

Département du Calvados

Réf. T.A. n° E24000069/14

Arrêté INTERCOM DE LA VIRE AU NOIREAU N°A-2021-2

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Relative à

**PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME ET DE CREATION DE PERIMETRES
DELIMITES DES ABORDS (PDA) DE VIRE NORMANDIE**

Présenté par la

INTERCOM de la VIRE AU NOIREAU

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

conduite du Lundi 16 décembre 2024 au vendredi 17 janvier 2025 à 12h

en application de l'Arrêté Intercom de Vire au Noireau n° **A-2024-28**

RAPPORT D'ENQUETE

Monsieur Bruno BOUSSION, commissaire-enquêteur,

SOMMAIRE

1	<i>Préambule.....</i>	3
2	<i>La communauté de communes de Vire Normandie</i>	3
2.1	Historique	3
3	<i>La modification n°3 du PLU</i>	4
3.1	Historique du Plan Local d'Urbanisme (PLU)	4
3.2	Orientations majeures du P.A.D.D	4
3.3	Objectifs du projet.....	4
3.3.1	Modifications du Règlement Écrit et Graphique.....	5
3.3.2	Modification du Plan de Zonage	5
3.3.3	Suppression ou modification d'articles du Règlement.....	5
3.3.4	Les Plans de Délimitation des Abords	6
4	<i>Dossier d'Enquête</i>	8
4.1	Composition du dossier	8
4.1.1	Notice de synthèse Modification n°3.....	8
4.1.2	Règlement écrit.....	8
4.1.3	O.A.P avenue de Bischwiller	8
4.1.4	O.AP thématique dédiée à l'aspect extérieur du bâti existant lors de leur rénovation	8
4.1.5	Ajout d'annexes écrites dont :	8
4.1.6	Périmètres délimités des abords de 4 monuments historiques	8
4.1.7	Règlements graphiques.....	8
5	<i>Avis des personnes publiques associées (PPA)</i>	9
5.1	ETAT DES AVIS DES PPA	9
5.2	SYNTHESE DES AVIS REÇUS	9
6	<i>Avis sur le dossier d'enquête</i>	10
7	<i>L'Enquête publique.....</i>	10
7.1	Préparation	10
7.2	Visite des lieux	11
7.3	Organisation.....	11
7.3.1	Permanences.....	11
7.3.2	Registre dématérialisé	11
7.3.3	Annonces légales	13
7.3.4	Affichage terrain	13
7.3.5	Permanences.....	13
8	<i>Observations recueillies</i>	14
8.1	Commentaire général	14
8.2	Analyse et réponses de la collectivité	14
9	<i>Conclusion.....</i>	23

1 Préambule

Par décision du Tribunal Administratif de Caen en date du 15 octobre 2024, je, Bruno BOUSSION, ai été désigné pour conduire l'enquête publique ayant pour objet le projet de modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Vire Normandie et de création de Périmètres Délimités des Abords (PDA) de Vire Normandie

Par Arrêté n°A-2024-28 en date du 22 novembre 2024, Madame la Présidente de la communauté de communes « Intercom de la Vire au Noireau », notamment

VU le code de l'urbanisme et notamment l'article L. 153-19 soumettant le projet de PLU à enquête publique

VU le code de l'urbanisme et notamment l'article R 153-8 relatif à la composition du dossier soumis à enquête publique

VU les articles L 123-3 à L123-18 et R123-2 à R 123-27 du code de l'environnement

VU la délibération n)D2023-6-4-16 en date du 29 juin 2023 par laquelle le Conseil communautaire de l'Intercom de la Vire au Noireau a engagé la Modification n°3 du PLU de Vire Normandie

VU la délibération n°D-2024-5-4-13 en date du 30 mai 2024 par laquelle le Conseil Communautaire de l'Intercom de Vire au Noireau a émis un avis favorable au projet de Périmètres Délimités des Abords (PDA) proposé par la DRAC et a autorisé que ce projet soit lié à l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLU de Vire Normandie

VU les avis des Personnes Publiques Associées

a ordonné l'ouverture de cette enquête publique unique pour une durée de 33 jours consécutifs du lundi 16 décembre 2024 au vendredi 17 janvier 2025 à 12h.

2 La communauté de communes de Vire Normandie

2.1 Historique

La commune de Vire Normandie a été créée le 1er janvier 2016 par la fusion des communes de Coulonces, Maisoncelles-la-Jourdan, Roullours, Saint-Germain-de-Tallevende-la-Lande-Vaumont, Truttemer-le-Grand, Truttemer-le-Petit, Vaudry et Vire.

Elle fait partie de l'Intercommunalité de la Vire au Noireau créée le 1^{er} janvier 2017 qui regroupe 17 communes autour de Vire Normandie et Condé-en-Normandie pour une population d'environ 50 000 habitants et 20 000 emplois.

La desserte du territoire est assurée par l'A84 (Caen-Rennes) au nord avec un accès à St Ouen des Besaces par la RD 674 (axe Vire-A84-St Lo) , la RD 577 (Vire-Caen) et la RD 524 (Vire-Flers).

L'activité économique est centrée sur Vire Normandie et ses communes périphériques, le reste du territoire ayant essentiellement une activité agricole dans un paysage bocager avec un relief parfois marqué.

3 La modification n°3 du PLU

3.1 Historique du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le PLU de Vire Normandie a été modifié à plusieurs reprises depuis son approbation initiale en 2016. Les modifications successives ont eu lieu en 2020, 2022, 2023 et 2024, visant à adapter le document aux besoins et objectifs évolutifs de la commune.

3.2 Orientations majeures du P.A.D.D

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) fixe quatre orientations majeures :

1. **Redynamisation démographique** : Équilibrer le développement entre l'agglomération et les territoires périphériques, stopper l'érosion démographique, et développer les pôles de services en harmonie avec l'environnement.
2. **Politique de l'habitat** : Développer l'habitat par pôles de services, requalifier le parc privé, gérer le foncier, favoriser la mixité et les besoins spécifiques, et inscrire ces actions dans une démarche durable.
3. **Pôle économique** : Soutenir l'industrie, la logistique, l'artisanat, le commerce, les services, l'agriculture, et le tourisme tout en prenant en compte l'environnement.
4. **Accessibilité et déplacements** : Améliorer la desserte du territoire, la sécurité et l'accessibilité, gérer le stationnement et minimiser les déplacements carbonés.

3.3 Objectifs du projet

Les modifications proposées du PLU de Vire Normandie comprennent :

- **Changements de régulation** : Ajustements des hauteurs de constructions, suppression des sous-secteurs, modifications de zonage pour des projets spécifiques.
- **Nouveaux projets** : Adaptations pour des projets d'habitat pour les gens du voyage, développement de stations de lavage, régulation des façades de bâtiments, etc.
- **Évolutions législatives** : Ajustements pour les équipements d'intérêt collectif, changements de zonage de bâtiments publics et privés, autorisations de toitures spécifiques, et ajout de nouveaux emplacements réservés.

Cela par :

3.3.1 Modifications du Règlement Écrit et Graphique

1. Entreprise Normandise : Augmentation de la Hauteur des Constructions

- L'entreprise souhaite augmenter la hauteur de ses bâtiments de 14m à 25m pour le séchage de ses produits.
- Création d'un sous-secteur "Uxm" pour cette entreprise, permettant cette nouvelle hauteur.

2. Suppression des Sous-secteurs Aa

- Intégration des sous-secteurs Aa à la règle générale de la zone A.
- Le sous-secteur Aa regroupe le bâti dispersé en milieu rural sans vocation agricole.
- Le but est de simplifier la réglementation et permettre des évolutions telles que extensions, annexes et abris pour animaux.
- Les règles spécifiques pour les extensions et annexes sont détaillées, visant à ne pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère, et en respectant certaines distances et conditions de construction.

Ces modifications visent à adapter le PLU de Vire Normandie aux besoins évolutifs de la commune tout en respectant les grandes orientations du P.A.D.D.

3.3.2 Modification du Plan de Zonage

Projet d'habitat adapté aux gens du voyage

- Objectif : Modifier le plan de zonage pour permettre un projet d'habitat pour les gens du voyage.
- Détails : La parcelle AX 0043, située en zone Ux (activités économiques), est reclassée en zone U (espaces urbanisés) et intégrée au sous-secteur Ubv2 (quartiers mixtes).
- Trame "caravanes" : Autorise l'installation de caravanes comme habitat permanent, conformément à la loi du 5 juillet 2000 et l'article L.444-1 du Code de l'urbanisme.

3.3.3 Suppression ou modification d'articles du Règlement

Article A.8

- Suppression : L'article A.8, qui régulaient l'implantation des constructions sur une même propriété, est jugé trop contraignant et est donc supprimé.

Mention "extension interdites" de l'OAP avenue de Bischwiller

- Modification : La mention "extension interdite" est supprimée, permettant ainsi le développement de la station de lavage et l'augmentation de son activité.

Évolution de la Règlementation des Façades

Nuancier des façades

- Objectif : Assouplir la réglementation sur l'aspect extérieur des constructions, notamment les matériaux et les couleurs.

Nouvelle règle

- L'article 11 du règlement est modifié pour clarifier les principes généraux et intégrer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) thématique.

Ces modifications visent à aligner le PLU avec les besoins actuels et futurs de la communauté en respectant les grandes orientations du P.A.D.D.

3.3.4 Les Plans de Délimitation des Abords

La commune historique de Vire fait l'objet d'un projet d'étude de son patrimoine architectural, urbain et paysager en vue de mettre en place un secteur patrimonial remarquable, l'objectif étant de protéger l'ensemble du patrimoine architectural né de la reconstruction de la ville suite à la destruction de la ville en 1944.

Les PDA soumis à enquête viennent compléter ce projet en prenant en compte dans les communes déléguées de la communauté le patrimoine remarquable qu'il y a lieu de protéger. Cela concerne uniquement 4 monuments historiques des communes déléguées qui bénéficient actuellement d'un périmètre de protection de 500 mètres ce qui est totalement disproportionné au regard de leur situation.

Chacun des PDA soumis à l'enquête résulte d'une approche approfondie des co-visibilités, du contexte géographique et du contexte environnant.

- Coulonces et son église Saint-Gilles des XIV et XVèmes siècles
- Maisoncelles la Jourdan et le pupitre de son cimetière
- Saint Germain de Tallevende-La Lande Vaumont et son dolmen de la loge aux Sarrazins du néolithiques
- Vaudry et le portail de l'ancien couvent de Blon du XVIIème siècle

La surface cumulée de ces 4 périmètres qui couvre actuellement 329 ha, sera alors réduite à 67.5 ha.

4 Dossier d'Enquête

4.1 Composition du dossier d'enquête

4.1.1 Notice de synthèse Modification n°3

Elle présente chacun des 15 objets de la modification en les explicitant le plus souvent avec des illustrations ou extrait de plan en précisant la modification apportée au règlement écrit : suppression d'un paragraphe = couleur rouge ; ajout d'un paragraphe= couleur bleu. L'évolution proposée est ainsi facilement identifiable pour le public.

Concernant les emplacements réservés, à notre demande, le dossier a été complété par un document intitulé « Atlas des emplacements réservés » permettant de situer précisément chacun d'eux dans les communes déléguées concernées.

4.1.2 Règlement écrit

4.1.3 O.A.P avenue de Bischwiller

4.1.4 O.AP thématique dédiée à l'aspect extérieur du bâti existant lors de leur rénovation

4.1.5 Ajout d'annexes écrites dont :

- Atlas des zones inondables
- Avis de l'ARS relatif aux marges de recul vis-à-vis d'axes de circulation site aux modifications apportées lors de la modification n°1
- Zone de présomption de prescription archéologique
- 4.1.6 Périmètres délimités des abords de 4 monuments historiques
- 4.1.7 Règlements graphiques

5 Avis des personnes publiques associées (PPA)

5.1 ETAT DES AVIS DES PPA

personnes publiques notifiées	absence d'avis	avis notifié le
Préfecture du Calvados/CDPENAF		10/10/2024
Sous-préfecture de Vire	X	
DDTM Calvados		14/10/2024
Région Normandie	X	
Conseil Départementale du Calvados	X	
SCoT du Bocage	X	
Chambre d'agriculture du Calvados		04/10/2024
Chambre des métiers du Calvados	X	
Chambre de commerce et d'Industrie du Calvados		25/07/2024
Communes déléguées de Vire en Normandie	X	

L'avis de la MRAE a également été sollicité. Par courrier en date du 21/03/2024, celle-ci a informé que les modifications envisagées « *ne paraissant pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, il n'était en conséquence pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale* »

Cet avis n'ayant pas été inclus dans le dossier d'enquête, j'ai demandé qu'il soit joint.

5.2 SYNTHESE DES AVIS REÇUS

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Avis favorable sous réserve de :

- ↪ Apporter des justifications aux modifications envisagées
- ↪ En zone A, préciser les conditions de densité (nombre, surface d'emprise totale) concernant les annexes des constructions destinées au logement des animaux
- ↪ Mettre en cohérence la notice et le règlement graphique

Chambre d'agriculture du calvados

Emet un **avis favorable** sous réserve :

- ↪ de suppression ou de modification des emplacements réservés proposés qui créent des coupures dans des parcelles agricoles (ER 77 ; ER 90)

- ↳ absence d'activité agricole dans des bâtiments proches de bâtiment dont l'étoilage est proposé

CDPENAF Commission Départementale de Préservation des Espaces
Naturels, Agricoles et Forestiers

Avis favorable sous réserve de :

- ↳ En zone A, définir une règle de densité pour les annexes et extensions et une règle de non-transformation en nouveaux logements

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, la communauté de communes présente son analyse de ces avis et les réponses qu'elle y apporte.

6 Avis sur le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête est complet, avec pour la présentation des différents éléments l'appui de nombre de graphiques, tableaux facilement compréhensibles par le public.

7 L'Enquête publique

7.1 Préparation

- ↳ **21/10/2024 : désignation par le Tribunal administratif**

Le délai pour préparer cette enquête s'est révélé très contraint du fait que les élus de la commune de Vire en Normandie souhaitaient pouvoir soumettre à délibération du Conseil communautaire de l'intercom de Vire au Noireau cette modification n°3 au printemps 2025.

- ↳ **12/11/2024 : réunion au siège de l'intercom à Vire**

En présence de Madame Desmottes, maire de Vire en Normandie, de Monsieur Guillaumin, vice-président de l'intercom Vire au Noireau en charge de l'urbanisme, de Monsieur Brouais et Madame Sadier, service Urbanisme et de Monsieur Poulain, service patrimoine de la commune de Vire en Normandie, une réunion de préparation s'est tenue au siège de l'intercom pour arrêter les modalités d'organisation de l'enquête et vérifier la complétude du dossier.

Le choix des lieux de permanence a été dicté la volonté de tenir à minima une permanence dans chacune des communes déléguées à l'exception de celle de Truttemer Le Petit du fait de sa proximité géographique avec Truttemer Le Grand.

Les dates et horaires ont été fixés en prenant en compte les horaires habituelles des mairies et pour Vire, la tenue du marché hebdomadaire du vendredi matin. La période des fêtes de fin d'année a été exclue.

9 dates de permanences ont été définies, le dossier et un registre étant à disposition dans les 8 communes de la communauté de communes et au siège de l'enquête fixé dans le service urbanisme de l'intercom à Vire, rue Daignault.

7.2 Visite des lieux

Le 26 novembre 2024, accompagné par Monsieur Poulain, une visite des lieux a été faite pour reconnaître les monuments faisant l'objet d'un PDA, les bâtiments dont l'étoilage était proposé et les emplacements réservés.

La difficulté pour situer les bâtiments étoilés et les emplacements réservés sur le terrain m'a conduit à demander que le dossier soit complété par un atlas le permettant facilement.

7.3 Organisation

7.3.1 Permanences

LIEUX	JOURS ET HORAIRES DE PERMANENCES
Maire de Vire	Lundi 16 décembre 2024, de 14h00 à 17h00
Mairie de Truttemer-le-Grand	Mardi 17 décembre 2024, de 10h00 à 12h00
Mairie de Maisoncelles-la-Jourdan	Mardi 17 décembre 2024, de 14h00 à 16h00
Mairie de Coulonces	Mardi 17 décembre 2024, de 17h00 à 19h00
Mairie de Roullours	Mardi 07 janvier 2025, de 10h00 à 12h30
Mairie de Vire	Mardi 07 janvier 2025, de 13h30 à 15h30
Mairie de Vaudry	Mardi 07 janvier 2025, de 16h00 à 18h00
Mairie de Saint-Germain-de-Tallevende	Vendredi 10 janvier 2025, de 16h00 à 18h30
Mairie de Vire	Vendredi 17 janvier 2025, de 9h00 à 12h00

7.3.2 Registre dématérialisé

Un registre dématérialisé a été ouvert sur la plateforme « démocratie active » durant tout le temps de l'enquête. L'adresse de connexion (<https://democratie-active.fr/m3-plu-pda-virenormandie/>) a figuré sur tous les documents annonçant l'enquête (avis, affiche,...).

216 visites ont été enregistrées sur le site qui ont donné lieu à 373 téléchargements et permis à 6 personnes de déposer une observation.

Lors des entretiens durant les permanences, il a été rappelé cette possibilité pour déposer une observation.

7.3.3 Annonces légales

En application de l'arrêté , deux publications de l'avis d'enquête ont été réalisées :

↳ 28 Novembre 2024 dans « La Voix Le Bocage »

↳ 28 novembre 2024 dans « Ouest France »

Donc plus de 15 jours avant le début de l'enquête

Puis

↳ 19 décembre 2024 dans « La Voix Le Bocage »

↳ 19 décembre 2024 dans « Ouest France »

Soit dans les 15 premiers jours de l'enquête

7.3.4 Affichage terrain

Durant toute la durée de l'enquête, sur le panneau d'affichage de chacune des mairies des communes délégués a été affiché l'avis d'enquête sous le format réglementaire, affiche sur fond jaune avec caractères noirs.

Durant les permanences et lors de nos déplacements, nous avons constaté la présence des affiches.

7.3.5 Permanences

Toutes les permanences se sont déroulées avec de bonnes conditions d'accueil du public, chacun ayant à sa disposition un dossier d'enquête complet.

Nous avons reçu jusqu'à 3 personnes selon les permanences ce qui a laissé à chacune le temps de faire part de ses préoccupations, choisissant de porter son observation directement ou préférant utiliser le registre dématérialisé.

8 Observations recueillies

8.1 Commentaire général

L'enquête publique a été l'opportunité pour certains de mettre en avant des problématiques qui ne sont pas directement liées aux modifications soumises à l'enquête comme des changements de zonage (souvent de classement de parcelles en N) pour permettre d'agrandir du bâti existant ou d'en créer. Et également de solliciter l'étoilage de bâtiments, de manifester leur inquiétude sur les possibilités de développer de nouvelles activités économiques (changement d'usage de bâtiments agricoles, activité touristique...).

L'enquête a aussi été le moyen de faire remonter des demandes sans rapport avec le PLU : sens de circulation dans une rue par exemple.

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal, la communauté de commune a apporté réponse chacune des observations reçues.

8.2 Analyse et réponses de la collectivité

6 observations ont pour objet des demandes d'étoilage de bâtiments afin de permettre leur changement de destination, la motivation des requérants étant soit une transformation en habitation, soit avec un objectif de développement d'une nouvelle activité économique.

Aucun de ces changements de destination ne portera atteinte à la possibilité pour un siège d'exploitation de se développer.

L'Intercom de la Vire au Noireau les a tous justement accepté.

Pour les 12 autres observations, il nous est apparu pertinent de reprendre dans le mémoire de l'Intercom sa réponse en y apportant notre commentaire.

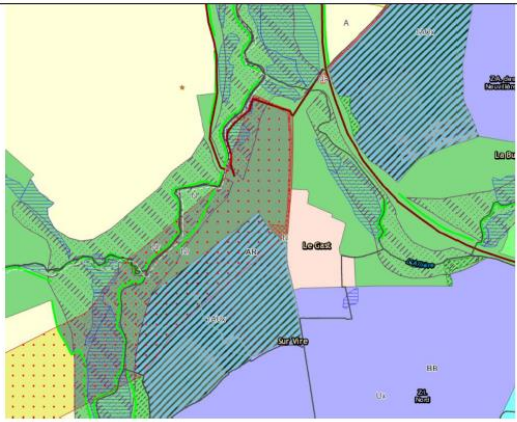
COMMUNE - Requérant	REQUÊTE	RÉPONSE IVN
1. Coulonces – M. et Mme DUFOUR	Parcelle 187 ZK 11 : Projet en cours de réalisation de rénovation du château de la Cours. Pour y accueillir une activité événementielle et hôtelière.	Après avoir obtenu des précisions auprès du demandeur quant à son projet, l'Intercom de la Vire au Noireau arrive aux conclusions suivantes : La zone Na n'est pas adaptée au site ni au projet du porteur de projet qui souhaite valoriser le château de Coulonces à travers un projet touristique. En effet, un accueil événementiel avec hébergement est souhaité sur ce site. Il est donc proposé de supprimer la zone Na et de créer une zone Nxt d'une surface équivalente de part et d'autre de l'étang. Cette création de zonage permettrait de développer une partie du projet d'hébergement en dehors de la zone 3 de nuisance sonore.
		

Commentaire : concernant le changement de zone de la parcelle ZK 11 supportant le bati du chateau, le changement de zonage de Na en Nxt parait sans incidence notable dans la mesure où le château est repéré sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. La création du sous-zonage Nxt sur la parcelle 000 I 11 en vue du développement d'hébergement touristique ne porte pas atteinte au développement de siège d'exploitation le plus proche (500 m). Par contre, il y aura lieu d'apporter une attention particulière à la compatibilité du projet avec la présence de l'étang qui la borde.

	Parcelle 187 ZK 243 : demande que la parcelle actuellement zonée en Agricole devienne constructible. 	Une réduction de l'espace Agricole ou Naturel n'est pas autorisé dans le cadre d'une Modification. L'Intercom de la Vire au Noireau refuse la demande du requérant.
--	---	--

Commentaire :

Indépendamment du fait que le cadre d'une modification ne le permette pas, l'extension d'un hameau irait à l'encontre de la préservation des espaces agricoles

3. Coulonces – M. LEMARCHAN D	 Le requérant demande que soit créée une continuité de circulation cyclable le long de la Vire.	L'intérêt général est motivé mais le projet n'est pas suffisamment avancé pour être intégré à la Modification 3 du PLU de Vire Normandie. Des études techniques seront nécessaires pour étudier la faisabilité du projet.
--	---	--

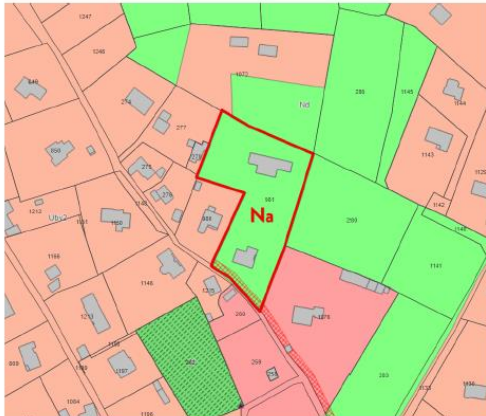
Commentaire : avis justifié

5. Roullours – Mme MARIETTE	Parcelle 545 ZB 71 : demande que le zonage de la parcelle dont la requérant est propriétaire bascule de l'Agricole vers du 1Aub. 	Une réduction de l'espace Agricole ou Naturel n'est pas autorisée dans le cadre d'une Modification. L'Intercom de la Vire au Noireau refuse la demande du requérant. 
--	---	--

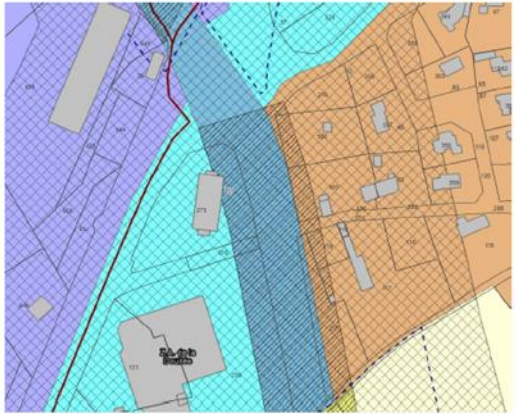
Commentaire : de plus la parcelle n'est pas en continuité du bâti existant.

