



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

**Délibérations**

**Conseil Communautaire**

*ᐅᐅᐅᐅᐅᐅᐅᐅ*

**Séance du Mardi 12 Mars 2024 à 20h30**

Nombre de membres en exercice : **61**  
 Nombre de membres présents : **43**  
 Nombre de membres ayant  
 donné pouvoir : **5**  
 Nombre de membres excusés : **5**  
 Nombre de membres absents : **8**

**Date de convocation :  
6 mars 2024**

**Acte rendu exécutoire après visa du  
contrôle de légalité le :  
22 MARS 2024**

**et publication par la mise en ligne sur  
le site internet le :**

**22 MARS 2024**

**2 - Urbanisme  
2.1 - Documents d'urbanisme**

**Objet : Approbation de la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vire Normandie**

L'an deux mille vingt-quatre, le douze mars à vingt heures et trente minutes, 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 six mars deux mille vingt-quatre.

Les courriers de convocation des conseillers communautaire ainsi que l'ordre du jour ont été publiés, à destination du public, sur le site internet et affiché au siège de l'Intercom de la Vire au Noireau le six mars deux mille vingt-quatre.

M. Corentin GOETHALS a été nommé 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 Intercommunale (EPCI) en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT.

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			M. Pascal DALIGAULT		
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			Mme Valérie DESQUESNE		

LA VILLETTE					
M. Daniel BREARD	X				

PERIGNY					
M. Jean-Christophe MEUNIER	X				

PONTECOULANT					
Mme Gislaine MARIE	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	
<b>SAINT-DENIS-DE-MERE</b>					
M. Manuel MACHADO					X
<b>TERRES-DE-DRUANCE</b>					
M. Jean TURMEL	X				
<b>BEAUMESNIL</b>					
M. Gilles PORQUET	X				
<b>CAMPAGNOLLES</b>					
Mme Catherine GOURNEY LECONTE	X				
<b>LANDELLES-ET-COUPIGNY</b>					
M. Denis JOUAULT	X				
<b>LE MESNIL-ROBERT</b>					
M. Jean-Claude RUAULT	X				
<b>NOUES-DE-SIENNE</b>					
Mme Coraline BRISON- VALOGNES	X				
M. Olivier JEANNEAU	X				
Mme Colette JOUAULT	X				
Mme Bernadette LEROY	X				
M. Georges RAVENEL	X				
<b>PONT-BELLANGER</b>					
M. Jean-Pierre MURIER	X				
<b>SAINT-AUBIN-DES-BOIS</b>					
M. Maurice ANNE				X	
<b>SAINTE-MARIE-OUTRE-L'EAU</b>					
Mme Catherine GARNIER	X				
<b>SOULEUVRE-EN-BOCAGE</b>					
Mme Annick ALLAIN	X				
M. Alain DECLOMESNIL				X	
M. Régis DELIQUEAIRE	X				
M. Didier DUCHEMIN					X
M. Marc GUILLAUMIN	X				
M. Francis HERMON	X				
Mme Marie-Line LEVALLOIS	X				
M. Eric MARTIN	X				
Mme Natacha MASSIEU					X
Mme Sandrine SAMSON	X				
Mme Cyndi THOMAS					X
<b>VALDALLIERE</b>					
M. Jean-Paul ANGENEAU				X	
M. Frédéric BROGNIART	X				
Mme Caroline CHANU	X				
Mme Marie-Françoise DAUPRAT	X				
M. Gilles FAUCON	X				
Mme Brigitte MENNIER					X
Mme Sabrina SCOLA					X

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* Représenté(e) par le conseiller suppléant : (en vertu de l'article L5211-6)	*A donné pouvoir à : (article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT)	N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir	

**VIRE NORMANDIE**

M. Gilles ALLEGRE	X				
Mme Marie-Noëlle BALLÉ			Mme Annie ROSSI		
M. Lucien BAZIN	X				
M. Fernand CHENEL	X				
Mme Marie-Ange CORDIER			Mme Nicole DESMOTTES		
M. Serge COUASON	X				
Mme Nicole DESMOTTES	X				
M. Joël DROULLON	X				
M. Corentin GOETHALS	X				
Mme Catherine MADELAINE				X	
M. Gilles MALOISEL	X				
M. Pascal MARTIN	X				
Mme Marie-Odile MOREL					X
Mme Valérie OLLIVIER			M. Corentin GOETHALS		
M. Régis PICOT					X
Mme Jane PIGAULT	X				
Mme Annie ROSSI	X				
M. Guy VELANY	X				

