi :

« Dans l'ensemble du secteur (à l'exception du sous-secteur Ubv2p), sauf dispositions spécifiques contraires :

Sont autorisés sous conditions : .../...

.../.... *De plus, dans le sous-secteur Ubv2p :*

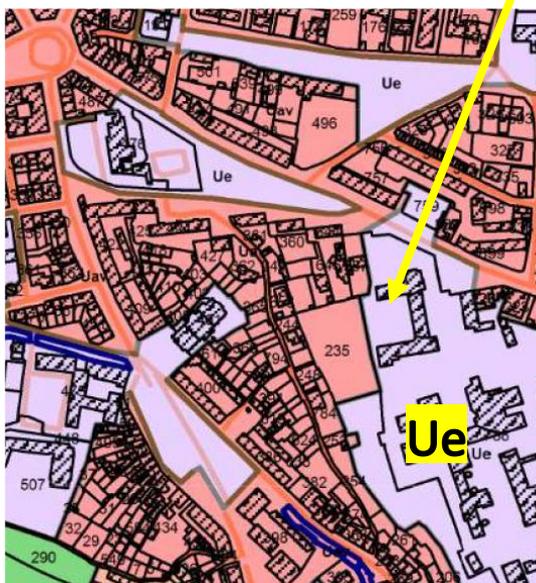
Seules sont autorisées les constructions et installations à usage agricole. »

La modification du PLU pour le terrain n°2

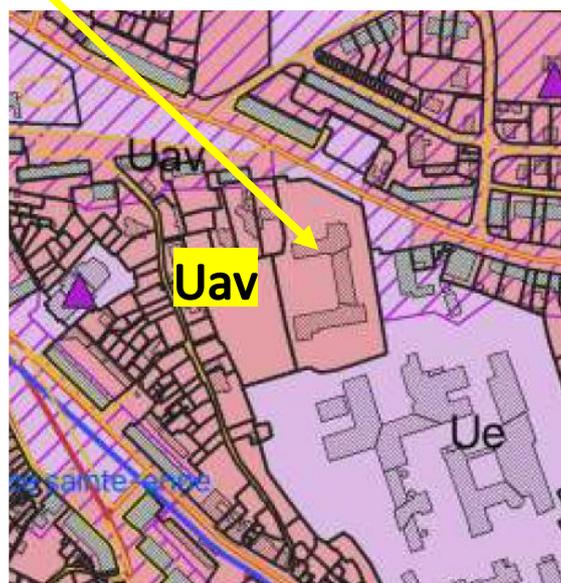
Seul le règlement graphique sera modifié.

Afin de pouvoir rénover en logements ce bâtiment, il est prévu d'intégrer la parcelle-AE 01 n° 839 qui supporte l'ancien couvent en zone Uav

Cette parcelle passe donc d'une zone Ue qui est réservée aux bâtiments collectifs en zone Uav qui permet une rénovation en bâtiments ordinaires.



Plan de zonage initial



– Plan de zonage modifié

Observations du Commissaire Enquêteur

Je retiens que :

Qu'au final, seuls le règlement graphique existant et le règlement écrit seront très légèrement modifiés.

Il s'agit donc d'une opération modérée.

3.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)

La modification n ° 2 du PLU pour les terrains n° 1 et 2

La modification n ° 2 du PLU n'entraîne pas d'atteinte à l'économie générale du P.A.D.D. puisqu'il s'agit d'une évolution modeste.

Observations du Commissaire Enquêteur

Je retiens que le PADD du PLUi existant n'est pas remis en cause.

3.3 Les servitudes

La modification du PLU pour le terrain n°2 est concernée par une protection, au moins partielle, au titre des monuments historiques (MH).

Observations du Commissaire Enquêteur

Voir le mémoire en réponse chapitre 8 question n°1

4 LA CONCERTATION

Observations du Commissaire Enquêteur

Voir le mémoire en réponse chapitre 8 question n°3

5 LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

5.1 LA COMPOSITION DU DOSSIER

Conformément à l'article L 4251-1 et suivant du Code général des collectivités territoriales (CGCT), Le dossier d'enquête publique est composé de 10 pièces :

1. Arrêté portant ouverture de l'enquête
2. Délibération de la CdC de la Vire au Noireau
3. Avis d'enquête publique
4. Rapport de présentation
5. Mémoire en réponse pour donner suite aux observations de la MRAe et de la DDTM
6. Règlement graphique
7. Carte des prescriptions
8. AVIS MRAE
9. AVIS Sous-Préfecture
10. AVIS CD 14

Observation du Commissaire enquêteur :

RAS.