6. Roullours – M. GUILLEMET	Parcelle 545 ZC 11 : requérant intéressé par l'acquisition de la parcelle à condition de pouvoir réaliser son projet de « bar de lancer de hache ». 	L'accès à la parcelle se fait par la D512. Autoriser ce projet visant l'accueil du public reviendrait à densifier les entrées et sorties sur cette parcelle. De fait, au titre de la sécurité publique, l'Intercom de la Vire au Noireau refuse la demande. De plus, la défense incendie n'est pas déployée dans cette zone. 
--	--	--

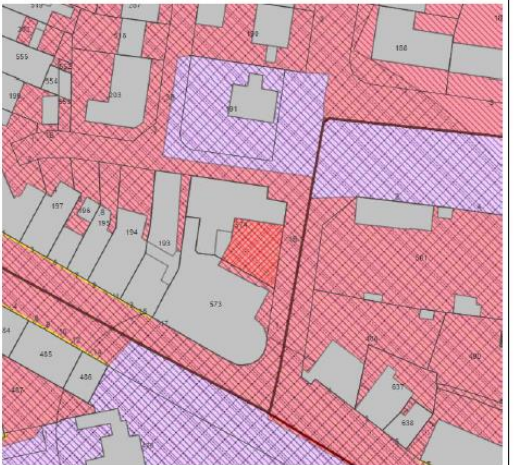
Commentaire : le refus est justifié

7. Roullours – M. et Mme CHANU	Parcelle 545 C 981 : requérants sont propriétaires de la parcelle et affirment que le zonage a évolué du constructible vers le Nd actuel. 	La parcelle accueille un pavillon depuis longtemps sans configuration particulière qui justifie son classement en Nd, il est donc proposé un reclassement en Na correspondant mieux à la nature des lieux. 
---------------------------------------	--	--

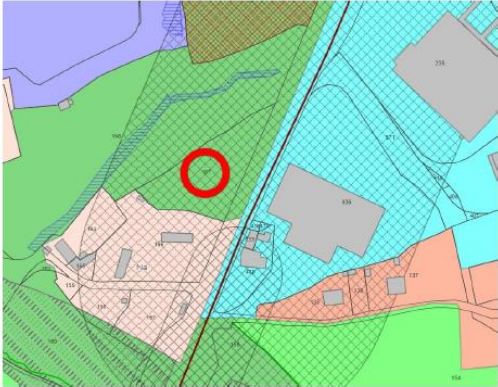
Commentaire : ce reclassement permet de répondre à une demande qui est bâtie, dans la continuité des parcelles urbanisées et se justifie au regard de l'antériorité des constructions

8. Vire – Cerfrance	Parcelle 762 AS 273 : projet d'extension de l'agence contrarié par le zonage dédié au projet de déboulement de la 2x2 voies de la RD407 du Département. Cerfrance demande à la collectivité de lui apporter des solutions techniques pour que ce projet puisse être réalisé. 	Ce type de zonage est à l'initiative du département qui n'a pas demandé la remise en cause du tracé sur ce tronçon. Le zonage Ur ne peut être modifié. L'Intercom de la Vire au Noireau refuse la demande du requérant.
----------------------------	---	--

Commentaire : il y aurait lieu que l'Intercom préalablement à son refus de la demande prenne l'initiative d'interroger le département sur sa volonté de conserver ce zonage plutôt que d'attendre une demande de sa part.

9. Vire – M. FOURREAU	Parcelle 762 AD 574 : requérant demande la suppression de l'emplacement réservé n°75 qui impacte la parcelle dont il est propriétaire au motif que la collectivité n'a pas plus l'utilité de cet outil juridique. 	Les services de la ville de Vire ont confirmé la non pertinence de maintenir l'ER. L'Intercom de la Vire au Noireau accepte la demande du requérant.
------------------------------	--	---

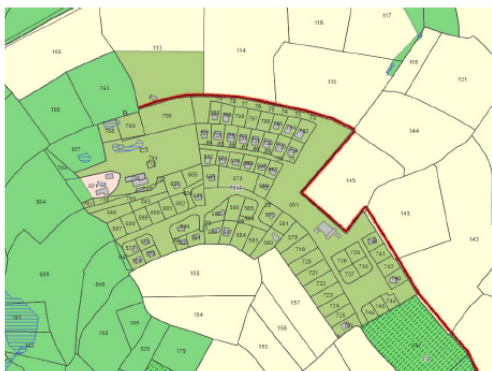
Commentaire : lors d'une prochaine modification ou révision , il y aurait lieu que la liste des emplacements réservés soit réexaminée pour s'assurer de leur pertinence

10.Vire – M. SERGENT	Parcelle 762 AS 167 : requérant demande que le zonage de la parcelle évolue de la zone Naturelle vers du constructible.	Une réduction de l'espace Agricole ou Naturel n'est pas autorisé dans le cadre d'une Modification. L'Intercom de la Vire au Noireau refuse la demande du requérant.
		

Commentaire : Dans le cadre d'une révision, il y aurait lieu de s'interroger sur une potentiel urbanisation de cette parcelle.

12.Vire – M. RENET Jean- François	Parcelle 273 AC 590 : requérant remet en cause la classification en zone inondable de la parcelle dont il est propriétaire. Il indique que son terrain est situé à 4,40m au-dessus du niveau d'eau le plus haut connu et que certaines parcelles situées en contre-bas ne sont pas classées en ZH. Demande à la collectivité d'étudier la possibilité de déclasser sa parcelle.	L'Intercom de la Vire au Noireau n'est pas concernée par cette demande. Le requérant doit adresser sa demande aux services de la DREAL.
Registre dématérialisé		

Commentaire : si la collectivité est bien tenue par les cartes de zones inondables, il m'apparaît que devant l'erreur manifeste de zonage, la collectivité devrait porter cette interrogation auprès de la DREAL puisqu'il a pour conséquence potentiel d'omettre d'informer le public résidant au nord du cours d'eau du risque existant sur leurs parcelles.

14.SGDT – M. MARIE Jérôme Registre dématérialisé	Site « La Butte aux Cerfs » : requérant souhaite rénover et agrandir une longère afin de créer une véranda, un local de rangement et un vestiaire. La règle actuelle permet en zone Nxt des extensions sous réserve que l'emprise au sol de tous les bâtiments n'excèdent pas 400m². Le pétitionnaire est donc limité par la règle car l'emprise au sol du bâtiment avant travaux est de 352m², ne lui offrant que 75m² d'extension possible contre les 163m² nécessaires. Pour plus d'équité, le pétitionnaire demande que la collectivité rédige une règle de proportionnalité autorisant les extensions selon la surface du bâtiment principal. 	L'Intercom de la Vire au Noireau accepte la demande du porteur de projet et propose la modification suivante de son règlement écrit concernant le zonage Nxt : (Les ajouts au règlement sont en bleu et les éléments supprimés en rouge). <u>Article N2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</u> (...) De plus, dans le secteur Nx (y compris le sous-secteur Nxt) : Sont également autorisés : • Les aménagements, installations et constructions, y compris les extensions, à destination principale de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'activité forestière, d'activité agricole, d'industrie et d'entrepôt, sous réserve : que leur emprise au sol du bâtiment après travaux n'excède pas 400m², - Que l'emprise au sol des extensions, n'excède pas 50% de l'emprise au sol du bâti initial, - Que l'emprise au sol du bâti après travaux n'excède pas 600m², - qu'elles ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,
--	---	---

Commentaire : la rédaction de l'article N2 doit préciser si les deux conditions sont cumulatives ou bien si elles sont exclusives. A défaut l'on risque une difficulté d'interprétation lors de l'application .

9 Conclusion

L'enquête publique ayant été conduite conformément à l'arrêté, je clos le présent rapport auquel sont jointes les annexes, en remet un exemplaire à la collectivité et en dépose un auprès du Tribunal Administratif

A Vire en Normandie

Le 17/02/2025

B. BOUSSION

Commissaire enquêteur

Liste des annexes

- 1) Arrêté communauté de communes Intercom de la Vire au Noireau
- 2) Justificatifs parutions presse
- 3) Copie des 9 registres d'enquête
- 4) Procès-verbal de synthèse
- 5) Mémoire en réponse

Destinataires du présent rapport :

Madame la Présidente de la communauté de communes Intercom de la Vire au Noireau

Monsieur Le Président du Tribunal Administratif de Caen

Département du Calvados

Réf. T.A. n° E20000078/14

Arrêté INTERCOM DE LA VIRE AU NOIREAU N°A-2021-2

ENQUETE PUBLIQUE

Relative à

PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VIRE NORMANDIE

Présenté par la

INTERCOM de la VIRE AU NOIREAU

ENQUETE PUBLIQUE

conduite du Lundi 16 décembre 2024 au vendredi 17 janvier 2025 à 12h

en application de l'Arrêté Intercom de Vire au Noireau n° **A-2024-28**

CONCLUSIONS ET AVIS

Monsieur Bruno BOUSSION, commissaire-enquêteur,

Je, soussigné Bruno BOUSSION, commissaire –enquêteur désigné par décision du Tribunal Administratif de Caen pour conduire cette enquête publique, donne ci-après mes conclusions et avis.

Cette modification N° 3 avait pour but d'adapter le PLU en vigueur aux besoins actuels et futurs de la collectivité tout en respectant les orientations du PADD : modification des règles de hauteur en créant un sous-secteur Uxm, modification du plan de zonage pour permettre un projet d'habitat pour les gens du voyage, suppression du sous-secteur Aa avec introduction de règles de densité, répondre à des demandes d'étoilage de bâtiments mais également une évolution de la réglementation des façades, ainsi que des actualisations mineures du règlement. Ces modifications n'ont pas été l'objet principal des observations du public qui a profité de cette opportunité pour introduire des demandes complémentaires.

Si les demandes d'étoilage de quelques bâtiments supplémentaires ont été accueillies favorablement, les demandes de changement de zonage de parcelles classées N ou A pour permettre leur constructibilité ont été justement rejetées car ne pouvant être traitées dans le cadre d'une procédure de Modification simple.

Face à une demande de suppression du zonage Ur qui permet de garantir la possibilité pour le département de dédoubler le contournement de Vire par la RD 407, il aurait été utile que la collectivité se rapproche du conseil départemental pour l'interroger sur le maintien de ce zonage dans la mesure où l'emplacement réservé en vue d'une prolongation du contournement a été

supprimé. Cette suppression du zonage Ur aurait permis une densification de la zone d'activité traversée.

Nous renouvelons ici notre remarque concernant le zonage Nxt pour lequel l'article N2 du règlement instaurera une nouvelle règle de densité selon un double seuil. Cette règle nécessiterait d'être mieux explicitée. : sont-ils cumulatifs ?

Cette modification N°3 étant en accord avec le PADD et n'étant pas contraire à l'économie générale du PLU, intégrant les ajouts explicités dans le mémoire en réponse de la collectivité,

Je donne un avis favorable au projet de modification n°3 PLU de Vire en Normandie

.

Fait à Vire

Le 17/02/2025

B. BOUSSION

Commissaire Enquêteur

Département du Calvados

Réf. T.A. n° E20000078/14

Arrêté INTERCOM DE LA VIRE AU NOIREAU N°A-2021-2

ENQUETE PUBLIQUE

Relative à

**PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE
VIRE NORMANDIE
CREATION DE PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS**

Présenté par

INTERCOM de la VIRE AU NOIREAU

ENQUETE PUBLIQUE

conduite du Lundi 16 décembre 2024 au vendredi 17 janvier 2025 à 12h
en application de l'Arrêté Intercom de Vire au Noireau n° **A-2024-28**

CONCLUSIONS ET AVIS

Monsieur Bruno BOUSSION, commissaire-enquêteur,

Je, soussigné Bruno BOUSSION, commissaire –enquêteur désigné par décision du Tribunal Administratif de Caen pour conduire cette enquête publique, donne ci-après mes conclusions et avis.

L'enquête publique portait également sur une proposition de création de périmètres délimités des abords pour 4 sites en dehors du périmètre de la commune de Vire en Normandie, celle-ci faisant l'objet d'un projet d'étude de son patrimoine architectural, urbain et paysager.

Les critères de cohérence et de valorisation, notamment les vues et co-visibilité, montrent que les périmètres actuels de 500 m autour de ces monuments historiques mettent en évidence que les périmètres de 500 m ne se justifient pas.

La situation actuelle génère des contraintes en matière de constructions neuves ou de réhabilitation sur une surface globale de 329 ha alors que la surface proposée représentera 67.50 ha ce qui est plus cohérent.

Durant l'enquête publique, cette création n'a donné lieu à aucune observation de la part du public.

Aussi, **Je donne un avis favorable au projet de création de PDA proposé.**

Fait à Vire

Le 17/02/2025

B. BOUSSION

Commissaire Enquêteur



MEDIALEX

Annonces Légales & Formalités

10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<https://www.medialex.fr>

De la part de : **Peggy CLAUDIN**

DESTINATAIRE : **INTERCOM DE LA VIRE AU NOIREAU**

Maeva SADIER

Date et heure d'envoi : 25/11/2024 15:33:17

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **73847926**

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires

SAS au capital 480 000€, représentée par son

représentant permanent **David SHAPIRO**, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE 1ER AVIS
MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 DU PLU
COMMUNE DE VIRE NORMANDIE**

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

OUEST-FRANCE

CALVADOS

Le **28/11/2024**

LA VOIX LE BOCAGE

CALVADOS

Le **28/11/2024**

David SHAPIRO

Représentant permanent de Médialex

Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.

**MEDIALEX**

Annonces Légales & Formalités

10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<https://www.medialex.fr>

De la part de : **Peggy CLAUDIN**

DESTINATAIRE : **INTERCOM DE LA VIRE AU NOIREAU**

Maeva SADIER

Date et heure d'envoi : 25/11/2024 15:33:43

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **73847929**

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires

SAS au capital 480 000€, représentée par son

représentant permanent **David SHAPIRO**, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE 2EME AVIS
MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 DU PLU
COMMUNE DE VIRE NORMANDIE**

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

OUEST-FRANCE

CALVADOS

Le **18/12/2024**

LA VOIX LE BOCAGE

CALVADOS

Le **19/12/2024**

David SHAPIRO

Représentant permanent de Médialex

Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Relative à

MODIFICATION N° 3 DU PLU DE VIRE EN NORMANDIE ET CREATION DE PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS DE VIRE EN NORMANDIE

Présenté par la

INTERCOM de la VIRE AU NOIREAU

conduite du Lundi 16 décembre 2024 au vendredi 17 janvier 2025 à 12h
en application de l'Arrêté Intercom de Vire au Noireau n° A-2024-8

PROCES VERBAL DE FIN D'ENQUÊTE

En application des articles R123-18 du code de l'environnement, je, sous signé Bruno BOUSSION, commissaire-enquêteur par décision n°E2400069/14 du Tribunal Administratif de Caen en date 21 octobre 2024, dresse ce jour procès-verbal de clôture de l'enquête publique unique en présence de Monsieur GUILLAUMIN, vice-président en charge de l'Urbanisme, Monsieur BROUNAI, directeur de l'urbanisme, de Madame SADIÉ, service de l'urbanisme et de Monsieur POULAIN, service du Patrimoine.

Les conditions d'affichage de la mise à l'enquête ont été respectées.

Durant l'enquête, a été mis à disposition l'avis de la MRAE par lequel elle justifiait son absence d'avis sur ce projet de modification tel que soumis à enquête du fait que les modifications envisagées n'étaient pas susceptibles d'avoir une incidence notable sur l'environnement et la santé humaine.

Les permanences se sont déroulées dans des conditions prévues, permettant au public de prendre connaissance du dossier et de consigner ses observations.

On constate 216 visites sur le site du registre et 373 téléchargements, 12 à 27 selon les pièces du dossier.

6 observations déposées sur ce registre, 2 sur 8 l'ayant été en double
12 observations portées sur les 10 registres papier en mairie et au siège de l'enquête,

Aucune observation ne porte sur la création de périmètres délimités.

Certaines de ces observations vous demandent d'apporter des modifications complémentaires à celles présentées dans le dossier.

registre	nbr d'observations	
intercom	3	
Vire Normandie	1	2 dont 1 en complete une observation du registre dématérialisé
Vaudry		
Roullours	2	
St Germain de Tallevende	1	
Truttemer Le Grand		
Truttemer Le Petit	0	
Coulonces	3	
Maisoncelles La Jourdan	1	
registre dématérialisé	6	8 moins 2 doublons
total	17	

Il vous appartient d'apporter une réponse aux observations.

Pour ma part, je vous demande de bien vouloir, en intégrant les prises en compte des réponses aux demandes faites sur les registres, répondre aux questions suivantes :

1. Avis de PPA

- DDTM : quelles réponses apportez-vous aux observations qui vous sont faites, notamment sur le point 5 portant sur les « oublis de la MS1 » ?
- Chambre d'Agriculture : les emplacements réservés 77 et 90 tels que présentés au dossier ne me paraissent pas représentatifs de la réalité du terrain. Vous voudrez bien apporter les précisions sur leur définition (emplacement, objet...)
- CDPENAF : quelle prise en compte des réserves émises ?

2. Projet routier et zonage Ur

Il est prévu sur la commune de Vire Normandie la suppression de l'emplacement réservé à destination du projet routier de déviation sud-est de Vire qui aurait assuré la jonction avec la RD 577, suite à son abandon par le département.

Initialement , ce projet faisait suite au contournement déjà réalisé (D407) entre le rond-point de la Papillionnière et la RD524 en 2 fois une voie. Cette section du contournement fait l'objet d'un zonage Ur afin de permettre une mise à 2 fois 2 voies.

Dans la mesure où on constate qu'actuellement le trafic routier à destination de la RD 577 transite par le centre-ville, on peut s'interroger sur la pertinence d'une mise à 2 fois 2 voies de cette rocade.

Le département porte-t-il toujours ce projet ? A défaut quelle justification y a-t-il à conserver ce zonage qui limite la constructibilité de parcelles incluses dans les zones d'activité alors que les objectifs de zéro artificialisation nette devraient conduire à les densifier ?

3. OAP zone commerciale de Bischwiller

Il est prévu une voie de circulation qui traverse un espace privé au nord de la station de lavage. Cette voie serait destinée à scinder le flux de circulation PL/VL sur environ 100 m avant que ces deux flux se rejoignent ensuite. Quel est l'intérêt de ce tracé en termes de fluidité du trafic, de sécurité des usagers de la zone d'activité puisqu'il aura pour conséquence d'isoler la station de lavage, de restreindre les accès aux commerces ? comment justifiez-vous de conserver ce tracé ?

4. PRL de la Butte aux Cerfs, zonage Nxt

Ce PRL disposait à sa création d'un règlement permettant de limiter la constructibilité sur les parcelles privatives. Depuis, ce règlement n'est plus opposable. Seul le règlement du PLU s'applique. N'y a-t-il pas lieu pour ce secteur Nxt particulier de faire évoluer le règlement pour permettre à la fois de mieux encadrer la constructibilité tout en maintenant la vocation touristique du lieu ?

Je vous invite à répondre dans un délai de 15 jours en conformité avec l'arrêté intercommunal.