<b>TOTAL</b>	<b>43</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>8</b>
<b>Nombre de Membres en exercice</b>			<b>61</b>		
<b>Nombre de conseillers présents</b>			<b>43</b>		
<b>Quorum</b>			<b>31</b>		
<b>Nombre de votants (conseillers présents + pouvoirs)</b>			<b>48</b>		

**M. Marc GUILLAUMIN, Vice-Président en charge des affaires liées à l'Urbanisme, donne lecture du rapport suivant :**

Chers collègues,

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vire Normandie a été approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Vire Normandie en date du 3 novembre 2016 ;

Une première mise à jour du PLU a été effectuée par arrêté du Président de l'Intercom de la Vire au Noireau n°2020-36 en date du 20 juin 2017 ;

Une première modification de droit commun a été approuvée par la délibération n°D2020-10-5-4 du 15 octobre 2020 du Conseil Communautaire de l'Intercom de la Vire au Noireau ;

L'arrêté du Président de l'Intercom de la Vire au Noireau n°A2020-20 du 16 octobre 2020 a permis la mise à jour des cartes de l'annexe 6-2 « Annexes graphiques » concernant les zones des risques technologiques ;

Une première modification simplifiée a été approuvée par délibération n°D2022-9-6-13 du 29 septembre 2022 du Conseil Communautaire de l'Intercom de la Vire au Noireau ;

Une seconde modification de droit commun a été engagée par délibération n°2019-06 du 25 avril 2019 du Conseil Communautaire de l'Intercom de la Vire au Noireau ;

La modification n°2 du PLU de Vire Normandie a été engagée en réponse à l'urgence de deux projets sur la commune de la commune déléguée de Vire :

- La création de **serres maraichères municipales** sur la parcelle BH 83, en zone urbaine. Ce projet s'inscrit dans le CRTE (Contrat de Relance et de Transition Écologique) et dans le PAT (Programme d'Alimentation Territorial) de l'Intercom de la Vire au Noireau. Les productions issues des serres communales vont alimenter la cuisine centrale des écoles du territoire. À terme, la commune aurait rencontré des difficultés d'approvisionnement si le projet n'était pas engagé rapidement ;
- La **reconversion de l'ancien couvent des Ursulines en immeubles d'habitations « ordinaires »**, porté par un promoteur privé d'envergure nationale et spécialisé dans la rénovation du patrimoine bâti ancien. L'intervention de cet investisseur privé constitue une réelle opportunité qui a considérablement éclairci les perspectives d'évolution d'un bâtiment en situation de quasi déshérence depuis de nombreuses années.  
Le lancement de ce projet était soumis à l'accueil favorable de la commune et ses élus et la modification réglementaire rapide du document d'urbanisme.

Afin de permettre la réalisation de ces projets, la présente procédure vise plusieurs modifications réglementaires :

- Pour le projet de serres : création d'un sous-secteur du sous-secteur Ubv2 permettant la réalisation d'une construction agricole en zone urbaine ;
- Pour le projet de l'ancien couvent : évolution du zonage actuel vers du secteur Uav (zone urbaine mixte) permettant sa réhabilitation et sa transformation en immeubles d'habitations ordinaires.

**VU** le PLU de Vire Normandie qui a été approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Vire Normandie en date du 3 novembre 2016 ;

**VU** les articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme ;

**VU** la délibération D2022-6-5-22 du 23 juin 2022 du Conseil communautaire de l'Intercom de la Vire au Noireau autorisant M. le Président à mettre en œuvre les démarches et définissant les modalités de mise à disposition ;

**VU** la délibération D2022-11-7-15 du 17 novembre 2022 du Conseil communautaire de l'Intercom de la Vire au Noireau engageant la procédure de l'ex-modification n°2 du PLU de Vire Normandie et les modalités de consultation ;

**VU** la délibération D2023-6-4-16 du 29 juin 2023 par laquelle le Conseil Communautaire de l'Intercom de la Vire au Noireau a engagé une nouvelle procédure de modification du PLU de Vire Normandie devant se terminer avant celle engagée par délibération D2022-11-7-15 du 17 novembre 2022 du Conseil communautaire de l'Intercom de la Vire au Noireau. De fait, la nouvelle modification devient la modification n°2 et celle engagée par délibération D2022-11-7-15 la modification n°3 du PLU de Vire Normandie.