5.1 L'AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a rendu son avis sous le numéro 2023-4953 le 17 aout 2023.

Cet avis n'a pas fait l'objet de recommandations

La MRAe a indiqué que cette modification n'était pas soumise à évaluation environnementale.

La MRAe s'est interrogée sur le bien-fondé juridique de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Observation du Commissaire enquêteur :

La CdC DE LA VIRE AU NOIREAU a écrit un mémoire en réponse au terme duquel elle abandonne l'article L 151-23 pour le terrain n°2 et elle introduit un sous-secteur UBv2p.

C'est donc cette solution qui est retenue et qui paraît plus cohérente compte tenu de l'article L 151-23 qui stipule : « le règlement..... peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

5.2 LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Deux (2) avis ont été rendus.

Personnes Publiques Associées et autres	Avis
Sous-Préfecture de Vire Normandie	Favorable avec réserve
Conseil Départemental du Calvados	Favorable avec remarques

- Au final 2 avis favorables avec réserves ou remarques,

Observation du Commissaire enquêteur :

J'ai pris connaissance avec attention des avis favorables rendus par les PPA qui ont suscité quelques interrogations exprimées dans le PVS.

5.3 L'EXAMEN DU PROJET PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire d'enquêteur considère que le dossier mis à l'enquête publique respecte dans sa forme les conditions imposées par la loi.

6 DEROULEMENT DE L ENQUETE

6.1 LA DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

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

6.2 L'ORGANISATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

6.2.1 Les réunions et contacts avec le service en charge du projet

Le 23 novembre 2023 RDV avec Monsieur GUILLAUMIN, 2^{ème} Vice-Président de la CdC de la Vire au Noireau, Mme DESMOTTES, 3^{ème} Vice-Présidente de la CdC de la Vire au Noireau, Messieurs ALIX, POULAIN, BROUNAIS et Mme SADIER Chargée de l'enquête à la CdC de la Vire au Noireau.

La réunion a porté sur :

- L'organisation de l'enquête et sa publicité.
- Le projet et ses aspects urbanistiques.

6.2.2 Les rencontres et visites du Commissaire enquêteur

SANS OBJET.

6.3 LA PUBLICITE ET L'INFORMATION DU PUBLIC

Concernant l'enquête en cours, la publicité et l'information du public ont été faites par les différents moyens prévus par la réglementation.

6.3.1 Par voie de presse

L'avis d'enquête a été publié, pour le 1^{er} avis le 7 décembre 2023 dans les journaux Ouest France et La Voix le Bocage et, pour le second avis le 26 décembre dans le journal Ouest France et le 28 décembre pour La Voix le Bocage.

(annexe n°2) Parutions dans la presse

6.3.2 Par-affichage

L'avis d'enquête a été affiché conformément à l'arrêté.

J'ai, par ailleurs, pu vérifier la présence des affichages sur les 2 zones concernées, à la mairie de Vire Normandie et au siège de la CdC De la Vire au Noireau.

(annexe n°3) Photos de panneaux

6.3.3 Via internet

Les données concernant l'enquête publique ont été mises en accès libre sur le site internet du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/5050>

The screenshot shows the public inquiry page for the 'VIRE NORMANDIE : projet de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)'. The page includes a navigation menu with options like 'Présentation', 'Déroulement', 'Documents de présentation', 'Les contributions', and 'Déposer une contribution'. The main content area features a 'Présentation de l'enquête publique' section with a warning message, a notice about the site's closure on January 23, 2024, and an aerial photograph of the town. To the right, there is an 'Information du public' box with buttons for 'Avis d'enquête publique' and 'Arrêté d'enquête publique'. Below the photo, the text details the inquiry period from December 22, 2023, to January 23, 2024, and lists the administrative references and the names of the inquiry officers.

Extrait de la page d'accueil :

6.3.4 Autre communication à destination du public

Sur le site de la CdC de la Vire au Noireau (www.vireauoireau.fr), l'avis d'enquête était publié.

6.4 LA DUREE DE L'ENQUETE – L'ORGANISATION DES PERMANENCES

L'enquête s'est déroulée du 22 décembre 2023 au 23 janvier 2024.

DATE	Heures de Permanences	Lieu
- Vendredi 22 décembre 2023	10h00 à 12h00	Mairie de Vire Normandie
- Vendredi 5 janvier 2024	10h00 à 12h00	Mairie de Vire Normandie
- Mardi 23 janvier 2024	14h00 à 17h00	Mairie de Vire Normandie

6.5 LA CLOTURE DE L'ENQUETE

L'enquête a été close le 23 JANVIER 2024 à 17h00.