A Vire en Normandie, le 24 janvier 2025

Bruno BOUSSION

Monsieur GUILLAUMIN

Commissaire-enquêteur

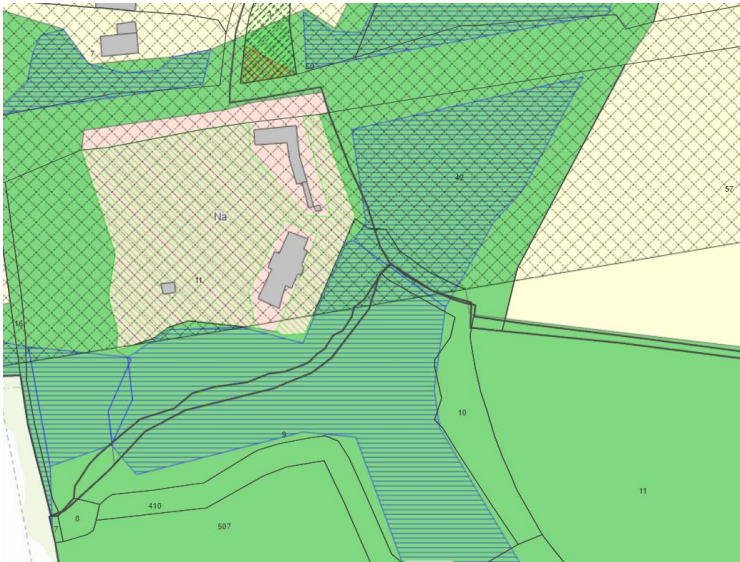
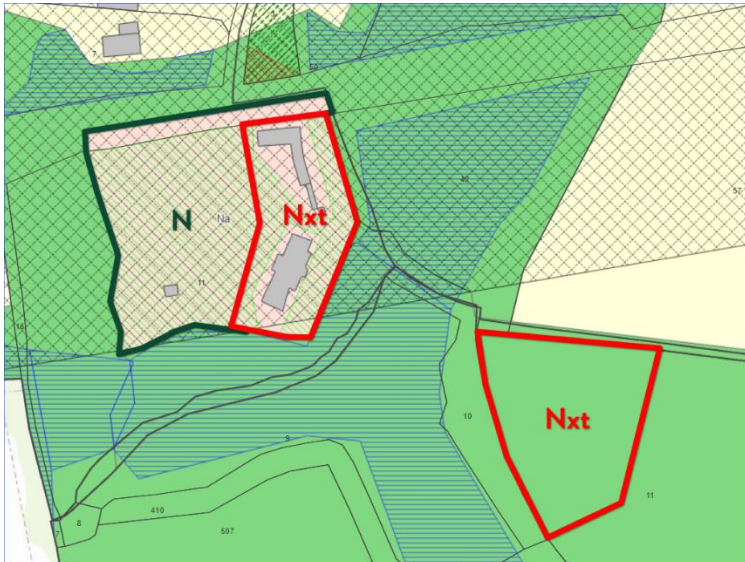
Vice-Président



INTERCOM DE LA VIRE AU NOIREAU

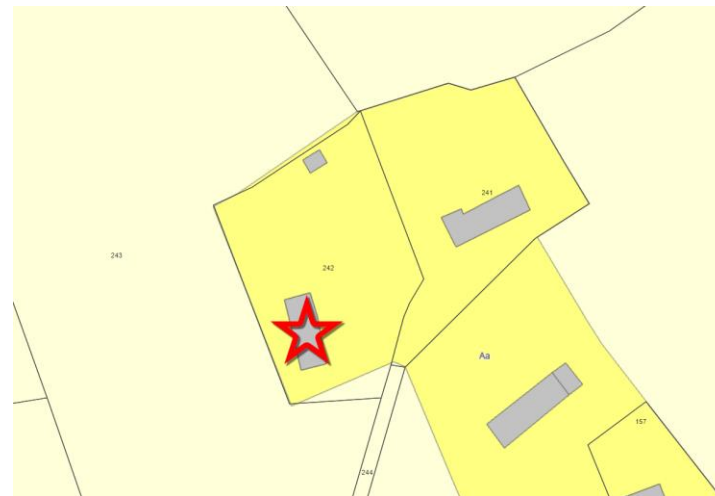
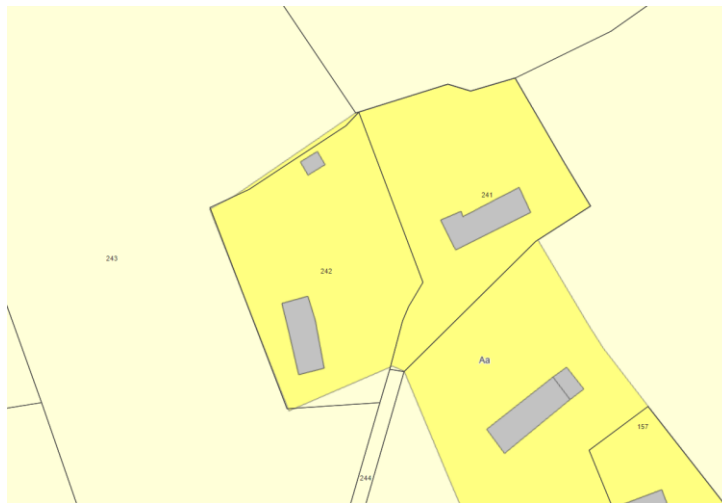
Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Vire Normandie

Mémoire en réponse

COMMUNE - Requérant	REQUÊTE	RÉPONSE IVN
1. Coulonces – M. et Mme DUFOUR	Parcelle 187 ZK 11 : Projet en cours de réalisation de rénovation du château de la Cours. Pour y accueillir une activité événementielle et hôtelière. 	Après avoir obtenu des précisions auprès du demandeur quant à son projet, l'Intercom de la Vire au Noireau arrive aux conclusions suivantes : La zone Na n'est pas adaptée au site ni au projet du porteur de projet qui souhaite valoriser le château de Coulonces à travers un projet touristique. En effet, un accueil événementiel avec hébergement est souhaité sur ce site. Il est donc proposé de supprimer la zone Na et de créer une zone Nxt d'une surface équivalente de part et d'autre de l'étang. Cette création de zonage permettrait de développer une partie du projet d'hébergement en dehors de la zone 3 de nuisance sonore. 

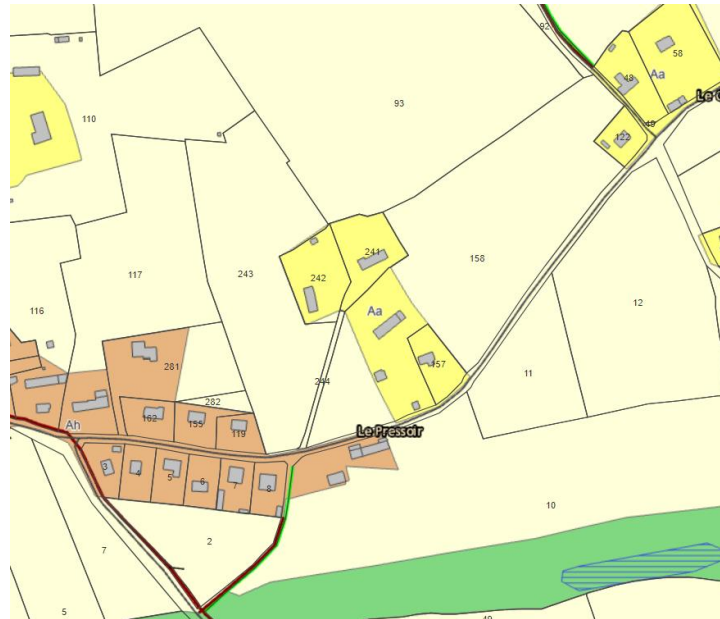
2. Coulonces –
M. LAIGNEL

Parcelle 187 ZK 242 : demande d'étoilage d'un bâtiment sur la parcelle dont le pétitionnaire est propriétaire. Réseaux déployés.



L'Intercom de la Vire au Noireau accepte la demande du requérant. Le bâtiment concerné sera étoilé d'ici l'approbation de la Modification n°3 du PLU de Vire Normandie.

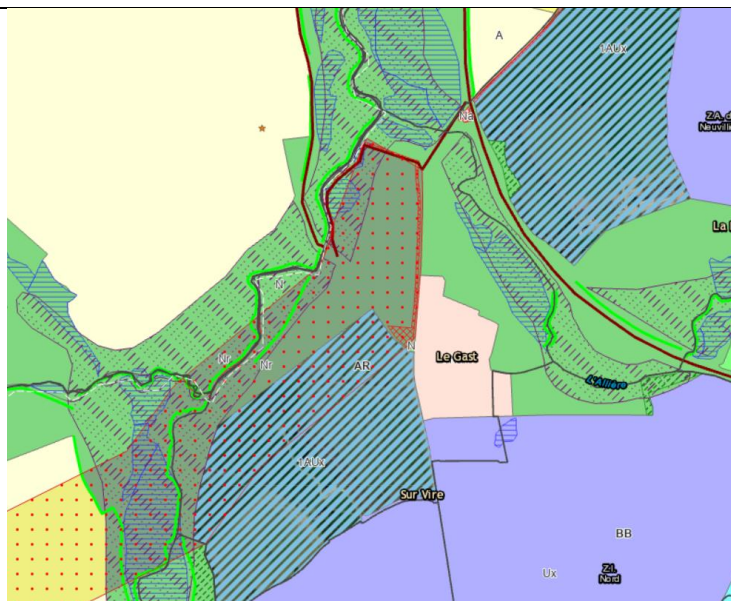
Parcelle 187 ZK 243 : demande que la parcelle actuellement zonée en Agricole devienne constructible.



Une réduction de l'espace Agricole ou Naturel n'est pas autorisé dans le cadre d'une Modification.

L'Intercom de la Vire au Noireau refuse la demande du requérant.

3. Coulonces –
M.
LEMARCHAN
D



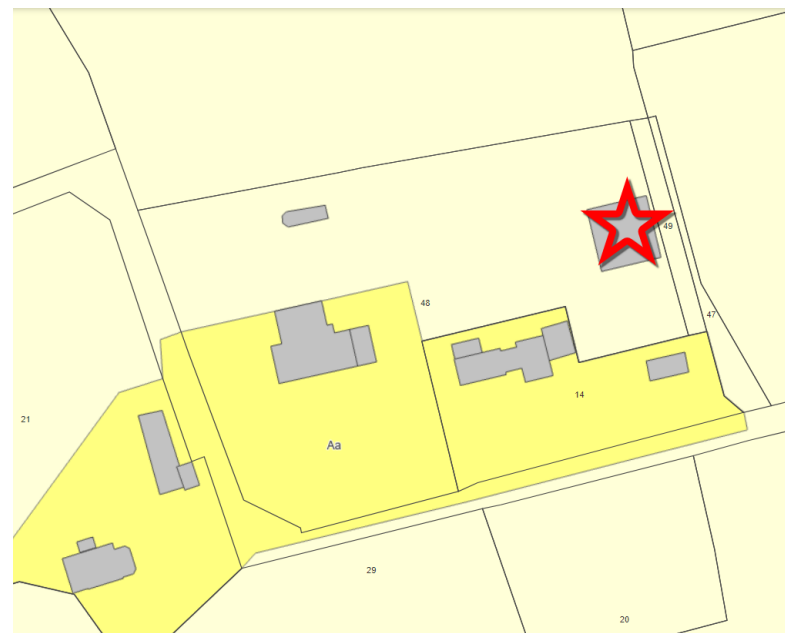
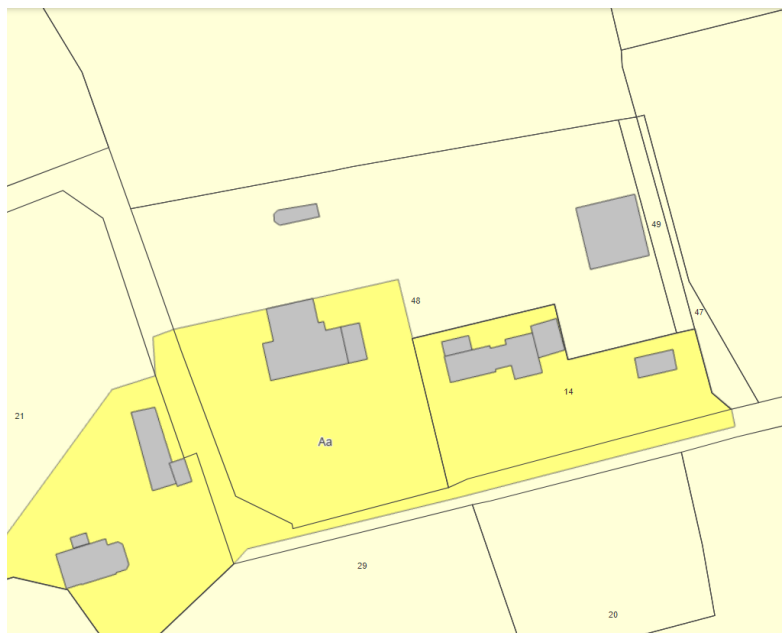
Le requérant demande que soit créée une continuité de circulation cyclable le long de la Vire.

L'intérêt général est motivé mais le projet n'est pas suffisamment avancé pour être intégré à la Modification 3 du PLU de Vire Normandie. Des études techniques seront nécessaires pour étudier la faisabilité du projet.

4. Coulonces –
M. SICOT

Parcelle 187 ZM 48 : demande que la parcelle dont il est propriétaire soit étoilée.

L'Intercom de la Vire au Noireau accepte la demande du requérant. Le bâtiment concerné sera étoilé d'ici l'approbation de la Modification n°3 du PLU de Vire Normandie.

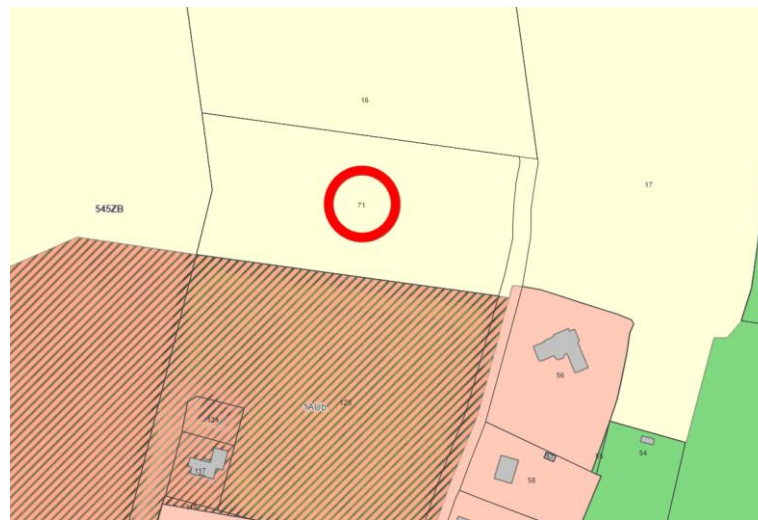


5. Roullours –
Mme
MARIETTE

Parcelle 545 ZB 71 : demande que le zonage de la parcelle dont la requérant est propriétaire bascule de l'Agricole vers du 1Aub.



Une réduction de l'espace Agricole ou Naturel n'est pas autorisé dans le cadre d'une Modification.
L'Intercom de la Vire au Noireau refuse la demande du requérant.



6. Roullours —
M.
GUILLEMET

Parcelle 545 ZC 11 : requérant intéressé par l'acquisition de la parcelle à condition de pouvoir réaliser son projet de « bar de lancer de hache ».



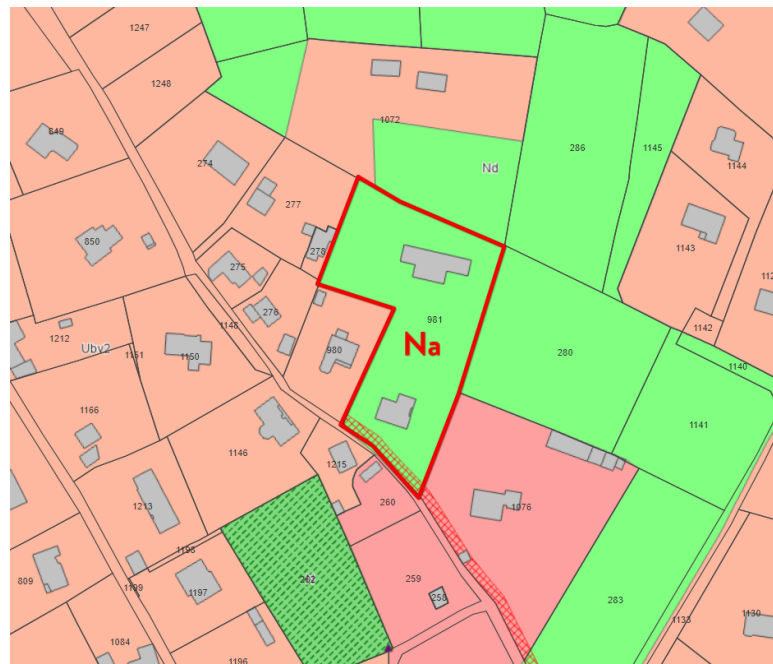
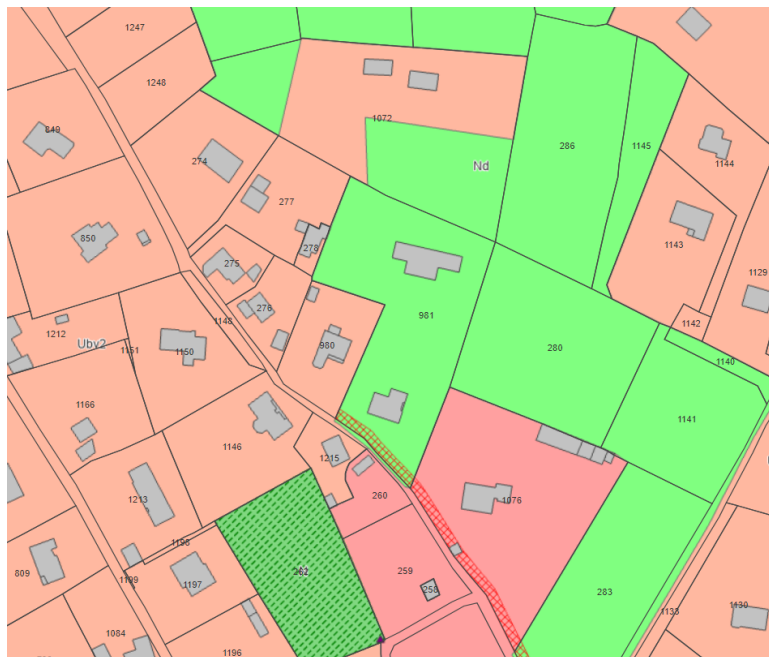
L'accès à la parcelle se fait par la D512. Autoriser ce projet visant l'accueil du public reviendrait à densifier les entrées et sorties sur cette parcelle. De fait, au titre de la sécurité publique, l'Intercom de la Vire au Noireau refuse la demande. De plus, la défense incendie n'est pas déployée dans cette zone.

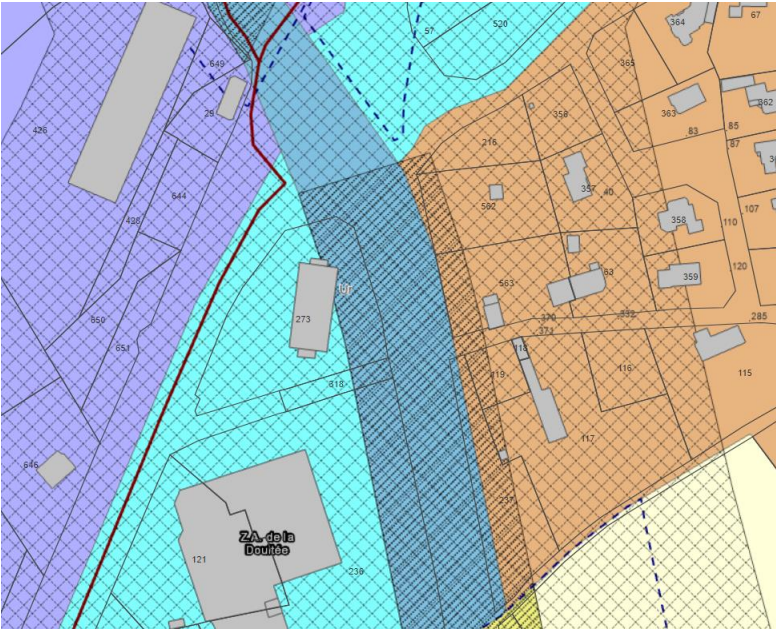


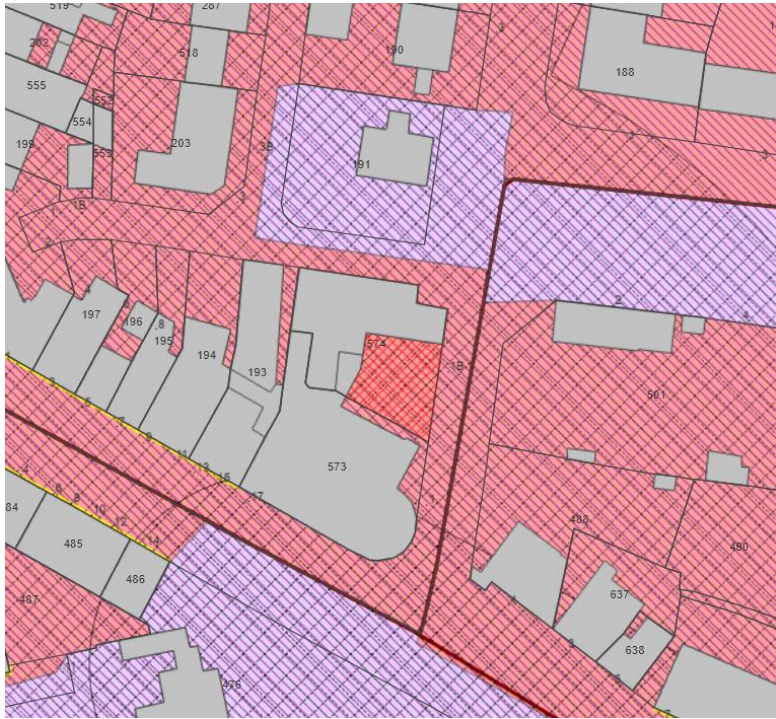
7. Roullours –
M. et Mme
CHANU

Parcelle 545 C 981 : requérants sont propriétaires de la parcelle et affirment que le zonage a évolué du constructible vers le Nd actuel.

La parcelle accueille un pavillon depuis longtemps sans configuration particulière qui justifie son classement en Nd, il est donc proposé un reclassement en Na correspondant mieux à la nature des lieux.

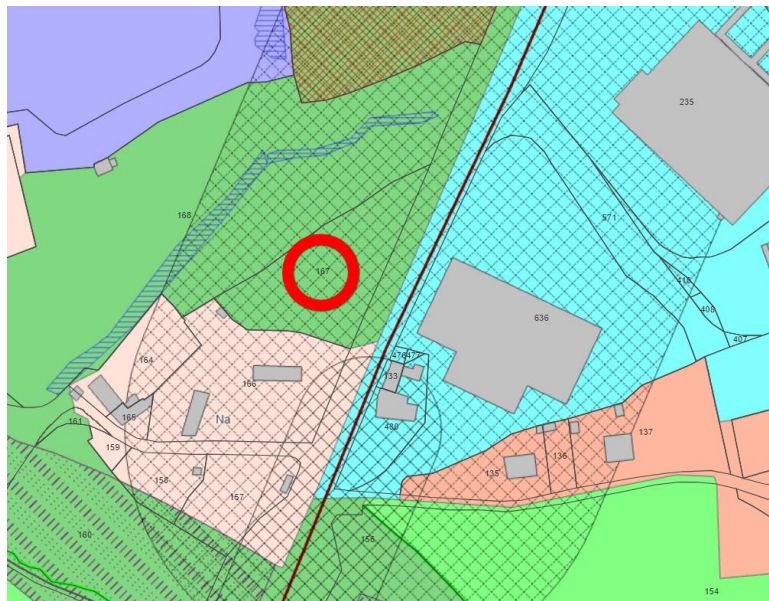


8. Vire Cerfrance	– Parcelle 762 AS 273 : projet d'extension de l'agence contrarié par le zonage dédié au projet de déboulement de la 2x2 voies de la RD407 du Département. Cerfrance demande à la collectivité de lui apporter des solutions techniques pour que ce projet puisse être réalisé. 	Ce type de zonage est à l'initiative du département qui n'a pas demandé la remise en cause du tracé sur ce tronçon. Le zonage Ur ne peut être modifié. L'Intercom de la Vire au Noireau refuse la demande du requérant.
------------------------------	--	---

9. Vire – M. FOURREAU	Parcelle 762 AD 574 : requérant demande la suppression de l'emplacement réservé n°75 qui impacte la parcelle dont il est propriétaire au motif que la collectivité n'a pas plus l'utilité de cet outil juridique. 	Les services de la ville de Vire ont confirmé la non pertinence de maintenir l'ER. L'Intercom de la Vire au Noireau accepte la demande du requérant.
------------------------------	--	---

10.Vire – M.
SERGENT

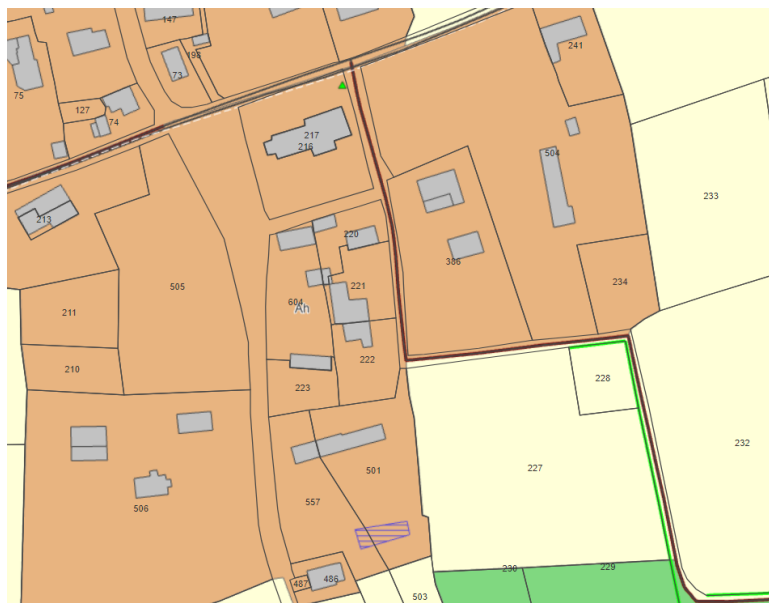
Parcelle 762 AS 167 : requérant demande que le zonage de la parcelle évolue de la zone Naturelle vers du constructible.