**VU** l'arrêté A-2023-13 du 27 novembre 2023 soumettant à enquête publique simple le projet de modification de droit commun n°2 du PLU de Vire Normandie ;

**VU** les avis des Personnes Publiques Associées ;

Dont les réserves/observations/avis suivants ont été formulés :

- Avis favorable avec réserve de la Sous-Préfecture quant à l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sur la parcelle BH 83 pour le projet de serres ;
- Avis favorable avec remarques du Conseil Départemental pour la réhabilitation de l'ancien couvent des Ursulines :
  - Demande à être associé au projet, en amont du dépôt de toute demande d'urbanisme ;
  - S'interroge sur la nécessité de créer un sous-secteur dans la mesure où les serres seraient un bien communal, sur un foncier communal à des fins d'approvisionnements d'équipements publics ;
  - Apporte ses conseils pour une lecture claire du règlement graphique ;
  - Rappelle que le projet de déviation Sud-Est de Vire Normandie est abandonné depuis le 18 juillet 2022 et qu'il incombe à l'Intercom de la Vire au Noireau de mettre à jour ses documents d'urbanisme en conséquence.

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

- La MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) et la Sous-Préfecture partage une réserve concernant l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ces instances s'interrogent sur le bien-fondé juridique de l'utilisation de cet article qui a vocation à préserver, maintenir ou remettre en état des continuités écologiques.  
Afin de lever cette réserve partagée, il est créé en lieu et place un sous-secteur Ubv2p sur la parcelle BH83, permettant la réalisation du projet de serres maraichères en zone urbaine ;
- Concernant les remarques du Conseil Départemental :
  - L'Intercom de la Vire au Noireau transmet la remarque portant sur son souhait d'être associé au porteur de projet ;
  - L'Intercom de la Vire au Noireau précise que les serres 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 PLU en vigueur n'autorise pas les constructions et installations à usage d'exploitation agricole. La création d'un sous-secteur est donc nécessaire ;
  - L'Intercom de la Vire au Noireau assure qu'elle tiendra compte des remarques du Conseil Départemental pour la mise à jour des règlements graphiques modifiés ;
  - 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 mise à jour du PLU suite à l'abandon du projet de déviation Sud-Est de Vire Normandie ne fait pas partie des sujets de l'enquête publique de la modification n°2 du PLU. De plus, l'Intercom de la Vire au Noireau considère ce sujet de taille et souhaite qu'il soit exposé de manière officielle aux Personnes Publiques Associées dans le cadre de la Modification n°3 du PLU de Vire Normandie, engagée depuis le 17 novembre 2022, par délibération D2022-11-7-15.

**VU** les avis du public formulés lors de l'enquête publique ;

- M. VAUDRY regrette que la modification du PLU ne porte pas sur la modification du classement de son terrain alors que des engagements ont été pris. Il dispose de 3 actes notariés qu'il peut présenter à la collectivité.
  - En réponse à cette remarque, l'Intercom de la Vire au Noireau rappelle que d'après l'article L153-41 du code de l'urbanisme, la modification d'un PLU 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 donc être traitée dans le cadre de cette procédure.
- M. SCARDIN demande la suppression du secteur Ar rendant impossible son projet de tracker photovoltaïque, compte tenu de l'abandon du projet de déviation Sud-Est de Vire Normandie par le Département.
  - L'Intercom de la Vire au Noireau précise que le « Ar » impactant le projet de M. SCARDIN n'est pas lié au projet de déviation Sud-Est de Vire Normandie du Conseil Départemental.

**VU** le rapport et l'avis et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur (joins en annexe) ;

**Considérant ce qui suit :**

- À l'issu 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 avis et ses conclusions motivées, émis un **avis favorable** ;
- Les modifications du PLU telles qu'elles sont présentées au Conseil Communautaires sont prêtes à être approuvées.

**Sur proposition de la commission « Urbanisme et Habitat » réunie le 1<sup>er</sup> février 2024 et du Bureau Communautaire réuni le 21 février 2024, il est demandé au Conseil Communautaire :**

- **d'adopter** les adaptations précitées et précisées dans la deuxième annexe de la présente délibération ;
- **d'approuver** le projet de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Vire Normandie.

**Vote ordinaire à main levée :**

Pour :	<b>48</b>	Contre :	<b>0</b>	Abstentions :	<b>0</b>
<input type="checkbox"/> <b>Adopté à la majorité</b>		<input checked="" type="checkbox"/> <b>Adopté à l'unanimité</b>		<input type="checkbox"/> <b>Non adopté</b>	

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](http://www.telerecours.fr) dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

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

M. Corentin GOETHALS  
Secrétaire de séance

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