7 NATURE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

7.1 Le dossier mis à la disposition du public et le recueil de ses observations

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

- sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/5050>
- par courriel électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-@registre-dematerialise.fr/5050
- sur les registres d'enquêtes papiers mis à disposition dans les 2 lieux d'enquête publique aux jours et horaires habituels d'ouverture au public
- par voie postale en adressant un courrier au Commissaire Enquêteur à la Communauté de Communes de la Vire au Noireau, 20 rue d'Aignaux, 14500 VIRE-NORMANDIE.

7.2 La relation comptable des observations du public

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 courriel.

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.

8.1 Le Procès-Verbal de Synthèse

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.

8.2 Le Mémoire en réponse

La Communauté de Communes DE LA VIRE AU NOIREAU a remis son mémoire en réponse par voie informatique le 06 février 2024.

Le Commissaire Enquêteur a apporté des observations qu'il a jugé utiles au mémoire en réponse.

8.3 Pour faire suite à l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a rendu son avis sous le numéro 2023-4953 le 17 aout 2023.

Cet avis n'a pas fait l'objet de recommandations

La MRAe a indiqué que cette modification n'était pas soumise à évaluation environnementale.

La MRAe s'est interrogé sur le bien-fondé juridique de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Remarques et réponse éventuelles du porteur de projet

L'Intercom de la Vire au Noireau suivra l'avis de la MRAe et remplacera l'utilisation de l'article L151-23 du code de l'urbanisme par un sous-secteur Ubv2p sur la parcelle BH83 permettant la réalisation du projet de serres maraîchères en zone urbaine.

Observations du Commissaire Enquêteur

Il me semble nécessaire que la délibération approuvant la modification n°2 acte la création du sous-secteur Ubv2p

8.4 Pour faire suite à l'avis des personnes publiques associées

8.4.1 Sous Préfecture de Vire Normandie

Avis Favorable avec réserve

.....« La parcelle ayant vocation à recueillir des constructions (serres maraîchères), l'utilisation des dispositions de l'article L151-23 du code de l'urbanisme n'apparaît pas adéquate. En effet, cet article concerne des secteurs nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles.

La solution émise dans votre courrier en réponse à l'avis de la MRAe, consistant à définir un sous-secteur applicable à la parcelle BH 83 permettant la réalisation du projet de serres maraîchères en zone urbaine est en cohérence avec le projet.

Au vu de ces éléments, j'émet un avis favorable sous réserve d'une part de l'abandon effectif de l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et d'autre part de la définition d'un sous-secteur applicable à la parcelle BH83 permettant la réalisation du projet de serres maraîchères en zone urbaine. »

Réponse du porteur de projet

L'Intercom de la Vire au Noireau suivra l'avis de la Sous-Préfecture de Vire Normandie et remplacera l'utilisation de l'article L151-23 du code de l'urbanisme par un sous-secteur Ubv2p sur la parcelle BH83 permettant la réalisation du projet de serres maraîchères en zone urbaine.

Observations du Commissaire Enquêteur

Voir ma précédente observation.

8.4.2 Conseil Départemental du Calvados

Avis Favorable avec remarques

Remarque sur le terrain n°1 (Ancien couvent des Ursulines)

« Nous demandons à continuer d'être associés à l'élaboration du projet, en amont du dépôt de toute demande d'urbanisme, afin de nous assurer que les conditions de sécurité publique pourront être maintenues sur notre domaine public routier. »

Réponse du porteur de projet

L'Intercom de la Vire au Noireau transmet la remarque au porteur de projet.

Observations du Commissaire Enquêteur

J'imagine que le porteur de projet est l'investisseur privé et non l'Intercom.

RAS.

Remarque sur le terrain n°2 (Projet de serres sur la parcelle BH 83)

« Vous indiquez néanmoins, dans le dossier de consultation, prendre en compte la réserve de la MRAe et renoncer à cette nouvelle prescription pour lui préférer un sous-secteur dédié dans le zonage. Mais il convient tout d'abord de s'assurer qu'une serre gérée par la commune sur un foncier lui appartenant et à des fins d'approvisionnement d'équipements publics n'est pas elle-même un équipement public. Auquel cas, il ne serait pas nécessaire de procéder à un quelconque changement, le règlement de la zone urbaine permettant déjà les équipements publics... »

Réponse du porteur de projet

Les serres projetées auront pour vocation d'accueillir une activité agricole au sens de l'article 311-1 du code rural et de la pêche maritime. L'article 1 du secteur Ub du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme en vigueur n'autorise pas les constructions et installations à usage d'exploitation agricole. La création d'un sous-secteur est nécessaire.