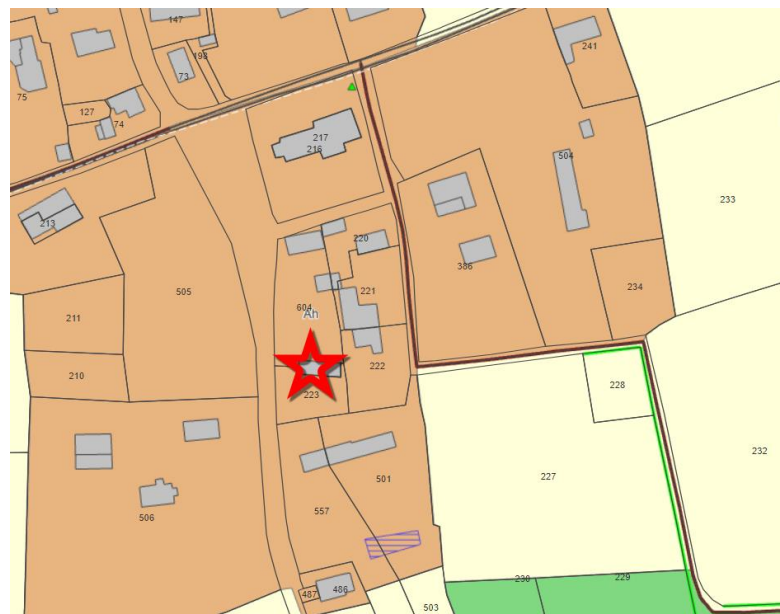
Une réduction de l'espace Agricole ou Naturel n'est pas autorisé dans le cadre d'une Modification.
L'Intercom de la Vire au Noireau refuse la demande du requérant.

11.Truttemer-le-Grand – M. HOUSSARD

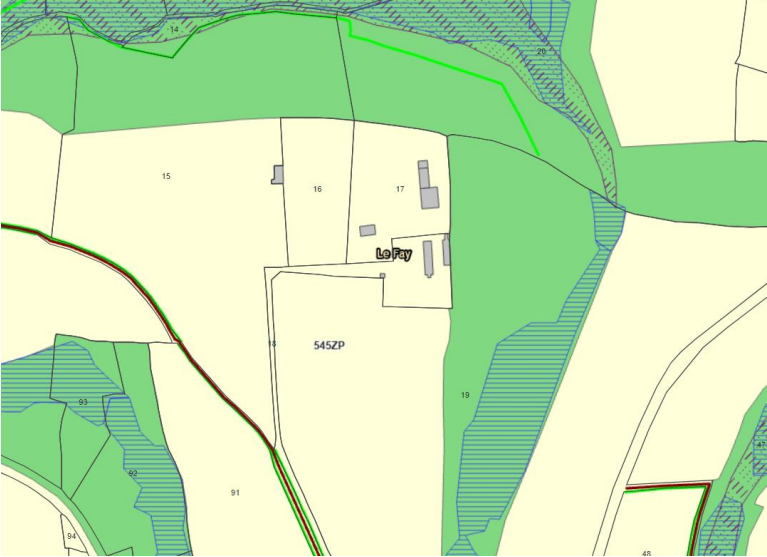
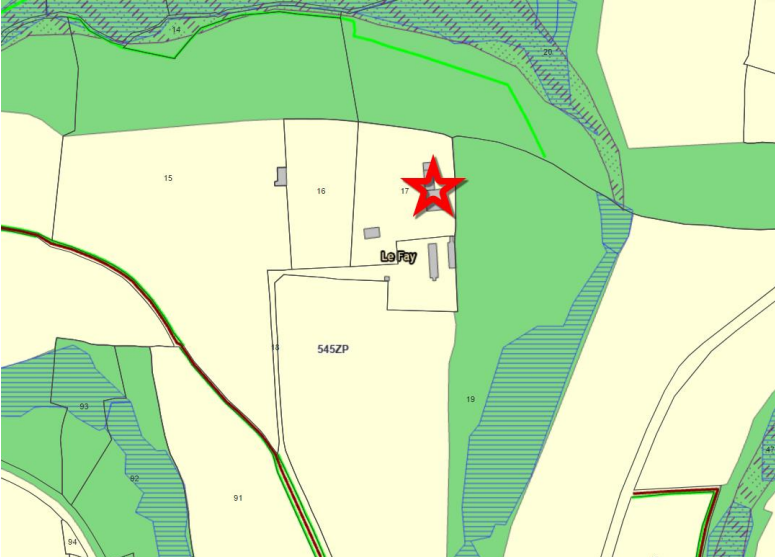
Parcelle 718 ZC 11 : requérant intéressé par l'acquisition de la partie sud de la parcelle à condition de pouvoir rénover le bâtiment agricole en habitation. Pour ce faire, il demande l'étoilage du bâtiment municipal en question.

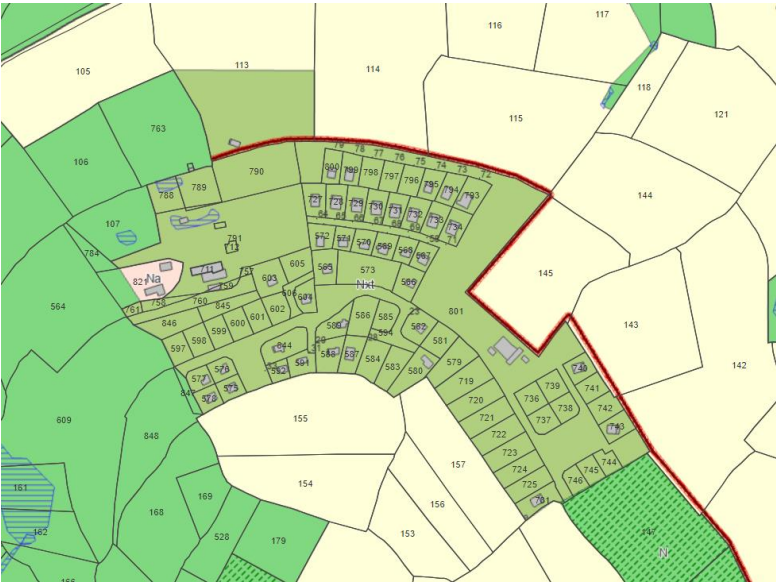


L'Intercom de la Vire au Noireau accepte la demande du requérant. Le bâtiment concerné sera étoilé d'ici l'approbation de la Modification n°3 du PLU de Vire Normandie.



12.Vire – M. RENET Jean- François Registre dématérialisé	Parcelle 273 AC 590 : requérant remet en cause la classification en zone inondable de la parcelle dont il est propriétaire. Il indique que son terrain est situé à 4,40m au-dessus du niveau d'eau le plus haut connu et que certaines parcelles situées en contre-bas ne sont pas classées en ZH. Demande à la collectivité d'étudier la possibilité de déclasser sa parcelle. 	L'Intercom de la Vire au Noireau n'est pas concernée par cette demande. Le requérant doit adresser sa demande aux services de la DREAL.
--	--	--

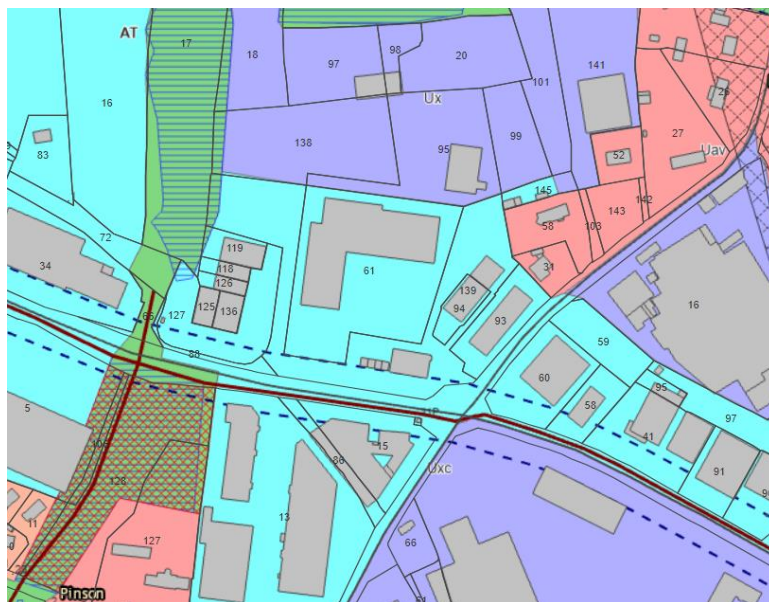
13.Roullours – anonyme Registre dématérialisé	Parcelle 545 ZP 17 : requérant demande un changement de destination pour qu'un projet de maréchal soit possible dans cette ancienne stabulation. 	L'Intercom de la Vire au Noireau accepte la demande du requérant. Le bâtiment concerné sera étoilé d'ici l'approbation de la Modification n°3 du PLU de Vire Normandie. 
---	--	--

14.SGDT – M. MARIE Jérôme Registre dématérialisé	Site « La Butte aux Cerfs » : requérant souhaite rénover et agrandir une longère afin de créer une véranda, un local de rangement et un vestiaire. La règle actuelle permet en zone Nxt des extensions sous réserve que l'emprise au sol de tous les bâtiments n'excèdent pas 400m². Le pétitionnaire est donc limité par la règle car l'emprise au sol du bâtiment avant travaux est de 352m², ne lui offrant que 75m² d'extension possible contre les 163m² nécessaires. Pour plus d'équité, le pétitionnaire demande que la collectivité rédige une règle de proportionnalité autorisant les extensions selon la surface du bâtiment principal. 	L'Intercom de la Vire au Noireau accepte la demande du porteur de projet et propose la modification suivante de son règlement écrit concernant le zonage Nxt : (Les ajouts au règlement sont en bleu et les éléments supprimés en rouge). <u>Article N2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</u> (...) De plus, dans le secteur Nx (y compris le sous-secteur Nxt) : Sont également autorisés : • Les aménagements, installations et constructions, y compris les extensions, à destination principale de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'activité forestière, d'activité agricole, d'industrie et d'entrepôt, sous réserve : — que leur emprise au sol du bâtiment après travaux n'excède pas 400m², - Que l'emprise au sol des extensions, n'excède pas 50% de l'emprise au sol du bâti initial, - Que l'emprise au sol du bâti après travaux n'excède pas 600m², - qu'elles ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,
--	--	---

15.Vire – M.
LEGOUPIL
Franck

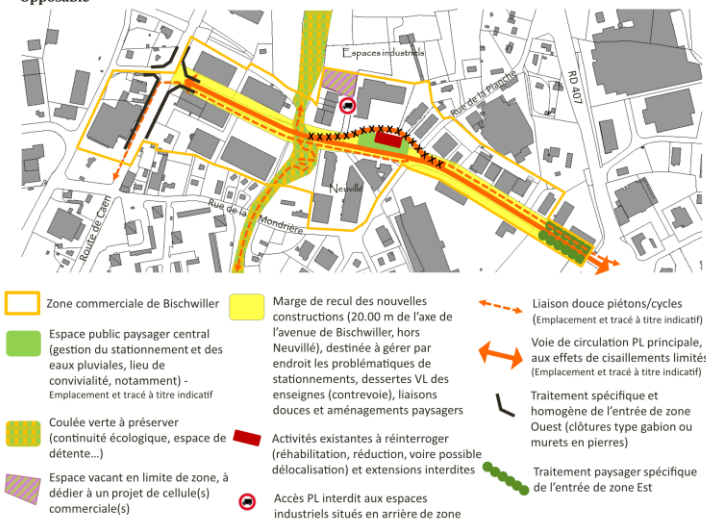
Registre
dématérialisé

Parcelle 762 AT 61 : requérant s'oppose au projet de création de voirie PL portée par l'OAP de la M3 du PLU. Affirme que ni lui ni les autres copropriétaires de la parcelle ne cèderont le foncier nécessaire à la collectivité.



L'Intercom de la Vire au Noireau accepte la demande du requérant et abandonne le projet de création de voirie poids lourds dans cette zone.

SCHÉMA D'ORIENTATION Opposable

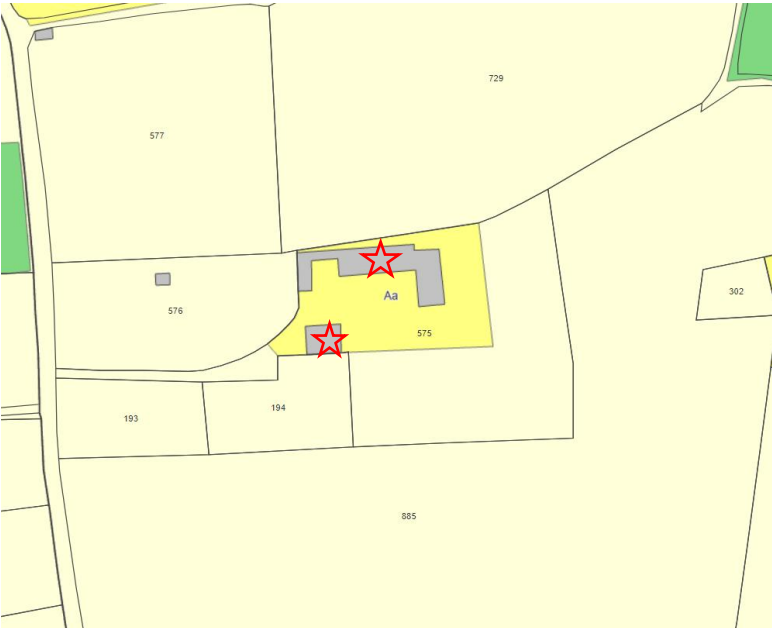


Pôle Agglo - L'Avenue de Bischwiller

5

72

16.Vire – Mme ROULLIN Marie-José Registre dématérialisé	Parcelle 762 BR 114 : requérante indique que cette parcelle n'est plus le siège de l'exploitation qui est transféré à « La Poterie ».  Parcelle 762 I 186 : requérante demande la suppression du classement « Bâtiment remarquable ».	L'Intercom de la Vire au Noireau accepte la demande de la requérante. Les bâtiments nécessitant un étoilage seront étoilés d'ici l'approbation de la Modification n°3 du PLU de Vire Normandie. La suppression d'une prescription n'est pas possible dans le cadre d'une Modification de PLU. L'Intercom de la Vire au Noireau ne peut accéder à la demande de la requérante.
---	---	---

17.SGDT – M. METRAUX Sébastien Registre dématérialisé	Parcelle 840 A 575 : requérant demande que les bâtiments agricoles situés sur sa parcelle soient étoilés pour lui permettre de créer un appartement pour recevoir sa famille et installer un cabinet médical pour exercer comme sage-femme en libéral. 	L'Intercom de la Vire au Noireau accepte la demande du requérant. Les bâtiments concernés seront étoilés d'ici l'approbation de la Modification n°3 du PLU de Vire Normandie.
---	--	--

18. Chambre de commerce et d'industrie Avis favorable		
19. DDTM Favorable sous réserve de justifications demandées	Suppression sous-secteurs Aa pour intégration d'une règle de droit commun dans la zone A : La DDTM demande, pour les annexes des constructions à caractère d'habitation, de préciser les conditions de densité (nombre maximal d'annexes et emprise au sol maximale totale pour les annexes et extensions). Elle demande également qu'un nombre maximal d'annexes et d'emprise au sol et d'emprise au sol maximale totale soit défini pour l'ensemble des annexes, dont les abris pour animaux.	(Les ajouts au règlement sont en bleu et les éléments supprimés en rouge). <u>ARTICLE A2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</u> (...) • Les extensions et annexes des habitations, n'étant pas liées à une exploitation agricole ou un équipement d'intérêt collectif sous réserve : - De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites. - De ne pas faire l'objet d'un changement d'usage visant à transformer des annexes en nouveaux logements. - D'être en harmonie avec la construction principale. - Qu'il n'y ait pas plus de deux annexes sans usage agricole de plus de 20m² d'emprise au sol chacune par unité foncière. - D'être implantées dans une zone de 30 mètres à compter de l'emprise au sol du bâtiment initial. - Pour les abris pour animaux sont autorisés (hors activités agricole principale) à condition : ◦ Que la hauteur au faitage des annexes soit inférieure égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse – limité à un seul niveau (RDC).
20. CDPENAF Favorable sous réserve	La CDPENAF, sur ce même sujet, demande qu'une règle de non transformation des annexes en nouveaux logements soit intégrée au règlement écrit. Enfin, elle demande une règle de densité pour les annexes et les extensions en zone A.	

		○ Que leur emprise au sol maximale soit limitée à 30% de l'emprise au sol de la résidence principale ou 20m² dans la limite de 50m². (Renvoi vers l'article A9) ○ Qu'ils soient implantés soit à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 25m de limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent soit implantés à l'intérieur d'une zone de 40m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal. Il ne pourra pas y avoir plus de 4 annexes, abris pour animaux compris (hors activité agricole principale), par unité foncière. (...) <u>ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</u> (...) <u>Constructions à usage d'habitations :</u> L'emprise au sol de chaque nouvelle construction à usage d'habitations (y compris les logements des exploitants agricoles) ne peut pas excéder 180m². L'emprise au sol des extensions des constructions à usage d'habitations (y compris les logements des exploitants agricoles) ne peut pas excéder : - soit 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial à compter de l'approbation du présent règlement, - soit une emprise au sol telle que celle totale du bâtiment après travaux n'excède pas 180m². L'emprise au sol de chaque annexe des constructions à usage d'habitations (y compris les logements des exploitants agricoles)
--	--	--

		ne peut pas excéder 60m² ou 20m² pour les abris pour animaux (hors activité agricole principale). L'ensemble des constructions à usage d'habitation de l'unité foncière ne pourra dépasser les 20% pour les unités foncières de plus de 1500 m2 et à un maximum de 300m2 d'emprise au sol lorsque la surface de l'unité foncière est inférieure à 1500m2.
21.DDTM Favorable sous réserve de justifications demandées	2 : Modification du zonage pour le déplacement de la mairie de la commune de Maisoncelles-la-Jourdan Les parcelles adjacentes à la 388 D134 sont classées en Ua (quartiers mixtes à vocation principale d'habitation). DDTM demande de justifier ce pastillage plutôt que de classer la parcelle en Ua pour plus de cohérence avec le secteur. 3 : Etoilages de bâtiments Deux demande d'étoilages comportent des différences entre la notice et le règlement graphique. - Roullours, La Fay - Vire, La Sorrière du Moulin 4 : ajout de plusieurs emplacements réservés : incohérences recensées - Coulonces, ER 76 - Vaudry, ER 80 - Vire, ER 83 - Coulonces, ER 89 5 : évolutions mineurs et ajouts d'annexes au PLU La M3 ne peut rectifier des oublis de la MS1 : - Ajouter en annexe les remarques de l'ARS - Intégrer le nouveau tracé de marges de recul le long de la RD524 à Truttemer-le-Petit	2 : En zone Ua, sont autorisés les équipements d'intérêts collectifs et de services publics (EISCP) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec les usages de la zone. 3 : les étoilages manquants cités par la DDTM seront ajoutés sur le règlement graphique. 4 : - Coulonces, ER 76 : modifier le n° associé sur le règlement graphique. Remplacer n°11 par 76. - Vaudry, ER 80 : incohérence entre Notice et règlement graphique. Faire la modification. - Vire, ER 83 : problème de lisibilité sur le règlement graphique. - Coulonces, ER 89 : mauvaise référence de croisement routier. Faire la modification. 5 : les oublis de la MS1 ne seront pas intégrés dans la M3.

	- Prendre en compte la requête de M. LEMARCHAND demandant une meilleure lisibilité sur les règlements graphiques 6 : évolution des superficies de zonage Évolution d'une superficie de 0,6 ha de la zone Uxc en vue de l'expansion du centre commercial E. Leclerc rue Saint-Père à Vire. Pour éviter toute ambiguïté, la DDTM demande à ce que soit précisé qu'il s'agit du secteur Uav et non Ua, qui évolue vers du Uxc. 7 : remarques générale La délibération D2023-6-4-16 précise que les objets de la M3 seront actualisés. Or cette actualisation n'a pas fait l'objet d'une délibération ni d'un arrêté. Il est demandé que cette actualisation soit effectuée afin de renforcer la procédure.	6 : l'évolution du zonage relatif au projet du E. Leclerc sera précisée. 7 : un arrêté précisant les objets de la M3 sera rédigé et signé par Mme la Présidente de l'IVN avant l'approbation de la Modification en cours.
22. Chambre d'agriculture Favorable sous réserve de prise en compte des remarques	1 : étoilage de bâtiment Pertinence d'étoiler le bâtiment situé sur la parcelle 584 OI 290 à SGDT ? Favorable à condition que l'exploitation agricole ne soit plus en activité et qu'aucun projet de reprise du site n'existe. 2 : ajout de plusieurs emplacements réservés - ER 77 : sépare une prairie en deux, créant une coupure préjudiciable à l'exploitation. - ER 90 : traverse une parcelle cultivée. Chambre d'agriculture trouve cela excessif pour un projet de chemin piéton. Chambre d'agriculture demande la suppression ou la modification du tracé de ces ER afin de contourner les parcelles agricoles concernées.	1. Etoilage de bâtiment Les propriétaires de la parcelle certifient que l'exploitation n'est plus en activité et qu'ils n'ont pas pour projet de vendre ce bien. 2. Ajout de plusieurs emplacements réservés - ER 77 : projet de création de piste cyclable défini à l'époque avec M. MARY. Voir p. 37 de la Notice de Présentation. - ER 90 : projet discuté avec M. GALLIER. L'ER présenté dans la Notice de Présentation ne correspond pas aux besoins de la commune. L'ER sera modifié et correspondra à un cheminement piéton qui longe l'espace bâti et ne traverse plus une parcelle cultivée. Voir plan en annexe.
23. MRAe Avis favorable sans réserves		

Fait à Vire Normandie,

Le 07 février 2025.

M. Marc GUILLAUMIN,

2^{ème} Vice-Président en charge de l'urbanisme.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "M. Guillaumin", with a long horizontal stroke extending to the right.

PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le _____

à _____

heures _____

Observations de M⁽¹⁾

Remarque du 17 Décembre 2014 de 15^h à 16^h
 Mme Martine Chantal demeurant à la Cordonnée
 28004 sur la commune de Baillaus (Vos. Namanche)
 demande que cette parcelle classée A, soit intégrée
 dans la zone 1A4b, qui la borde.

Fait

Fu de Remarque à 16^h

[Signature]

⁽¹⁾ Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

Observation n° 1 du 6 janvier 2025 - 22:41

Ne se prononce pas

Auteur : Jean-François RENET

Bonjour,

j'ai appris lors d'un dépôt de demande de travaux que la parcelle sur laquelle se trouve notre maison avait changé de statut.

En effet, quand nous avons acheté notre maison en 2010, la parcelle n'était pas en zone inondable. Elle l'est devenue en 2018 à la suite de la modification du PLU. Après des recherches, j'ai remarqué que le DREAL avait placé en zone inondable les parcelles se trouvant au dessus du ruisseau des Houilles et pas celles en contre bas...

Notre parcelle se trouve à 4,40m au dessus du niveau le plus haut connu.

Ci-joint photo et documents illustrants nos propos.

Merci d'étudier la possibilité de retirer notre parcelle de la zone inondable.

Bonne réception,

Cordialement

Mr RENET

Observation n° 2 du 10 janvier 2025 - 11:41

Favorable

Auteur : *anonyme*

Passer le bâtiment appartenant à la parcelle 0017 en bâtiment à usage professionnel:

Nous avons pour projet d'ouvrir une entreprise, et nous souhaitons que l'ancienne stabulation appartenant à la parcelle n°0017, ne soit plus classée en agricole mais plutôt a destination professionnelle.

Ce bâtiment a eu pour dernière vocation d'être une stabulation il y a 41ans et ne sert plus depuis.

Observation n° 3 du 16 janvier 2025 - 17:58

Ne se prononce pas

Auteur : Jerome MARIE Organisation : SCI BORD DE MER

A l'attention de Monsieur Bruno BOUSSION,
Commissaire-enquêteur

Objet : Enquête publique relative à la modification n°3 du PLU de Vire Normandie

Monsieur,

J'ai fait l'acquisition en 2023 d'un ensemble de parcelles (bâties et non bâties) correspondant au

site dit « de la Butte aux Cerfs » situé sur la commune de Saint-Germain-de-Tallevende dans l'environnement immédiat du lac de la Dathée.

Ces parcelles sont matérialisées par l'aplat orange sur la cartographie ci-jointe.

Historiquement, le site – qui correspond schématiquement au secteur Nxt du PLU – se divisait en deux parties :

- d'un côté, un pôle regroupant un restaurant, un petit étang (activité pêche), ainsi qu'un parking destiné à la clientèle,
- de l'autre, un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) GREEN PARK accueillant une trentaine de chalets en ossature bois.

Ayant fait l'acquisition de la partie « restaurant » (SCI BORD DE MER), j'ai pour projet de rénover et d'agrandir la longère. Le projet consiste à créer un lieu destiné à l'accueil de séminaires et à l'organisation d'événements afin de répondre à une demande non satisfaite aujourd'hui sur le bassin de Vire. Des chambres seront également à l'intérieur du bâtiment afin d'offrir des possibilités d'hébergement sur place.

Ce projet est toutefois contrarié aujourd'hui par les dispositions du PLU rendant impossible la mise en œuvre du programme tel que défini.

En effet, les nouvelles surfaces à créer se répartissent comme suit :

- Une véranda (112 m² d'emprise au sol),
- Un local de rangement (37 m²),
- Un vestiaire (14 m²).

Soit, un total de 163 m².

Si le PLU ne s'oppose pas au principe de ces extensions, l'article 2 du règlement de la zone N – et les dispositions du secteur Nx en particulier – autorisant « Les aménagements, installations et constructions, y compris les extensions, à destination principale de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'activité forestière, d'activité agricole, d'industrie et d'entrepôt, sous réserve que l'emprise au sol du bâtiment après travaux n'excède pas 400m² », cette règle des 400 m² en revanche nous pose problème au vu de l'emprise au sol du bâtiment avant travaux ; soit, 325 m² environ aujourd'hui.

Au vu des dispositions actuelles, seuls 75 m² pourraient donc être réalisés, contre les 163 m² nécessaires ; soit, un déficit de 88 m² environ.

Je m'interroge en outre sur la justification et la cohérence de cette règle ne tenant pas compte de l'emprise au sol des bâtiments avant travaux. Après avoir consulté mon architecte sur ce point et pris connaissance des dispositions d'autres PLU dans des zones analogues (N, A), je me suis aperçu que la plupart des documents limitait les extensions à l'aide d'un pourcentage calculé à partir de l'emprise au sol du bâtiment concerné avant travaux.

A titre d'exemple, le PLU de Souleuvre en Bocage autorise l'extension des constructions à usage de loisirs, de restauration, d'activités sportives ou de plein air à la condition que la ou les extensions réalisées ne conduisent pas à augmenter de plus de 30% l'emprise au sol des constructions à la date d'approbation du PLU.

Cette approche très différente a de mon point de vue le mérite de garantir une certaine équité et d'introduire un principe de proportionnalité plus acceptable selon moi.

Plus gênant encore, et toujours en suivant la logique du PLU de Vire Normandie, ce dernier permet en théorie aux propriétaires des chalets – dont l'emprise au sol oscille entre 40 et 90 m² – d'étendre l'emprise au sol de leurs bâtiments dans des proportions telles que la qualité paysagère du site s'en trouverait inéluctablement et profondément modifiée.

Aussi, je sollicite votre concours, afin de rendre possible le projet que je porte actuellement. A cette fin, ne serait-il pas possible :

- d'ajuster les dispositions pour me permettre de réaliser les 88 m² non réalisables actuellement en raisonnant par pourcentage par rapport à l'emprise au sol actuelle ou à défaut, en majorant la règle des 400 m² ?,
- de limiter la constructibilité des chalets en autorisant une augmentation modérée de leur emprise au sol afin de préserver la qualité paysagère du site ?

Espérant avoir retenu votre attention et vous avoir convaincu du bien-fondé de ma démarche, je vous prie de croire en l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Jérôme MARIE
SCI BORD DE MER

Observation n° 4 du 16 janvier 2025 - 18:03

Ne se prononce pas

Auteur : Jerome MARIE Organisation : SCI BORD DE MER

A l'attention de Monsieur Bruno BOUSSION,
Commissaire-enquêteur

Objet : Enquête publique relative à la modification n°3 du PLU de Vire Normandie

Monsieur,

J'ai fait l'acquisition en 2023 d'un ensemble de parcelles (bâties et non bâties) correspondant au site dit « de la Butte aux Cerfs » situé sur la commune de Saint-Germain-de-Tallevende dans l'environnement immédiat du lac de la Dathée.

Ces parcelles sont matérialisées par l'aplat orange sur la cartographie ci-jointe.

Historiquement, le site – qui correspond schématiquement au secteur Nxt du PLU – se divisait en deux parties :

- d'un côté, un pôle regroupant un restaurant, un petit étang (activité pêche), ainsi qu'un parking destiné à la clientèle,
- de l'autre, un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) GREEN PARK accueillant une trentaine de chalets en ossature bois.

Ayant fait l'acquisition de la partie « restaurant » (SCI BORD DE MER), j'ai pour projet de rénover et d'agrandir la longère. Le projet consiste à créer un lieu destiné à l'accueil de séminaires et à l'organisation d'événements afin de répondre à une demande non satisfaite aujourd'hui sur le bassin de Vire. Des chambres seront également à l'intérieur du bâtiment afin d'offrir des possibilités d'hébergement sur place.

Ce projet est toutefois contrarié aujourd'hui par les dispositions du PLU rendant impossible la mise en œuvre du programme tel que défini.

En effet, les nouvelles surfaces à créer se répartissent comme suit :

- Une véranda (112 m² d'emprise au sol),
- Un local de rangement (37 m²),
- Un vestiaire (14 m²).

Soit, un total de 163 m².

Si le PLU ne s'oppose pas au principe de ces extensions, l'article 2 du règlement de la zone N – et les dispositions du secteur Nx en particulier – autorisant « Les aménagements, installations et constructions, y compris les extensions, à destination principale de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'activité forestière, d'activité agricole, d'industrie et d'entrepôt, sous réserve que l'emprise au sol du bâtiment après travaux n'excède pas 400m² », cette règle des 400 m² en revanche nous pose problème au vu de l'emprise au sol du bâtiment avant travaux ; soit, 325 m² environ aujourd'hui.

Au vu des dispositions actuelles, seuls 75 m² pourraient donc être réalisés, contre les 163 m² nécessaires ; soit, un déficit de 88 m² environ.

Je m'interroge en outre sur la justification et la cohérence de cette règle ne tenant pas compte de l'emprise au sol des bâtiments avant travaux. Après avoir consulté mon architecte sur ce point et pris connaissance des dispositions d'autres PLU dans des zones analogues (N, A), je me suis aperçu que la plupart des documents limitait les extensions à l'aide d'un pourcentage calculé à partir de l'emprise au sol du bâtiment concerné avant travaux.

A titre d'exemple, le PLU de Souleuvre en Bocage autorise l'extension des constructions à usage de loisirs, de restauration, d'activités sportives ou de plein air à la condition que la ou les extensions réalisées ne conduisent pas à augmenter de plus de 30% l'emprise au sol des constructions à la

date d'approbation du PLU.

Cette approche très différente a de mon point de vue le mérite de garantir une certaine équité et d'introduire un principe de proportionnalité plus acceptable selon moi.

Plus gênant encore, et toujours en suivant la logique du PLU de Vire Normandie, ce dernier permet en théorie aux propriétaires des chalets – dont l'emprise au sol oscille entre 40 et 90 m² – d'étendre l'emprise au sol de leurs bâtiments dans des proportions telles que la qualité paysagère du site s'en trouverait inéluctablement et profondément modifiée.

Aussi, je sollicite votre concours, afin de rendre possible le projet que je porte actuellement. A cette fin, ne serait-il pas possible :

- d'ajuster les dispositions pour me permettre de réaliser les 88 m² non réalisables actuellement en raisonnant par pourcentage par rapport à l'emprise au sol actuelle ou à défaut, en majorant la règle des 400 m² ?,
- de limiter la constructibilité des chalets en autorisant une augmentation modérée de leur emprise au sol afin de préserver la qualité paysagère du site ?

Espérant avoir retenu votre attention et vous avoir convaincu du bien-fondé de ma démarche, je vous prie de croire en l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Jérôme MARIE
SCI BORD DE MER

Observation n° 5 du 16 janvier 2025 - 18:36

Favorable

Auteur : FRANCK LEGOUPIL Organisation : SCI LEGOUPIL

Monsieur le commissaire-enquêteur,

Je suis l'actuel propriétaire des parcelles en orange sur le plan que je vous transmets en parallèle.

Je prends bon note de la modification de l'orientation d'aménagement relative à l'avenue Bischwiller permettant à la station de lavage de s'étendre conformément aux souhaits de son exploitant.

Je suis toutefois surpris que le projet visant à aménager une nouvelle voie au travers de notre ensemble commercial soit quant à lui maintenu. En effet, outre que cette nouvelle voie aurait pour effet de supprimer un nombre de places de stationnement important et porterait donc atteinte au bon fonctionnement des commerces en place, je souhaite rappeler à la commune que ni les autres propriétaires (Les copropriétaires 762 AT 61), ni moi-même ne sommes d'accord pour céder le foncier nécessaire à la collectivité. Or, sauf à ce que la commune envisage une expropriation par voie de déclaration d'utilité publique – mais je doute fort que le préfet soit d'accord pour reconnaître le caractère d'intérêt général de cette opération – je ne vois pas très bien l'intérêt de maintenir le

principe de cette voie dans l'OAP Bischwiller.

Pour conclure, j'avoue que je me suis longtemps interrogé sur l'utilité de cette voie et après avoir relu le document (ce que je n'avais pas fait depuis longtemps), je ne comprends toujours pas ce qui pourrait justifier sa réalisation au regard de son coût important pour la collectivité.

S'il s'agit uniquement de créer une voie de délestage pour les véhicules légers (l'OAP insiste sur le transit important de poids lourds le long de l'avenue et définit comme objectif : « Fluidifier autant que possible les circulations PL, aux côtés de la desserte VL des enseignes, afin de prendre en compte les activités industrielles présentes »), quel intérêt à fluidifier la circulation des véhicules légers sur une distance aussi faible (150 m environ sur les 850 m que comptent l'avenue) ?

Au vu de ce que je viens d'exposer, je vous serais donc reconnaissant de bien vouloir prendre en considération ma demande.

Cordialement,

FRANCK LEGOUPIL

Observation n° 6 du 16 janvier 2025 - 20:58

Ne se prononce pas

Auteur : MARIE JOSE ROULLIN

A l'attention de Monsieur Bruno BOUSSION , Commissaire enquêteur

Objet : enquête publique relative à la modification n° 3 du PLU de VIRE Normandie :

-modification de la B R 114 sur la commune de St Martin de Tallevende ,révision du certificat d'urbanisme

Cette parcelle n'est plus le siège de l'exploitation, qui est transférée à la "Poterie", disparition à court terme de bâtiments à usage agricole :animaux et ensilage, maison actuellement inhabitée

- modification de la I 186 sur la commune de St Martin de Tallevende suppression du classement "Maison remarquable" de la chaumière celle-ci est insalubre ,non habitable ,elle n'a de chaume que coté chemin et toiles en fibrociment derrière

Observation n° 7 du 17 janvier 2025 - 11:55

Ne se prononce pas

Auteur : Sebastien Metraux

Je suis propriétaire d'un corps de ferme situé sur la parcelle 575, commune de Saint-Germain de Tallevende, qui comprend une partie habitation, le reste étant des anciens bâtiments du corps de ferme en pierres et couverture ardoises. Je demande que ces bâtiments soient étoilés pour me permettre de créer un appartement pour recevoir ma famille d'une part et installer un cabinet médical car j'exerce la profession de sage-femme en libéral. Je précise que je suis également propriétaire des parcelles mitoyennes et qu'il n'y a aucun siège d'exploitation agricole à proximité. Un dossier avec l'ensemble des photos des bâtiments a déjà été déposé au service de l'urbanisme.

merci de prendre en compte ma demande

Observation n° 8 du 17 janvier 2025 - 11:55

Ne se prononce pas

Auteur : Sebastien Metraux

Je suis propriétaire d'un corps de ferme situe sur la parcelle 575, commune de Saint-Germain de Tallevende, qui comprend une partie habitation, le reste étant des anciens batiments du corps de ferme en pierres et couverture ardoises. je demande que ces batiments soient étoilés pour me permettre de créer un appartement pour recevoir ma famille d'une part et installer un cabinet médical car j'exerce la profession de sage-femme en libéral. Je précise que je suis également propriétaire des parcelles mitoyennes et qu'il n'y a aucun siège d'exploitation agricole à proximité. Un dossier avec l'ensemble des photos des batiments a déjà été déposé au service de l'urbanisme.

merci de prendre en compte ma demande

PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le _____

à _____

heures _____

Observations de M⁽¹⁾

Remarque du 17 Décembre 2014 de 15^h à 16^h
 Mme Martine Chantal demeurant à la Cordonnée
 28004 sur la commune de Baillaus (Vosges) propriétaire d'une parcelle cadastrée
 demandant que cette parcelle classée A, soit intégrée
 dans la zone 1A4b, qui la borde.

Fait

Fu de Remarque à 16^h

[Signature]

⁽¹⁾ Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le

à

heures

Observations de M⁽¹⁾

Guillemet Vincent

Dans le cadre de réaliser un projet d'ouverture de "bar de lancer de hache", je souhaiterais acquérir un bâtiment que j'ai visité pour ce projet. Ependant avant de l'acheter et pour avoir les autorisations pour réaliser mon projet, il faudrait que ce bâtiment en question puisse être ~~réhabilité~~ réhabilité en local commercial.

Le bien se trouve à "la Rivière - Boullours 14500 rue Normandie" sur la parcelle "ZC 11" référence 5452611 et est en zone "Aa PLU".

Ce bâtiment était une maison d'habitation il est actuellement en ruine je souhaiterais le rénover afin d'y installer mon activité pour ce faire pourriez vous accéder à ma demande ?

Cordialement.

Guillemet

Remarque du 07 Janvier 2015
de 16h à 17h30

Annexé au registre observation de M. M. CHASSE
concernant 4 annexes.

le CE
BZ

⁽¹⁾ Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le

à

heures

Observations de M⁽¹⁾

Guillemet Vincent

Dans le cadre de réaliser un projet d'ouverture de "bar de lancer de hache", je souhaiterais acquérir un bâtiment que j'ai visité pour ce projet. Cependant avant de l'acheter et pour avoir les autorisations pour réaliser mon projet, il faudrait que ce bâtiment en question puisse être ~~réhabilité~~ réhabilité en local commercial.

Le bien se trouve à "la Rivière - Boullours 14500 rue Normandie" sur la parcelle "ZC 11" référence 5452611 et est en zone "Aa PLU".

Ce bâtiment était une maison d'habitation il est actuellement en ruine je souhaiterais le rénover afin d'y installer mon activité pour ce faire pourriez vous accéder à ma demande ?

Cordialement.

Guillemet

Remarque du 07 Janvier 2015
de 16h à 17h30

Annexé au registre observation de M. M. CHASSE
concernant 4 annexes.

le CE
BZ

⁽¹⁾ Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

M. Mme CHARU HENRI. CHANTAL
1. impasse Des Gripes - Bury
44110 - VALDALLIERE

Tel: 06.77.46.50.43

Mail: charu.chantal@gmail.com

Objet: modification du PLU
parcelle Cadastrique C 981

A l'attention
De la Commission
urbanisme (PLU Roulloux)

Bury
le 6.01.2025

Monsieur, Madame,
Propriétaire de la parcelle Cadastrique C 981
située sur la Commune de Roulloux. Site Normandie
lieu dit "Belle Vue" Requalifié depuis Janvier 2025
(n° 124) Rte du Granit sur laquelle nous avons
construit 2 maisons en 2019 dont une que nous allons
habiter dès Juillet 2025.

A la construction de cette maison, nous avons décidé
de faire un 2ème garage attenant au 1er à notre arrière.

Qu'elle ne fût pas notre surprise de découvrir
qu'entre temps notre parcelle était classée ND donc
non constructible. Nous n'avons pas compris ce classement.

Nous demandons la Requalification de ce Terrain
Cadastrique C 981 en Zone Constructible pour aboutir à
notre projet.

Pour compléter cette demande, nous vous adressons
une photo Aérienne de notre Terrain et le plan pour le
2ème garage. Entre le talus et le garage, il reste environ 5m.

Nous nous tenons à votre disposition pour plus d'informations.
Dans l'attente d'une réponse positive de votre part, nous vous
prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations
distinguées.

Mme CHARU H. M. CHARU H.

CERTIFICAT D'ADRESSAGE

Votre certificat d'adressage de l'immeuble dont la référence cadastrale est la suivante :

25450C 981

FOSSE AUX BOEUF ROULLOURS

14500 VIRE NORMANDIE

Sera dorénavant référencé, par la mairie de Vire Normandie à l'adresse suivante :

124 Route du Granit

14500 VIRE NORMANDIE

Ce document est un acte administratif certifié par la commune, il vous servira dans vos démarches auprès des différents organismes privés et publics (fournisseurs d'énergie, opérateurs téléphoniques, etc.)

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de mes sincères salutations,

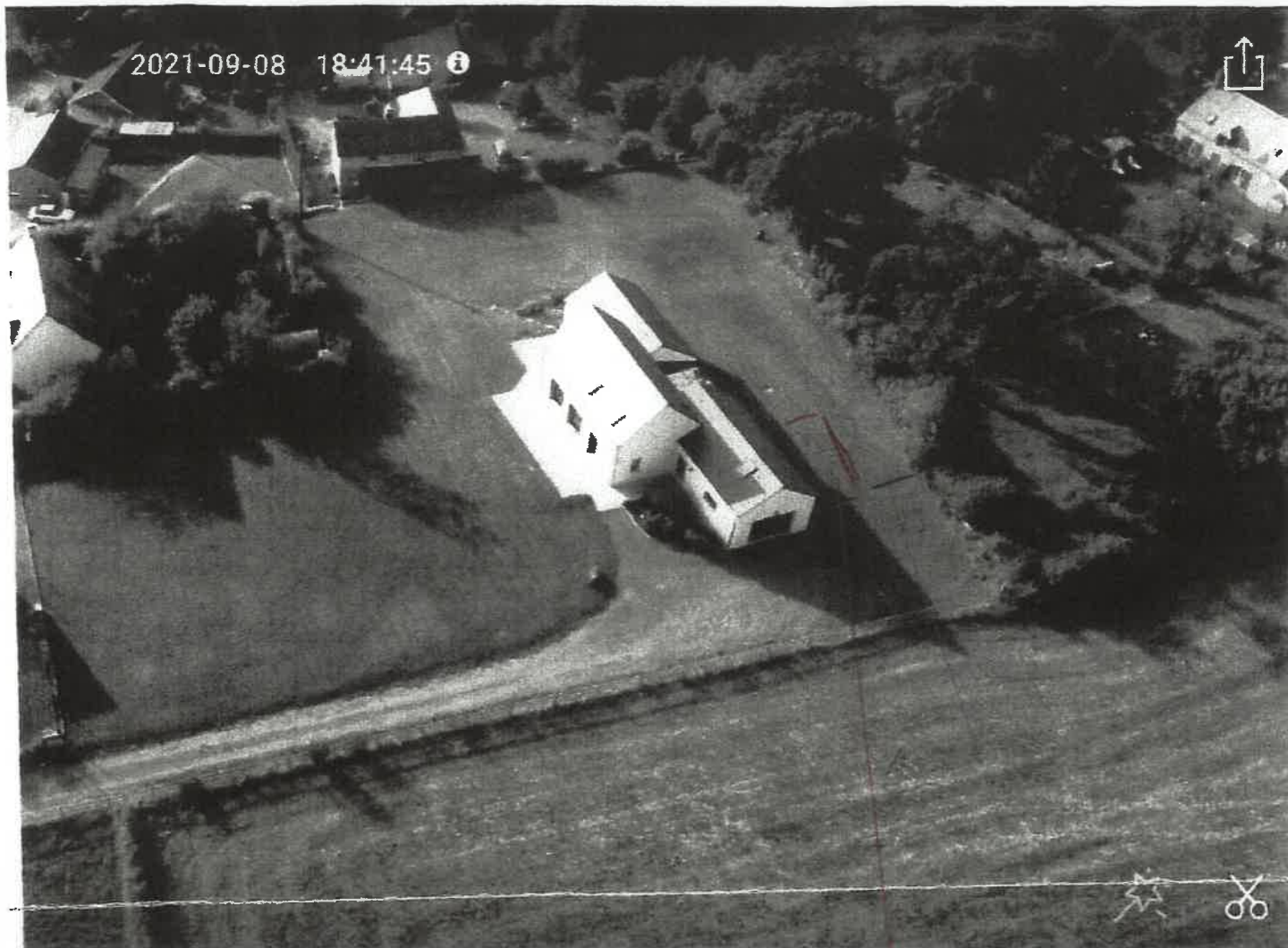
La Maire de Vire Normandie,

Nicole Desmottes



Parcelle c 981

2021-09-08 18:41:45



Le mandr.
Garage
n°2.