Observations du Commissaire Enquêteur

Il me semble que le raisonnement du CD 14 est peu sécurisant d'un point de vue juridique et la création d'un sous-secteur me paraît plus adéquat.

En tout état de cause, pour conserver une lecture claire du règlement graphique, il convient que ne soit ajoutée aucune prescription dans le cartouche « informations » comme c'est le cas dans le dossier de consultation, mais, si le besoin était, de le faire dans le cartouche « prescriptions » dédié. »

Réponse du porteur de projet

L'Intercom de la Vire au Noireau tiendra compte de cette remarque pour la mise à jour des règlements graphiques modifiés.

Observations du Commissaire Enquêteur

Dont acte

Remarque générale

« Par ailleurs, comme le Département a pu vous le demander dans son courrier en date du 20 septembre 2022, il convient que le PLU de Vire Normandie soit actualisé pour y retirer le projet de déviation Sud-Est de Vire Normandie, dont l'abandon a été acté par délibération du Conseil Départemental du Calvados en date du 18 juillet 2022.....

Ainsi, si la délibération prescrivant la présente modification le permet et comme nous vous en priions il y a un an, cette procédure peut être complétée avec ce point d'actualisation. »

Réponse du porteur de projet

D'après le CE 17 mars 2021 req. n°430244 / CAA de Marseille, 10 juin 2016, n° 15MA00287, le PLU peut être modifié entre sa soumission à l'enquête publique et son approbation à la double condition que les modifications procèdent de l'enquête publique et ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.

En l'occurrence, la remarque du Conseil départemental ne fait pas partie des sujets de la modification et l'axe 4 du PADD (faciliter l'accès au territoire et améliorer les conditions de déplacements tous modes) pourrait en être remis en cause.

Cette actualisation sera traitée dans la prochaine Modification du Plan Local d'Urbanisme.

Observations du Commissaire Enquêteur

Pour faire suite à la demande du CD 14, il aurait fallu que cette modification n°2 l'intègre dès le départ, ce qui aurait probablement changé sa physionomie et l'urgence évoquée à la question 2 du commissaire enquêteur ne tenait plus.

8.5 Pour faire suite aux observations du public

Le Commissaire enquêteur a procédé à un examen des observations déposées lors de l'enquête publique. Ces observations sont annexées à ce rapport.

8.5.1 Observation n° 1 de Monsieur VAUDRY

Après avoir pris connaissance de l'enquête, je regrette que la modification du PLU ne porte pas sur la modification du classement de mon terrain alors que des engagements ont été pris. Voir les 3 actes notariés signés chez Maître Bourdot Notaire au Béný Bocage.

Réponse du porteur de projet

Conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme, la Modification d'un Plan Local d'Urbanisme ne permet pas la réduction d'un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière. La demande de M. VAUDRY ne peut être satisfaite dans le cadre de cette procédure.

Observations du Commissaire Enquêteur

Dont acte

A mettre dans la modification n°3 ?

8.5.2 Observation n° 2 de Monsieur SCADIN

Compte tenu de l'abandon du projet de déviation sud de Vire par le département, je demande la suppression du secteur AR rendant impossible notre projet de tracker photovoltaïque.

Réponse du porteur de projet

Le zonage « Ar » impactant le projet de M. SCARDIN n'est pas concerné par le projet abandonné par le Conseil départemental.

Observations du Commissaire Enquêteur

Dont acte,

Il paraît cependant nécessaire de bien évaluer l'ampleur de la prochaine modification.

8.6 Questions du Commissaire enquêteur

Question n°1 Questions liées au PPA

Question n°1.1

L'ancien couvent des Ursulines est, au moins partiellement, inscrit aux Monuments historiques.

La DRAC a-t-elle été consultée au titre des PPA ?

Question n°1.2

Quelles sont les PPA qui ont été consultées et qui n'ont pas répondu ?

Réponse du porteur de projet

Conformément à l'article L132-7 du code de l'urbanisme, la DRAC ne fait pas partie des Personnes Publiques Associées à notifier d'un projet de Modification de Plan Local d'Urbanisme. Si le sujet lui semble la concerner, la DDTM transmet le dossier à la DRAC.