Petit
environ
5m entre garage
n°2 et Talus

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL
INFORMATISE

Service du Cadastre

Departement :
CALVADOS
Commune :
ROULLOURS

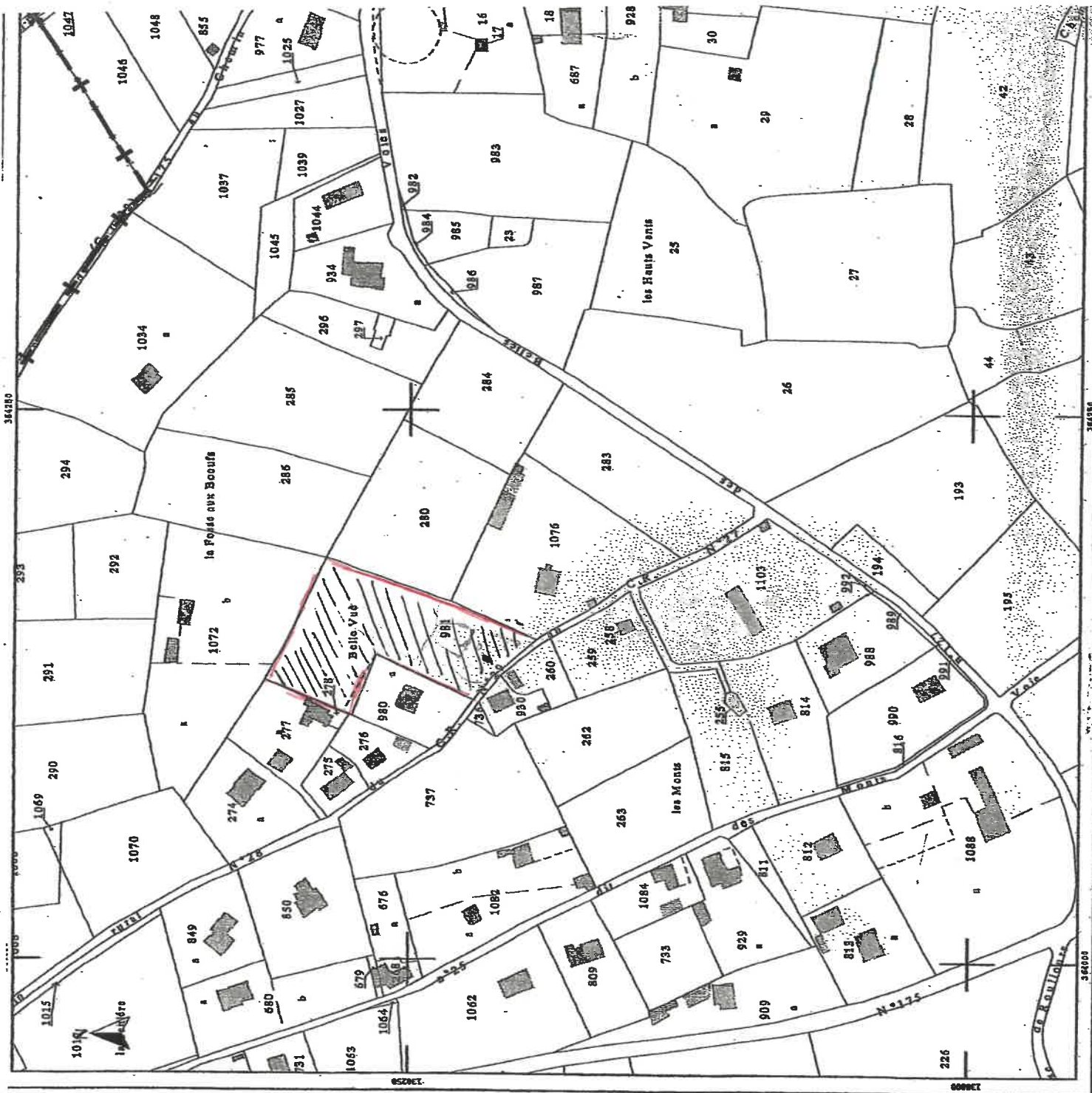
Section : C
Echelle d'origine : 1/2500
Echelle d'edition : 1/2500
Date de l'edition : 20/04/2004

Numero d'ordre du registre de constatation
des droits:
Cachet du service d'origine

BUREAU DU CADASTRE
DE VIRE
13, place du Champ de Foire
BP 135
14501 VIRE

Extrait certifié conforme au plan cadastral informatisé
à la date : 2004-04-27

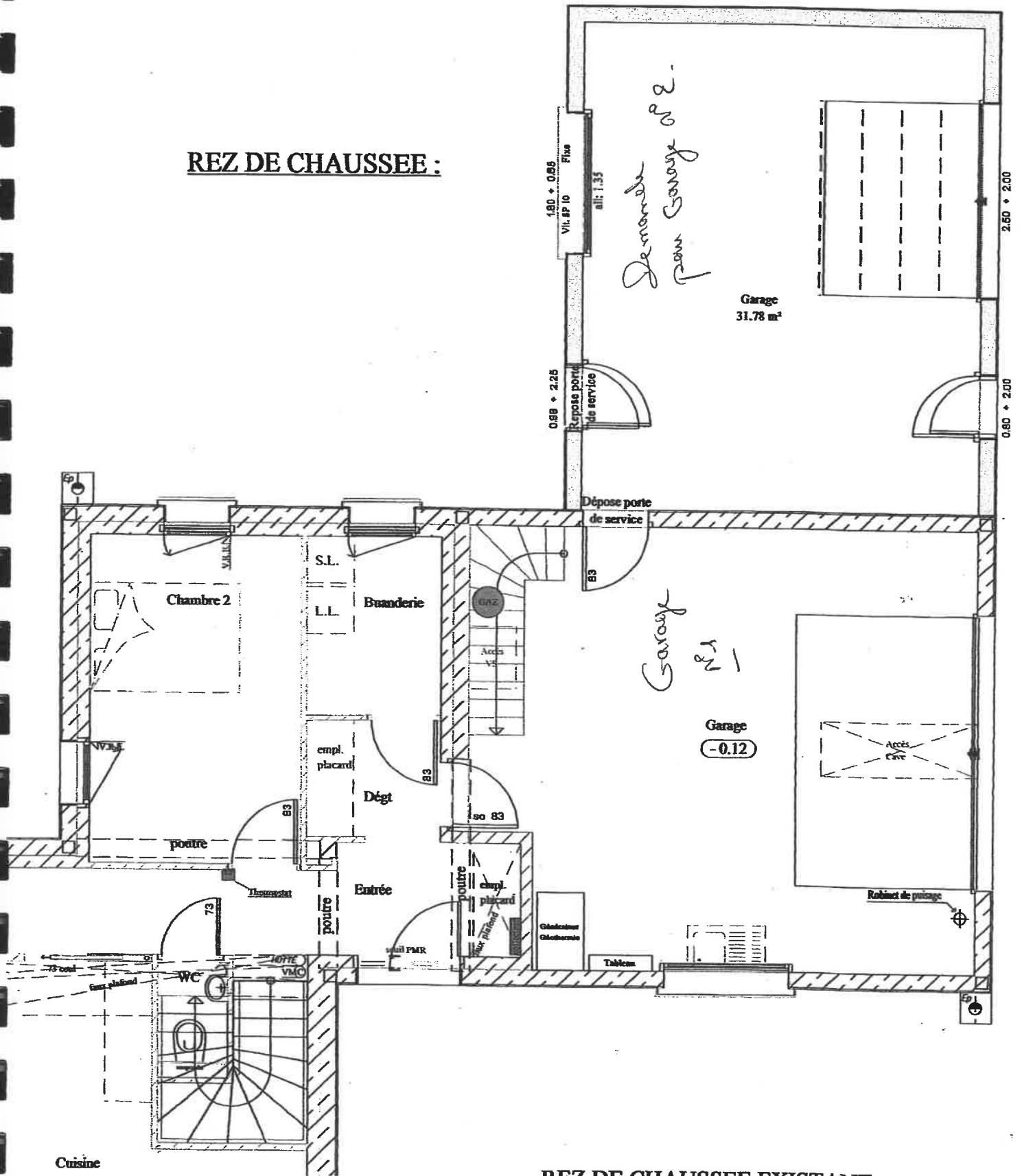
A BUREAU DU CADASTRE
DE VIRE
13, place du Champ de Foire
BP 135
14501 VIRE



Parcelle c 981

Parcelle c 981

REZ DE CHAUSSEE :



REZ DE CHAUSSEE EXISTANT

INTERCOM DE LA VIRE AU NOIREAU
M. Le commissaire enquêteur
Modification n°3 du PLU et proposition
de PDA - Vire Normandie
20, Rue d'Aignaux
14500 VIRE NORMANDIE

Vire, le 10 janvier 2025

Objet :

Observations dans le cadre de l'enquête public : MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET PROPOSITION DE PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS SUR LA COMMUNE DE VIRE NORMANDIE

Monsieur le commissaire enquêteur,

Cerfrance Normandie Ouest, cabinet d'expertise comptable et de conseil auprès du monde agricole, artisans, commerçants et prestataires de services, a pour projet d'agrandir son agence sis La Papillonière, 14500 Vire-Normandie.

Ce projet s'inscrit dans la continuité de son développement sur le territoire de Vire Normandie pour répondre à la demande de nos clients-adhérents. D'autre part, ce projet répond à notre démarche RSE du groupe : Bilan carbone, QVTC, ...

A ce jour, notre bâtiment et projet d'extension sont concernés par la zone Ur où toutes constructions ou installations sont interdites dans le cadre du PLU en date du 3 novembre 2016 et de l'enquête publique de Modification n°3 du PLU et création de Périmètres des abords sur la commune de Vire Normandie (cf Cartes 1,2 et 3).

Nous avons étudié, avec notre maître d'œuvre et architecte d'autres, solutions d'agrandissement pour s'éloigner de la zone Ur. Cependant nous constatons que nous rencontrons très vite des complexités techniques et budgétaires.

Quelles solutions techniques pouvez vous nous apporter afin de pouvoir réaliser notre projet?

Cerfrance Normandie Ouest

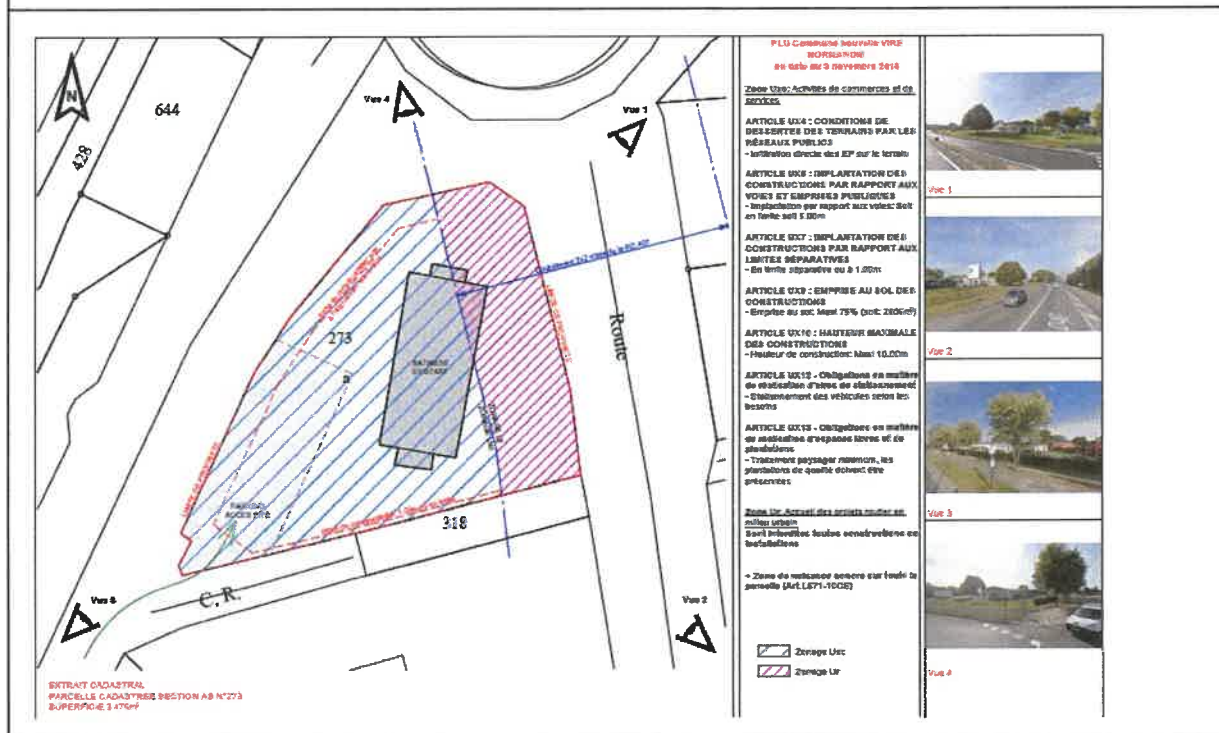
Siège social : 216 Route des Dignes, CS 40056, 14123 FLEURY-SUR-ORNE
Tél. 02 31 15 56 78 - contact@no.cerfrance.fr - www.cerfrance.fr

ASSOCIATION DE GESTION ET DE COMPTABILITE NORMANDIE OUEST
Inscrite à l'Ordre des Experts-Comptables de Rouen-Normandie
Association loi 1901 – APE 6920 Z – SIRET 326 505 039 00148

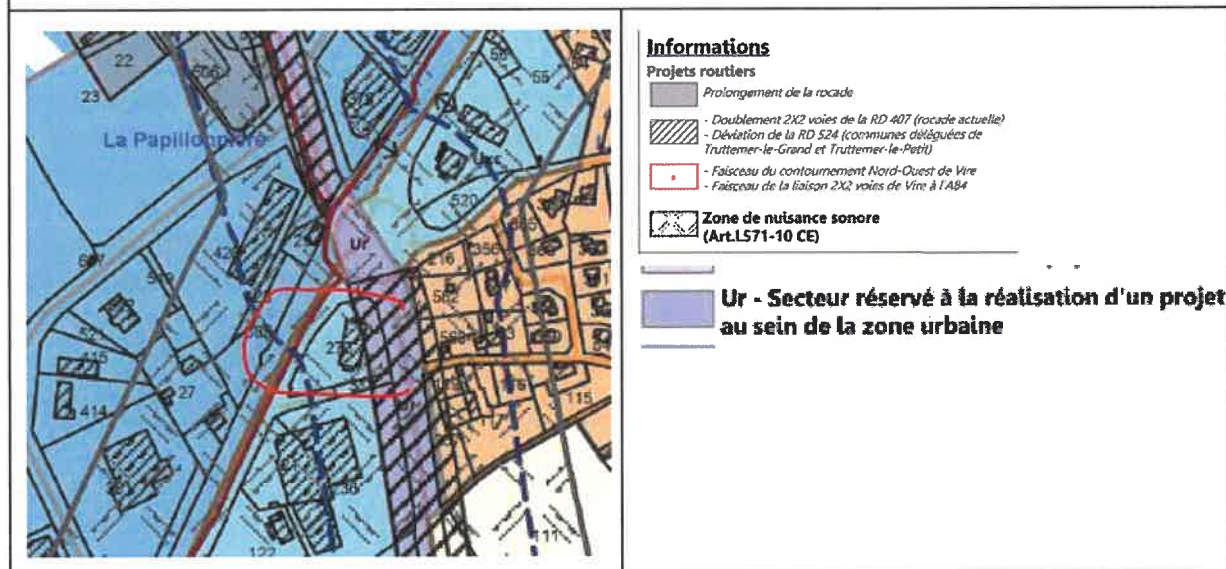


AVRANCHES	02 33 68 41 00	ISIGNY/MER	02 31 51 61 00
BAYEUX	02 31 51 22 40	LE HOM	02 31 27 88 00
CAEN	02 31 47 21 21	LISIEUX	02 31 48 22 50
CHERBOURG-EN-COTENTIN	02 33 53 73 79	MORTAIN-BOCAGE	02 33 79 31 31
COUTANCES	02 33 76 63 00	SAINT-LÔ	02 33 06 93 50
FALAISE	02 31 40 06 90	VALOGNES	02 33 95 83 00
		VIRE-NORMANDIE	02 31 66 28 18
FLEURY/ORNE (siège)	02 31 15 56 78	SAINT-LÔ (siège)	02 33 06 93 10

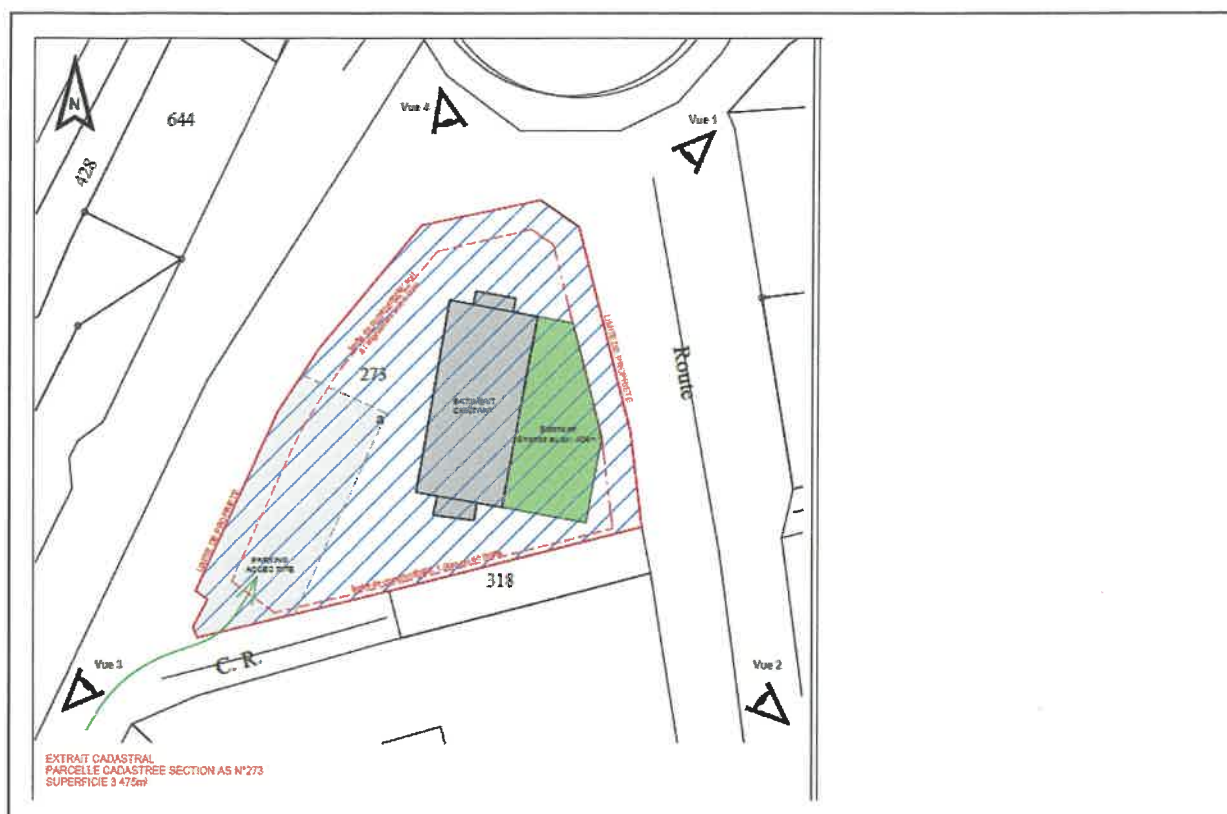
Carte 1 : PLU Commune nouvelle VIRE NORMANDIE en date du 3 novembre 2016



Carte 2 Enquête publique: Modification n°3 du PLU et création de Périmètres des abords sur la commune de Vire Normandie



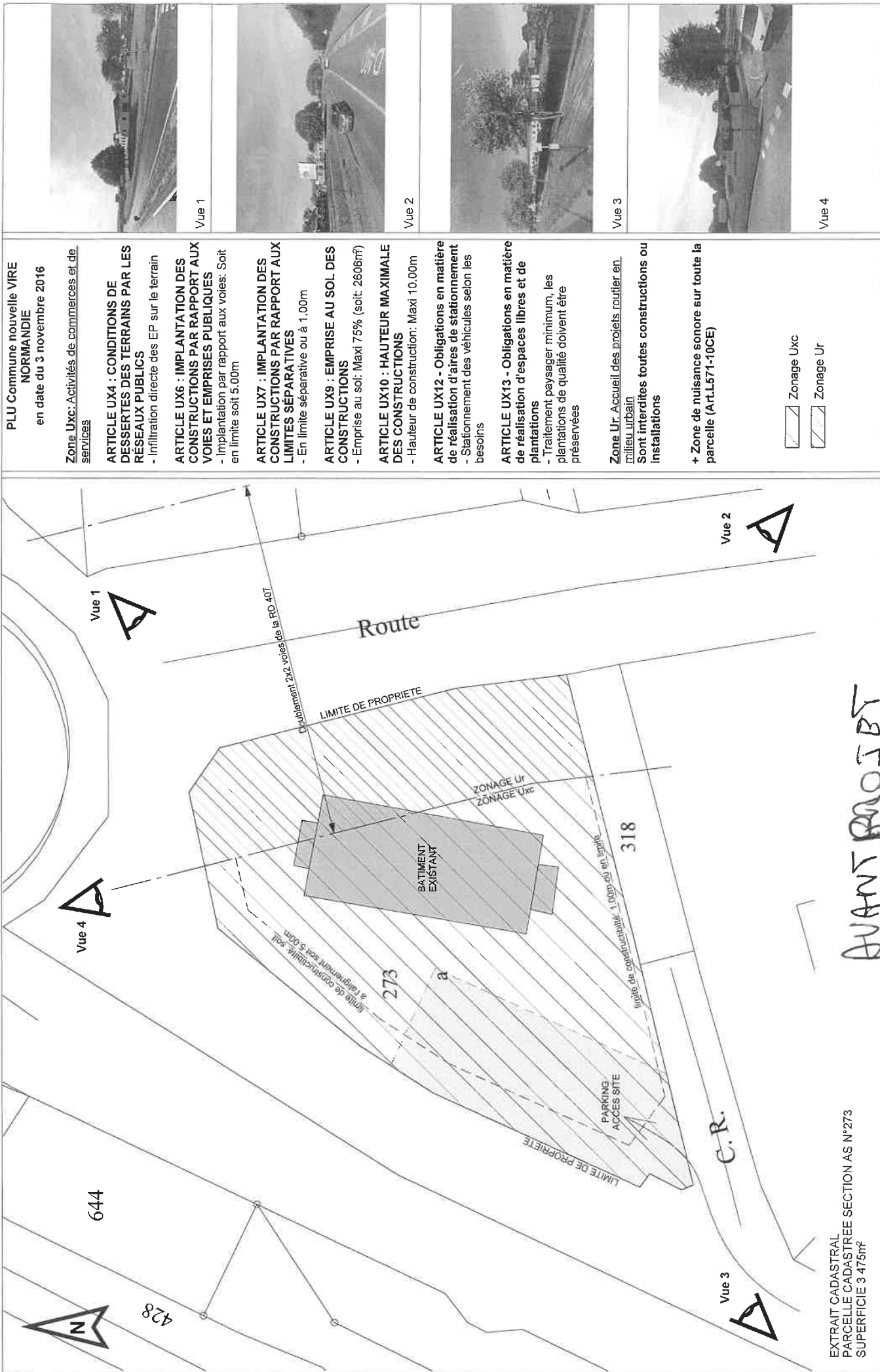
Carte 3 : projet d'extension de l'agence Vire Normandie



Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire.
Je vous remercie pour l'attention que vous porterez à cette demande.

Béatrice BEAUNIEUX
Responsable RSE
Agence Saint Lo siège
Rue André Malraux
50009 SAINT LO Cedex
06 82 94 69 34





EXTRAIT CADASTRAL
PARCELLE CADASTREE SECTION AS N°273
SUPERFICIE 3 475m²

Chrysalis
Le DÉVELOPPEMENT
ça se CONSTRUIT

Contractant général:
CHRYSALIS
Parc d'Activités Agglo 21
27, Rue Lery Escudero
50000 SAINT-LÔ

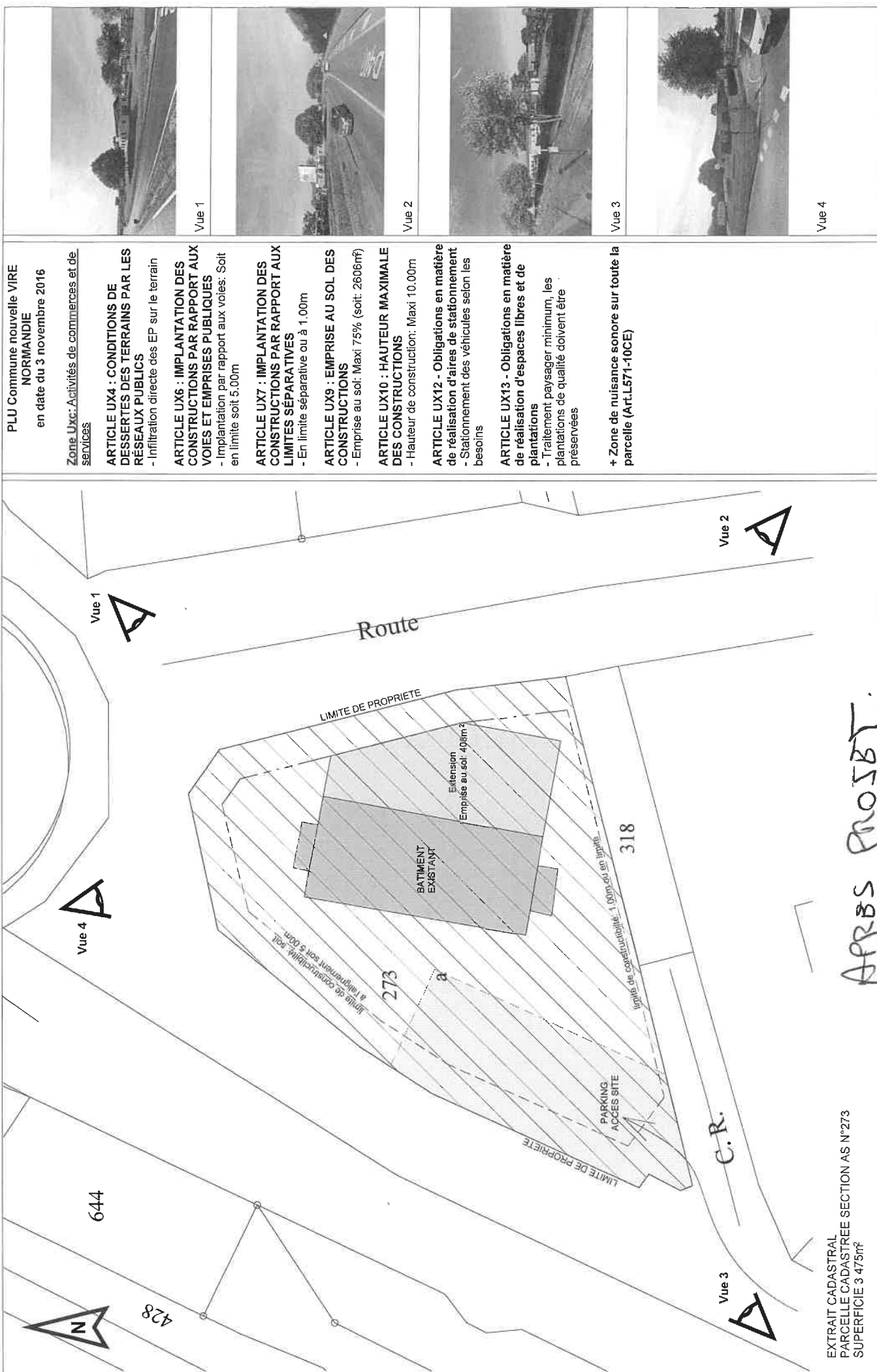
Maître d'ouvrage
CERFRANCE Normandie Ouest
La Papillonnière
14 500 VIRE NORMANDIE

ECH.: 1/500e

FA11 20/09/2024 Dossier n°: 1671 Planche n°: F1 / 1

PLAN REGLEMENTAIRE

Ce plan est la propriété de la SAS BATIMENTS D'ENTREPRISES DE L'OUEST. Ne peut-être reproduit ni communiqué à des TIERS.



EXTRAIT CADASTRAL
PARCELLE CADASTREE SECTION AS N°273
SUPERFICIE 3 475m²

APRÈS PROJET

Chrysalis
Le DÉVELOPPEMENT
ça se CONSTRUIT

Contractant général :
CHRYSLIS
Parc d'Activités Agglo 21
27, Rue Lévy Esclapéro
50000 SAINT-LO

Maire d'ouvrage
CERFRANCE Normandie Ouest
La Papillonnière
14 500 VIRE NORMANDIE

ECH.: 1/500e

PLU Commune nouvelle VIRE
NORMANDIE
en date du 3 novembre 2016

Zone Uxc: Activités de commerces et de services

ARTICLE UX4 : CONDITIONS DE DESERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS
- Infiltration directe des EP sur le terrain

ARTICLE UX6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS
- Implantation par rapport aux voies: Soit en limite soit 5.00m

ARTICLE UX7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- En limite séparative ou à 1.00m

ARTICLE UX9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
- Emprise au sol: Maxi 75% (soit: 2606m²)

ARTICLE UX10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
- Hauteur de construction: Maxi 10.00m

ARTICLE UX12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Stationnement des véhicules selon les besoins

ARTICLE UX13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations
- Traitement paysager minimum, les plantations de qualité doivent être préservées

+ Zone de nuisance sonore sur toute la parcelle (Art.L571-10CE)

FAI2 07/10/2024 Dossier n°: 1671 Planche n°: F1 / 1

PLAN REGLEMENTAIRE

Ce plan est la propriété de la SAS BATIMENTS D'ENTREPRISES DE L'OUEST. Ne pas être reproduit ni communiqué à des TIERS.

hkh

Château de le Lour. XIII XV

Na.

How come?

p 169/170.

84

Change ment. d'usage.

Hebescheitelt. $\textcircled{H}$ pleu Di.

Δ Cour des Just.

Sect d'intérêt Sakri Nochrur'.

Zone 100^m ≠ le bruit.

Scut & ciculato

6 Mémoire en réjouie

Contrôle de la légalité :

N type d'occupation:

Nxt. ¹ résidence de loisir déductible.

Act^e tournée en milieu naturel.

→ Changement de sous-zone.

ARD 10/8

Revision

Changement de zonage.

4. Simple & achiral complex.

achint's fournies de plein air.

Changement de nous 2nd ordre.

Conditions d'aménagement

midnight Assamirment. Valid.

demande sur le site.

important d'identifier Ave. St Martin de Tall^{te}.

Comme associé à une

→ Solare. Carrière possible en référence.

M^o Bouvion Com Equateur sils.

Annuaire - information sur le ModP

Création de Hare-

2 Agri. intenses -

neiro e chiquiano ZERON

le modifieur, ne permet pas le mariage. (Reviser
les attributs : ... Mais son N°.

11.11.1954

Maitre Dai . Ak.



NEUFEMANC

100
Coudonnes

ST Mauren
Belaye

ST Martin

DOSSIER

URBAIN'S ME

(Jean-Pierre SERGEANT
de Paul-Frison VIRE

06.09.37.37.74.

SERGENT Jean-Pierre

le 19/12/2024

Le Pont-Frion

14500 - VIRE Normandie

à l'INTERCOM ^{de la VIRE}
^{ou Noireau}
Service de l'URBANISME
20, rue d'Aiguevaux
14500 - VIRE

à l'intention
de M^r le Commissaire enquêteur
pour une demande de Certificat
d'urbanisme

CA 14762 24 B 0318 -

+ Ma requête concerne la parcelle cadastrée
AS 167 ma propriété depuis 1971 ainsi
que la 166 où est implantée ma maison.

+ Parcelle constructible en POS zone NB
en date du 12/11/2012 puis assimilée
à la zone naturelle voisine 168 -

+ Mes documents ci-joints montrent que
mon verger planté n'a rien à voir structurellement
avec la zone naturelle complètement accidentée et en contrebas de plus
de 15 à 20 mètres, humide etc...

+ Ma démarche est axée sur le fait que je souhaitais y construire une habitation de plain-pied pour y vivre dans le grand âge — c'est mon notaire qui m'a informé de la modification du PLU —

+ l'accès et le relief de ma parcelle sont très confortables pour répondre à mon souhait sans préjudice pour l'environnement et la circulation sur la RN 577

+ la décision de classement en zone naturelle est peut-être une erreur d'appréciation sur un plan plutôt que de visu (photos)

Monsieur le Commissaire enquêteur j'espère que votre examen de mon dossier permettra le reclassement de la parcelle 762 AS 167 en zone constructible, bien argumenté —

Avec tous mes respects

VIRE le 19/12/2024



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE VIRE NORMANDIE

Commune déléguée de Vire

Dossier n° CU 14762 24 B0318
Date de dépôt : 02/09/2024
Demandeur : M. SERGENT Jean-Pierre Le Pont Féron - Vire 14500 VIRE NORMANDIE
Pour : Certificat d'urbanisme opérationnel
Adresse des terrains : Le Pont Féron - Vire à VIRE NORMANDIE (14500)
Référence cadastrale : 762AS167, 762AS166
Superficie du/des terrain(s) : 5 934,00 m²

CERTIFICAT d'URBANISME
délivré par le Maire délégué au nom de la commune déléguée de Vire

OPÉRATION NON RÉALISABLE

Le Maire délégué de la commune déléguée de Vire,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L410-1, R410-1 et suivants,

Vu l'arrêté préfectoral n°86-15 portant création de la commune nouvelle de Vire Normandie en date du 31/12/2015,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 03/11/2016, mis à jour le 20/06/2017, modifié les 15/10/2020, 29/09/2022 et 12/03/2024,

Vu la demande présentée le 02/09/2024 par M. Jean-Pierre SERGENT, demeurant au lieu-dit Le Pont Féron à VIRE NORMANDIE (14500), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à plusieurs terrains :
 - cadastrés 762AS167, 762AS166,
 - situés au lieu-dit Le Pont Féron - Vire à VIRE NORMANDIE (14500).
- et précisant si les parcelles peuvent être utilisées pour la réalisation d'une opération consistant en :
Construction d'une habitation de plainpied de 120 m² avec dépendances et garage.

Vu l'arrêté préfectoral approuvant le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) en date du 09/02/2017,

Vu l'article 29 de la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 supprimant la contribution des collectivités au financement des réseaux publics d'électricité situés hors terrain d'assiette d'une opération d'aménagement ou de construction,

Vu l'avis du Service Ingénierie Travaux VRD – Eclairage public de la Ville de Vire Normandie ci-joint,

Vu l'avis du Syndicat des Eaux du Bocage Virois en date du 05/09/2024 ci-joint,

Vu l'avis des services d'ENEDIS en date du 05/09/2024 ci-joint,

Vu l'avis de l'Agence Routière Départementale en date du 27/09/2024 ci-joint,

Vu les pièces du dossier,

Considérant que le projet porte sur la construction d'une maison d'habitation et se situe en zone N du Plan Local d'Urbanisme cité ci-dessus,

Considérant que la zone N « pure » regroupe les espaces naturels, peu ou pas urbanisés et que ces terrains ont vocation à maintenir leur caractère naturel,

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme, dans son article N2 – Types d'occupation et d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières - n'autorise pas la construction de maison d'habitation,

CERTIFIE :

Article 1

Les parcelles, objets de la demande, ne peuvent pas être utilisées pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2 – Règles d'urbanisme

Les parcelles sont situées dans la zone N et Na du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) susvisé.

Transmis au contrôle de légalité le :

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-6 à L.111-10, art. R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Les parcelles sont concernées par les servitudes d'utilité publique suivantes (voir la liste annexée au R126-1 et le A126-1 du code de l'urbanisme) :

- Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles de centre d'émission et de réception exploités par l'Etat (PT2)
 - Centre de réception du Vire/La Besnardière et Gathemo/Les Costils
 - *Zone spéciale de dégagement (Faisceau hertzien) / Secteur de dégagement
 - §Faisceau hertzien Le Gast « le Hamel de Haut » au Plessis-Grimoult-Mont Pinson

Les parcelles ne sont pas situées à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain.

Les parcelles ne sont pas situées dans une zone soumise au droit de préemption sur les fonds de commerce.

Les parcelles sont situées :

- Zone de nuisances sonores (Article L571-10 du Code de l'Environnement)
- Risque d'inondation (profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux) :
 - pour les infrastructures profondes en période de très hautes eaux (2,5 m. à 5 mètres).
- en classement des zones à potentiel radon selon l'arrêté du 27 juin 2018 (Contours des communes 2016) Zone 3,
- dans une zone à risque d'exposition au plomb (logement construit avant le 1er janvier 1949) par arrêté préfectoral du 8 avril 2005, applicable à compter du 1er septembre 2005,
- au sein d'une zone de sismicité faible en application du décret du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.

L'immeuble n'est frappé d'aucun arrêté de péril, d'interdiction d'habiter, ni de déclaration d'insalubrité notamment au titre de la loi n° 99-471 du 08 juin 1999 relative à la protection des acquéreurs ou propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages.

A titre d'information pour connaître les enjeux environnementaux et les risques de la commune concernant votre terrain qui sont consultables sur le site internet de la DREAL :

<http://www.donnees.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr/index.php>

Article 3 - Equipements

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Equipement	Parcelle desservie	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Oui	Syndicat des Eaux du Bocage Virois (avis ci-joint)	
Assainissement	Oui	Oui	Syndicat des Eaux du Bocage Virois (avis ci-joint)	
Eaux pluviales	Oui	Oui	Communal (avis ci-joint)	
Electricité	Oui	Oui	E.N.E.D.I.S. (avis ci-joint)*	
Voirie	Oui	Oui	Conseil départemental (avis ci-joint)	
Défense Incendie	Oui	Oui	Communal	

*Si l'extension du réseau public n'est pas prévue, la construction sera subordonnée à un raccordement individuel. Ce raccordement sera financé avec l'accord du demandeur dans les conditions mentionnées à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

*Conformément à l'article 29 de la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 supprimant la contribution des collectivités au financement des réseaux publics d'électricité situés hors terrain d'assiette d'une opération d'aménagement ou de construction, la prise en charge de l'extension du réseau d'électricité relève du bénéficiaire de l'autorisation.

Fait à VIRE NORMANDIE, VIRE, le 16/10/2024
Pour la Maire de la commune déléguée de Vire et par délégation,
Le conseiller communal délégué en charge des affaires foncières et de l'urbanisme

Lucien BAZIN.



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.
A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite). Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télé-recours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Transmis au contrôle de légalité le :

Département :
CALVADOS

Commune :
VIRE NORMANDIE

Section : AS
Feuille : 000 AS 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 02/09/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

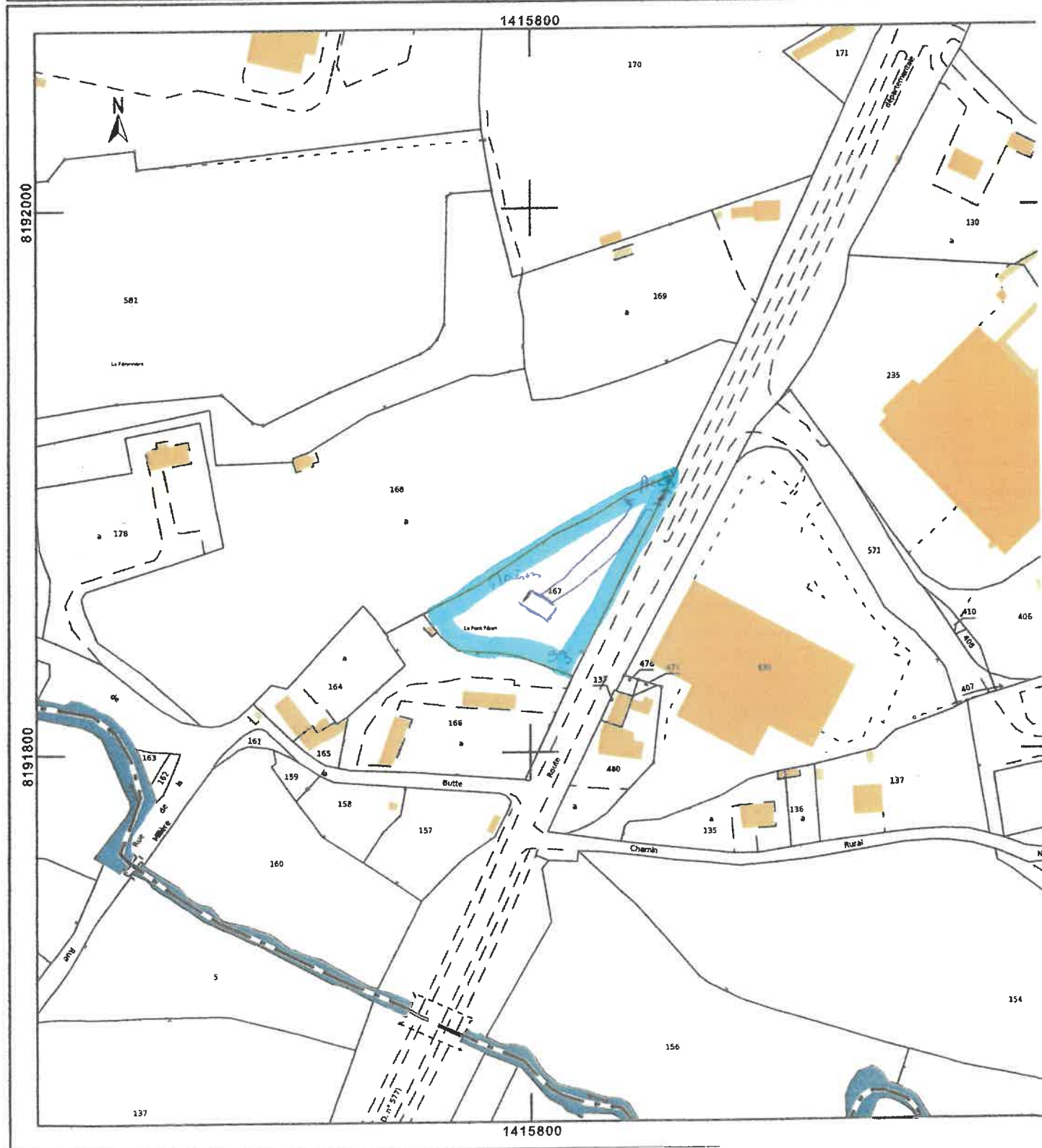
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant
Caen Pôle de Topographie et de Gesti
Cadastrale
6, Place Gambetta 14048
14048 Caen Cedex1
tél. 02.31.39.74.00 -fax
ptgc.caen@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par

cadastre.gouv.fr



168

a

Superficie 27 a 19 ca

Le Pont Féron

maison de plein-pied

167

cour de manœuvre de 15 x 15 m (selon le besoin)