Observations du Commissaire Enquêteur

Même si cela est secondaire, cette réponse ne correspond pas à mes attentes et ce, pour deux raisons :

1°) L'article L132-7 vise l'Etat, donc ses Services, or la DRAC est un service du ministère de la Culture placé sous l'autorité du Préfet de Région comme la DDTM est un service du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires placé sous l'autorité du Préfet du Département. Il aurait été judicieux de la consulter, malgré tout le

projet de l'investisseur privé se réalise en lien avec la DRAC via le Conservateur des Monuments Historiques, ainsi qu'avec l'Architecte des Bâtiments de France et c'est ce que je retiens.

2°) Je ne sais toujours pas quels ont été les PPA consultés.

Question n°2

En complément des remarques du Conseil Départemental du Calvados et de Messieurs Vaudry et Scardin j'ai, au cours de discussions avec les services, cru comprendre qu'il existait un projet de modification n°3.

Cela est-il exact ?

Réponse du porteur de projet

C'est exact, la Modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Vire Normandie est engagée depuis le 17 novembre 2022.

Observations du Commissaire Enquêteur

Dont acte,

Si oui, pourquoi ne pas avoir réalisé une seule et même modification, d'autant que la décision du CD 14 pour la déviation en date de juillet 2022, vous a été notifiée en septembre 2022 ?

Quelle est la motivation (urgence ?) de cette modification N° 2 ?

Réponse du porteur de projet

Rénovation de l'ancien couvent des Ursulines :

Le promoteur de l'opération, s'est rapprochée de la commune fin 2022 pour lui faire part de ses intentions de réhabiliter le Couvent des Ursulines (classé MH) en vue de sa transformation en immeuble d'habitations.

Le lancement de ce projet était toutefois soumis à plusieurs conditions :

Que la commune de Vire Normandie, en particulier ses élus, accueille favorablement le projet (condition exigée sur tous leurs sites d'intervention) ;

Que la commune s'engage à modifier son document d'urbanisme afin de rendre possible réglementairement le projet.

Au vu des enjeux financiers pour le promoteur (portage foncier, garanties d'emprunt) et de l'engagement pris par la commune de modifier « rapidement » son document, afin d'articuler au mieux les deux temporalités du projet (dépôt du PC et modification document d'urbanisme), les élus ont décidé de lancer cette nouvelle procédure de peur que le promoteur ne se désengage (risque réel) et ayant bien à l'esprit que cette opportunité (sauver un MH et un bâtiment emblématique de la commune voué à la déshérence) ne se représenterait probablement jamais.

Pour information, le PC a été déposé à la mi-septembre. L'arrêté de PC devrait donc être délivré fin février/début mars conformément à l'engagement de la commune. À ce jour, tous les avis des concessionnaires, des personnes publiques et des commissions ad hoc sont favorables.

Création de serres maraîchères en zone urbaine :

Les productions issues de serres vont alimenter la cuisine centrale des écoles. À terme, la commune aurait rencontré des problèmes d'approvisionnement si le projet n'était pas rapidement engagé.

Observations du Commissaire Enquêteur

Je retiens que la justification de cette modification n°2, qui est très modeste, repose sur l'urgence de sécuriser le projet de réhabilitation de l'ancien couvent des Ursulines alors qu'une modification 3 est en cours de rédaction.

Question n°3

La modification n°2 n'a pas fait l'objet d'une concertation.

L'absence d'évaluation environnementale en est-elle la raison ?

Réponse du porteur de projet

Conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme, une Modification de Plan Local d'Urbanisme non soumise à évaluation environnementale ne fait pas obligatoirement l'objet d'une concertation préalable.

Observations du Commissaire Enquêteur

Dont acte

9 CLOTURE DU RAPPORT

L'enquête s'étant déroulée de manière satisfaisante et sans aucun incident, ainsi j'ai clos le présent rapport accompagné de ses annexes :

- deux exemplaires écrits ainsi qu'une version informatique de ce rapport et de ses annexes ont été remis à Monsieur le Président de la Communauté de Communes DE LA VIRE AU NOIREAU,
- un exemplaire de ce rapport et de ses annexes a été transmis à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Caen.

Les conclusions et avis sont émis dans un document séparé de ce rapport.

Fait à ALENCON le 09 FEVRIER 2024

Le Commissaire Enquêteur :



Didier SOYER

(annexe n°1) Décision du Président du Tribunal administratif de Caen

(annexe n°2) Copies des journaux d'annonces légales

(annexe n°3) Avis de publicité affichés

(annexe n°4) Observations de Messieurs VAUDRY ET SCADIN

F D

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CAEN

20/10/2023

N° E23000056 /14

le président du tribunal administratif

Vu enregistrée le 16/10/2023, la lettre par laquelle M. le Président de l'intercom de la Vire au Noireau demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : *la modification n° 2 du PLU de la commune de Vire Normandie* ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-5 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment l'article L. 153-41 ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : M. Didier SOYER est désigné(e) en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Mme Muriel BANSARD est désigné(e) en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à M. le Président de l'intercom de la Vire au Noireau, à M. Didier SOYER et à Mme Muriel BANSARD.

Fait à Caen, le 20/10/2023.

le président,

SIGNÉ

Hervé GUILLOU

Pour copie certifiée conforme à l'original,
Le greffier en chef,

David DUBOST

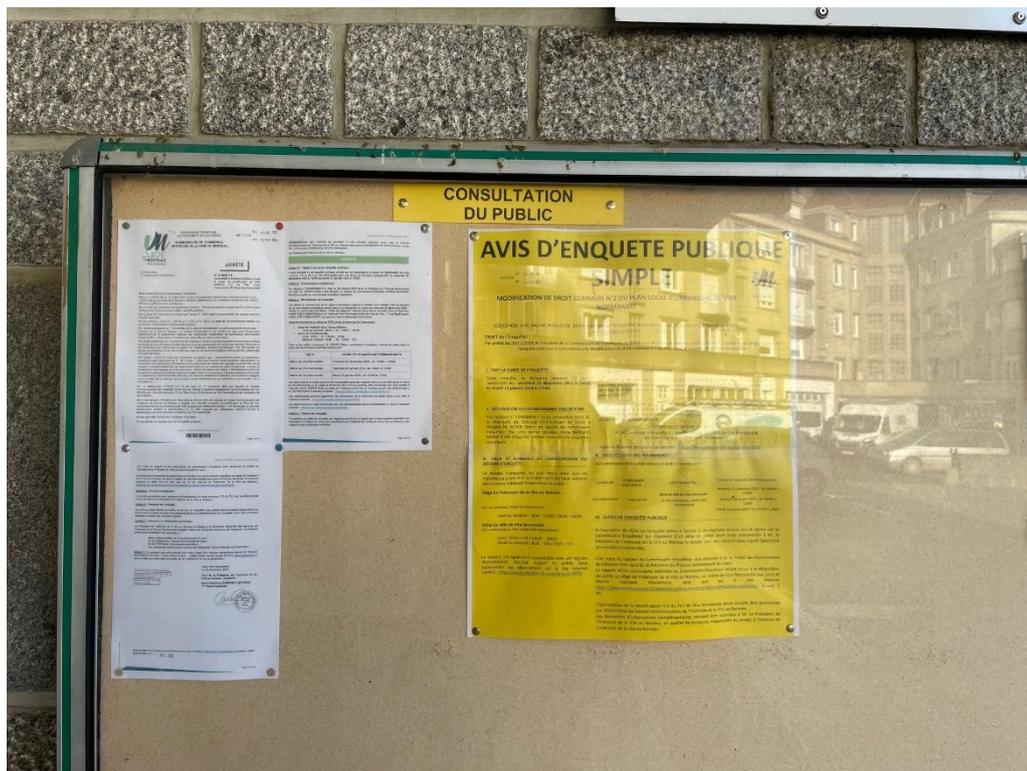


ANNEXE N° 1

TERRAIN n°1



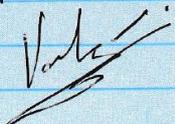
TERRAIN n°2



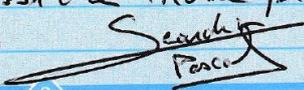
Affichage à la mairie de Vire Normandie

ANNEXE N° 3

Observation de Monsieur VAUDRY

Observations de M^(r)
Michel VAUDRY St Manvieu Bocage 14380
Après avoir pris connaissance de l'enquête, je regrette que la modification du PLU ne porte pas sur la modification du classement de mon terrain alors que des engagements ont été pris. voir les 3 actes notariés signés chez Maître Bourdot Notaire au Bény-Bocage
22/12/2023


Observation de Monsieur SCARDIN

Pascal SCARDIN Roullaus 14500 exploitant agricole à Vandres "La Berlière"
Compte tenu de l'abandon du projet de déviation sud de Vire par le département, je demande la suppression du Secteur AR rendant impossible notre projet de Tranche photovoltaïque.

2

ANNEXE N° 4