entrée en retrait de 4,5 m

bateau 5 m

PORTAIL actuel arrive

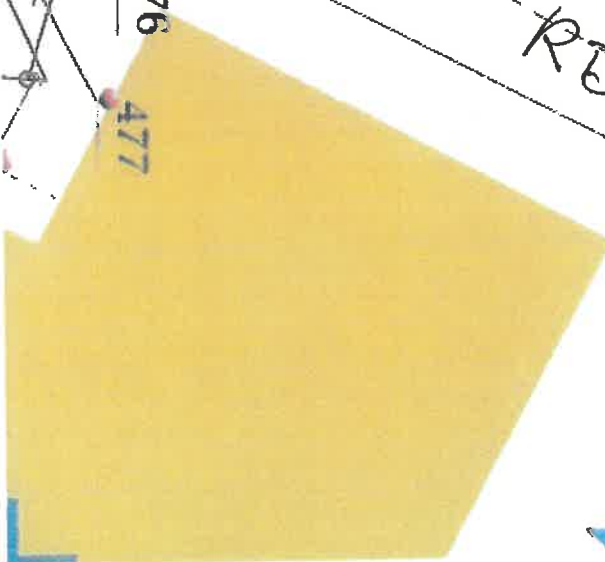
GAZ de ville

arrêt Bus ville

RD 577

CAEN

476
477

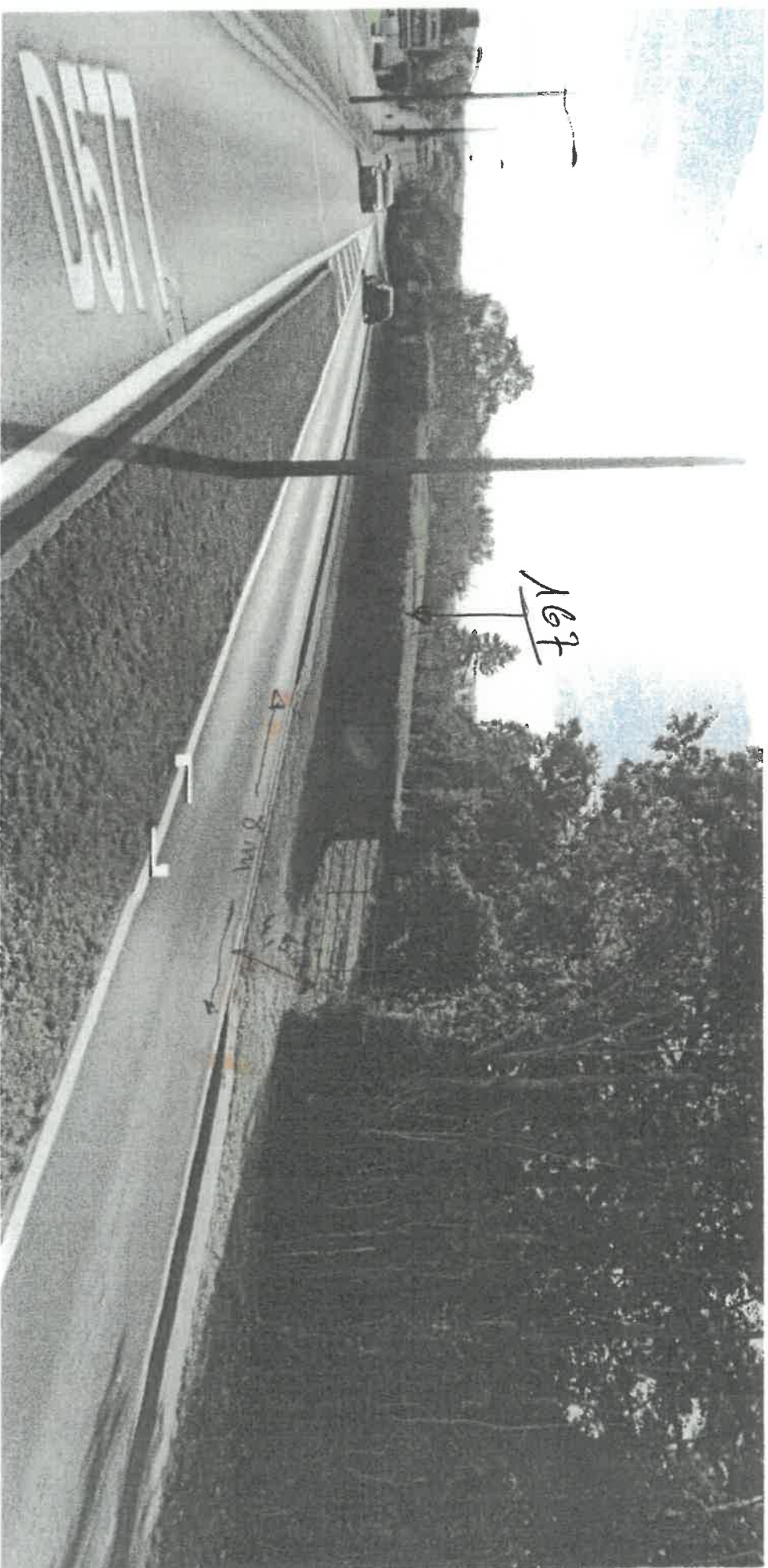


VIRE

166

Terrain d'habitation et maison actuelle





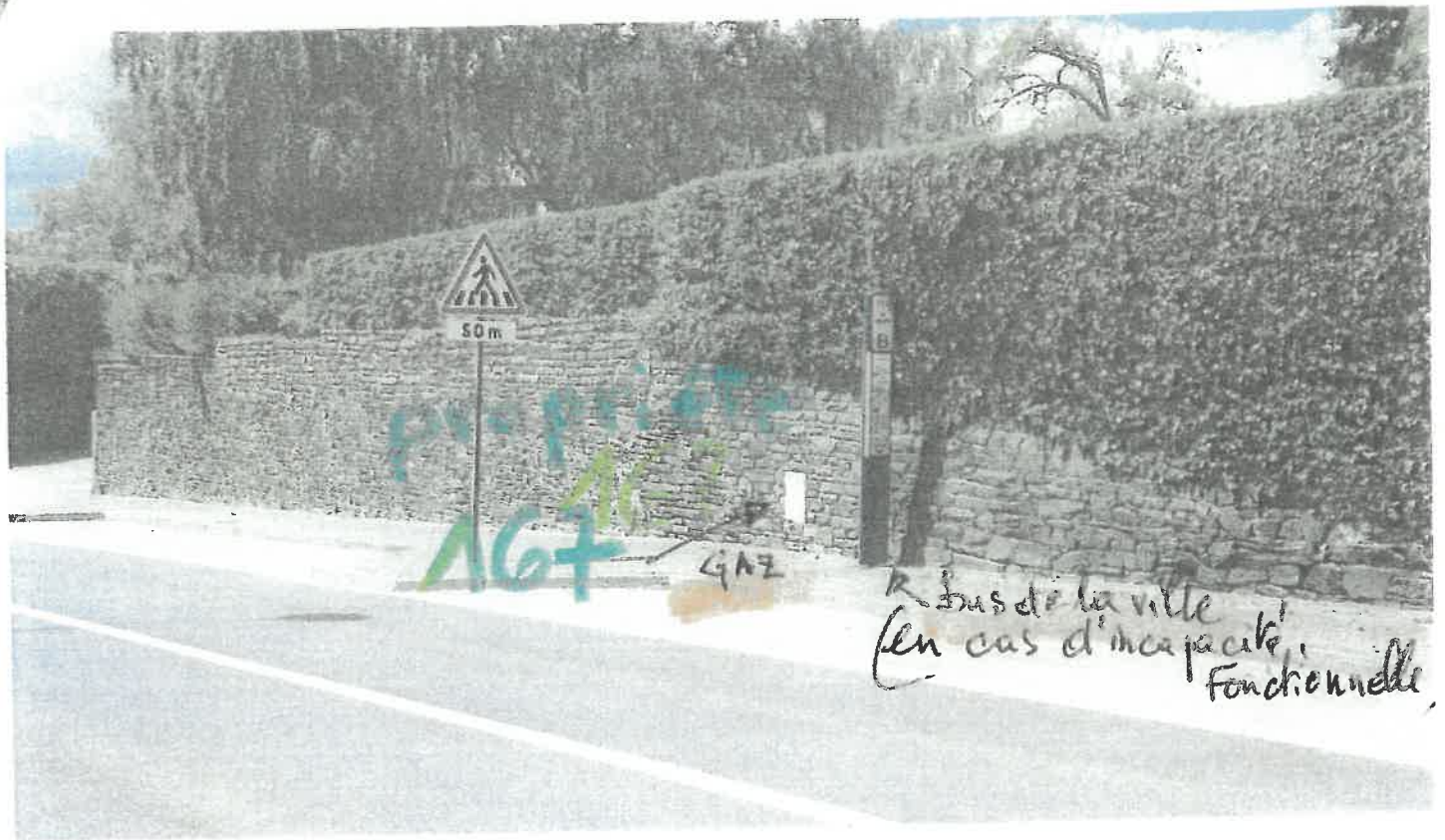
Depuis la RD 577 { Vue de l'entrée de la parcelle 167



* place envisagée de stationnement



* vue actuelle de la parcelle 167
depuis le 1^{er} étage de ma
maison



* mur de ma propriété longeant
une partie de la parcelle 167



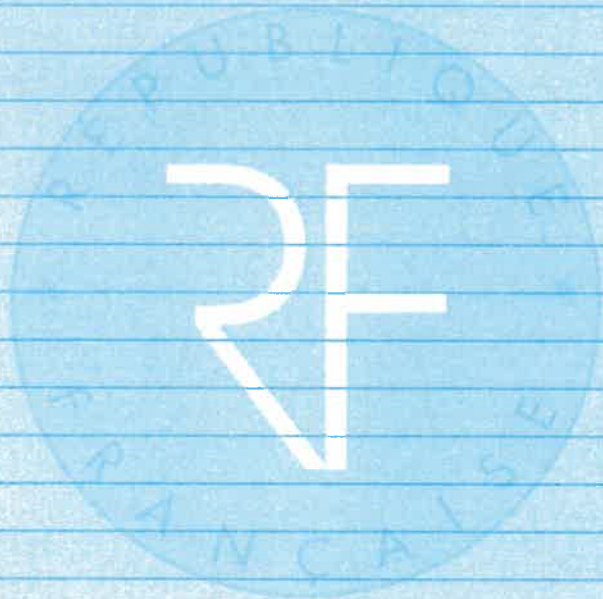
* vue de la parcelle 168 classée en
zone naturelle
→ de puis ma propriété 166 et 167



* Haie bocagère longeant mon verger
parcelle 167 surplombant la zone
naturelle 168 parcourue d'un ruisseau
environ 15 à 20 m en contrebas.

Considérant la perte d'intérêt de la collectivité relative à l'emplacement réservé n°75, je demande à ce que ce dernier soit supprimé dans le cadre de la modification du PLU en cours.
En effet, cette prescription impacte la parcelle AD 574 à VIRE dont je suis propriétaire.
Cordialement

Daniel FOURREAL
Gérant de la SCI de la Poste
06 37 28 26 31 fourreal



Département du **CALVADOS**
Arrondissement de **VIRE**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE VIRE NORMANDIE

Commune déléguée de Vire

Dossier n° CU 14762 22 B0233
Date de dépôt : 27/05/2022
Demandeur : OFFICE NOTARIAL VIROIS 43 Rue de Caen - - 14500 Vire Normandie
Pour : Certificat d'urbanisme d'information
Adresse des terrains : RUE DES DEPORTES - VIRE à VIRE NORMANDIE (14500)
Références cadastrales : AD573 / AD574
Superficie des terrains : 434,00 m²

CERTIFICAT d'URBANISME d'INFORMATION
délivré par le Maire délégué au nom de la commune déléguée de Vire

Le Maire délégué de la commune déléguée de Vire,

vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L410-1, R410-1 et suivants,
vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 03/11/2016, mis à jour le 20/06/2017, modifié le 10/11/2020,
vu l'arrêté préfectoral n°86-15 portant création de la commune nouvelle de Vire Normandie en date du 31/12/2015,

vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à :

- des parcelles cadastrées **AD574** / AD573,
- situées RUE DES DEPORTES - VIRE à VIRE NORMANDIE (14500),

présentée le 27/05/2022, par l'OFFICE NOTARIAL VIROIS située 43 Rue de Caen à VIRE NORMANDIE (14500), enregistrée par la commune déléguée de Vire, sous le numéro CU 14762 22 B0233,

CERTIFIE :

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain au 19/06/2022 date à laquelle le certificat d'urbanisme est devenu tacite, sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Les parcelles sont situées dans la zone Uav, du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) susvisé.

Le terrain est concerné par l'emplacement réservé numéro 75 au bénéfice de la réalisation d'un aménagement pour la gestion des déchets et de desserte en fibre optique.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-6 à L.111-10, art. R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Article 3

Les parcelles sont concernées par les servitudes d'utilité publique suivantes (voir la liste annexée au R126-1 et le A126-1 du code de l'urbanisme) :

- Servitude de protection des Monuments historiques inscrits ou classés AC1,
- Transmissions radioélectriques PT1 - Zone de protection

Les parcelles sont soumises au droit de préemption urbain simple au bénéfice de la commune des parcelles concernées par le présent acte

Les parcelles ne sont pas situées dans une zone soumise au droit de préemption sur les fonds de commerce.

Les parcelles sont situées :

- Bâti de la Reconstruction,
- Chemin à conserver ou à créer (Article L151-38 du Code de l'Urbanisme),
- Emplacement réservé, Zone de nuisances sonores (Article L571-10 du Code de l'Environnement),
- Secteur de patrimoine bâti à protéger,
- en classement des zones à potentiel radon selon l'arrêté du 27 juin 2018 (Contours des communes 2015-2018),
- dans une zone à risque d'exposition au plomb (logement construit avant le 1er janvier 1949) par arrêté préfectoral du 8 avril 2005, applicable à compter du 1er septembre 2005,
- au sein d'une zone de sismicité faible en application du décret du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.

A titre d'information pour connaître les enjeux environnementaux et les risques de la commune concernant son terrain qui sont consultables sur le site internet de la DREAL :

<http://www.donnees.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr/index.php>

Article 4

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 2,00 %
TA Départementale	Taux = 2,10 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Les taux indiqués sont ceux en vigueur depuis l'année 2017.

Article 5

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme).

Participations préalablement instaurées par délibération : Néant

Article 6

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 19/06/2022.

Fait à VIRE NORMANDIE, VIRE, le 29/05/2022
L'adjoint délégué au maire de Vire en charge de l'urbanisme,

Lucien BAZIN

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite). Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télé-recours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Durée de validité :

Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le non applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Suite à mon intention d'achat de la
partie Sud de la parcelle 718 ZC 0011 sur la
commune de Truttemer le petit, ainsi que du
bâtiment situé sur cet espace, je demande à
ce que ce dernier soit étiqueté afin de poursuivre
le rénover en maison individuelle d'habitation.

Je vous remercie pour la prise en compte de
ma demande.

Bien cordialement,

Sylvain Haussard
Truttemer le Grand



Vire en Normandie

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cocher la case correspondante

- ☐ Installations classées pour la protection de l'environnement
- ☐ Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T)
- ☐ Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- ☒ Plan local d'urbanisme (P.L.U.)
- ☐ Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- ☐ Carte communale
- ☐ Classement de voirie
- ☐ Divers

relatif à : Modification du droit commun n°3 du PLU
de Vire Normandie et création de Périmètres
Délimités des Alards à Vire Normandie

Vire en Normandie

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cocher la case correspondante

- ☐ Installations classées pour la protection de l'environnement
- ☐ Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T)
- ☐ Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- ☒ Plan local d'urbanisme (P.L.U.)
- ☐ Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- ☐ Carte communale
- ☐ Classement de voirie
- ☐ Divers

relatif à : Modification du droit commun n°3 du PLU
de Vire Normandie et création de Périmètres
Délimités des Alards à Vire Normandie

PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 16 Décembre 2014 à 14 heures 00

Observations de M^(M)

Permanence d'esquète le 16/16/2014.
à 14^h -

3 personnes reçues
Fui de Permanence à 17^h

[Signature]

Permanence du 17 Janvier 2015 de 13^h30 à 15^h

1 personne reçue
Fui de Permanence à 15^h

Permanence du 17 Janvier 2015 de 9^h à 12^h

9400 BRIONNE 8 Rue de Bion 14500 VILLE NORMANDIE

Nous profitons de cette enquête pour réclamer la mise en sens unique de la rue de Bion. Le changement de destination de l'hôpital de santé mentale par celle à venir de la Communauté de Bion permet que la circulation devienne unique sachant qu'elle l'est déjà dans la rue Tranchese à partir de la rue Berlioz.

En fin lors des manifestations cette rue est utilisé comme déviation avec interdiction aux réversions de stationner.

[Signature]

[Signature]

17 Janvier 2025

J'ai déposé une observation sur le registre dématérialisé, demande
numéro 8 à ce jour.

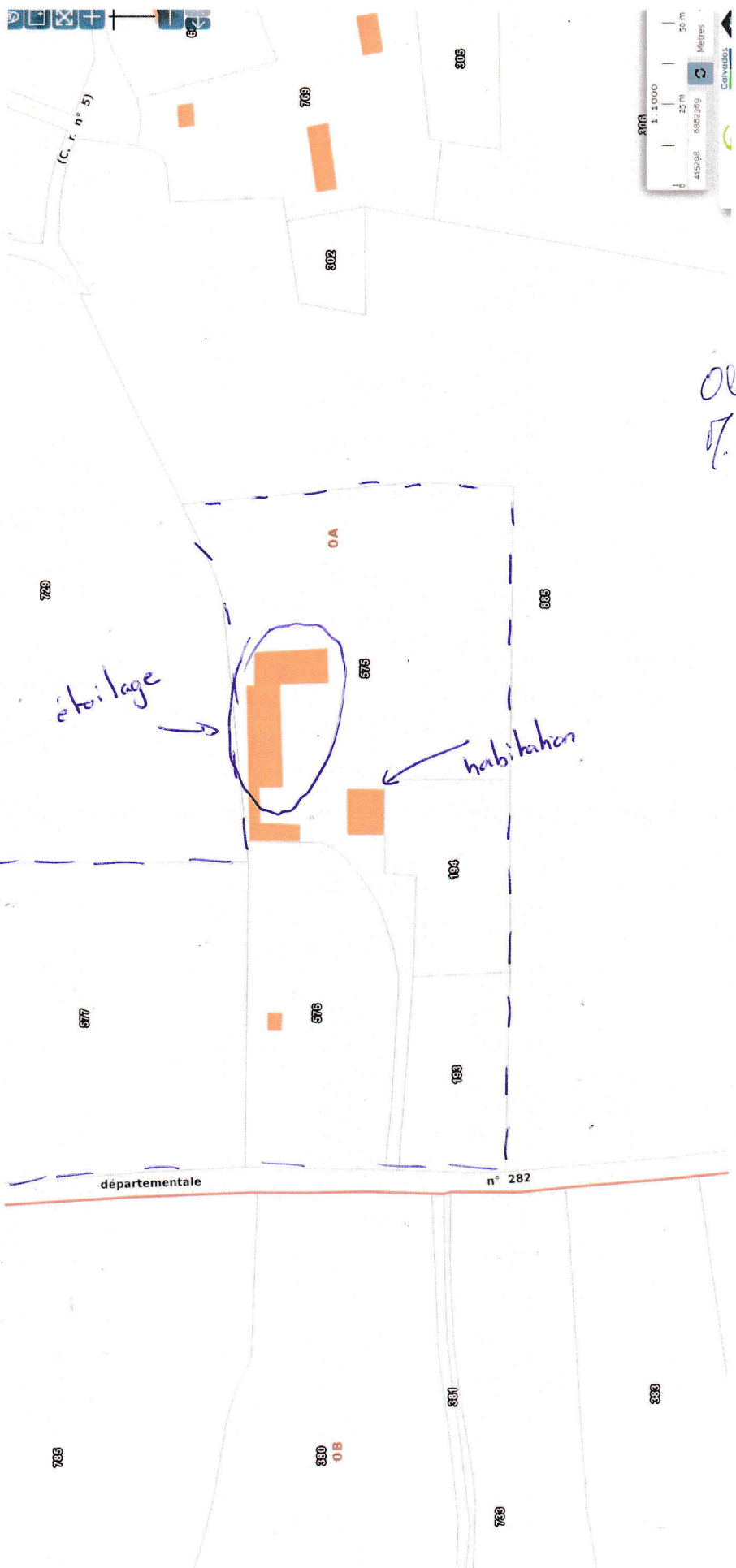
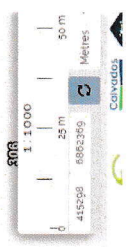
Je joint ici le plan des bâtiments sur lequel nous souhaitons
l'étoilage.

Natasha Lombet Métraux / Sébastien Métraux



cloture du Registre d'expertise
le 17 Janvier 2025 à 18h
le ce


(1 document annexé)



Plan
Observation
Type METRACK

PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le _____

à _____

heures _____

Observations de M⁽¹⁾ _____

Monsieur Joel LAIGUEL, le Haut Penar, s'engage de Tallenne de.

Sur Courances, je suis propriétaire de la parcelle 642 au lieu-dit le Pressoir (division laiguel). Je demande que le bâtiment en pierre et couvert soit étoilé pour un changement de destination à usage d'habitation. Le terrain est desservi par les réseaux.

Pour la parcelle 643, je demande qu'elle soit constructible dans les prolongements de la parcelle 113 mitoyenne.

J. Laiguel

Fini de Penar à 19^h

23

(1) Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.



Laiguel
 Jœil
 Le moulin
 Senneuse
 Vire
 Normandie







Cows out
Lairiguel



M^r Sior GABRIEL
252 Impasse de la Grandière
Coulaines
14500 VIRE NORMANDIE

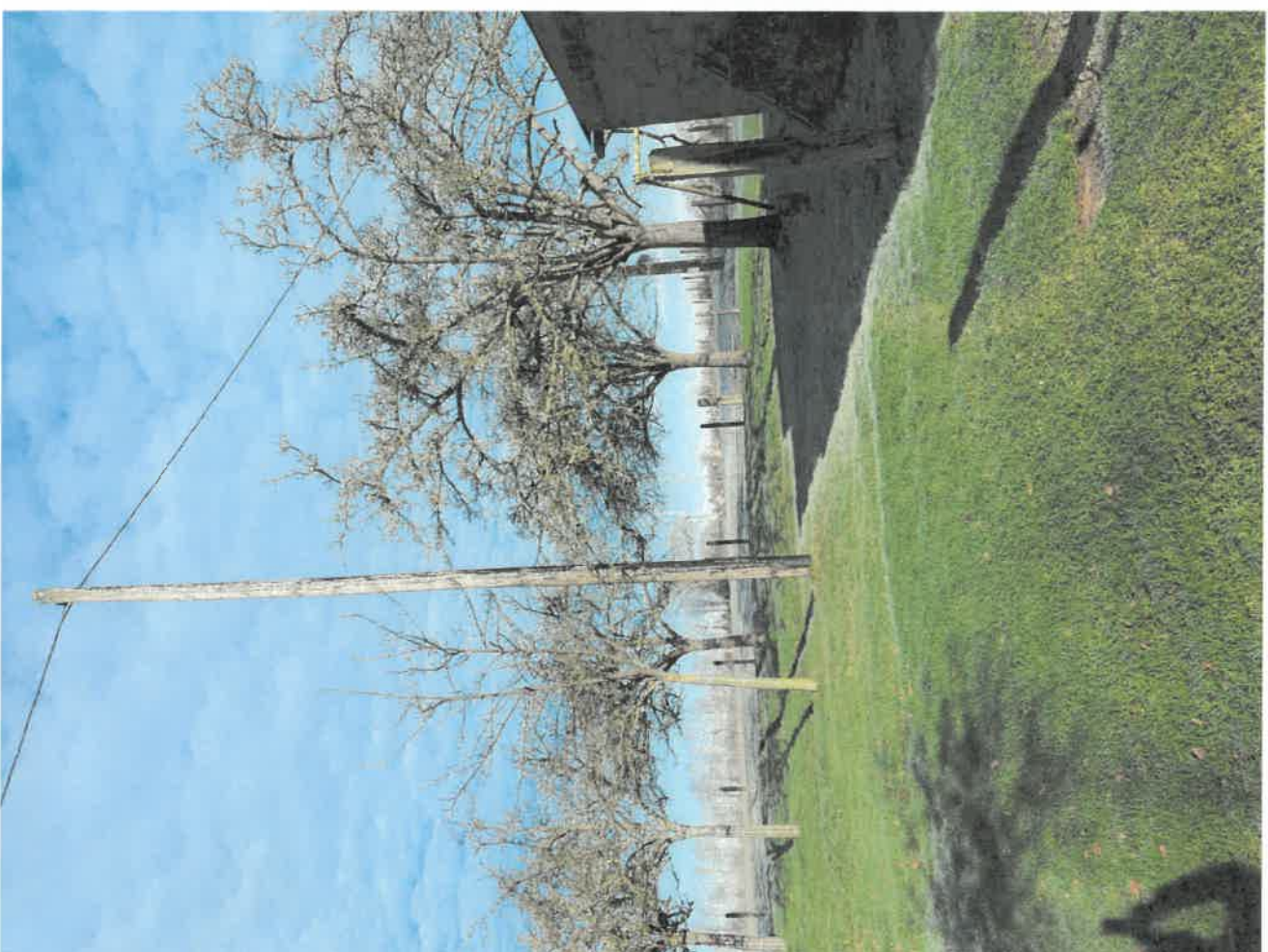
Le 14 janvier 2025

Je soussigné M^r Gabriel Sior propriétaire à la
Grandière en Zone 9a avec deux maisons voisines,
ma parcelle Zm 31 est décrite individuellement par
un acte Zmⁿ 47 Zmⁿ 49 qui sert aussi à la
maintenance d'un poteau avec transformateur HBT emedis,
le bâtiment ayant une cheminée par le réseau E.G.F et la
borne incendie à proximité.
Parcelle plate et arborée de pommiers je demande
pour qu'il soit étalé. Car je envisage un changement
de destination ayant cessé mon activité agricole.

Sior Gabriel







1^{er} Richard LEMARCHAND
103 Impasse Jules Jeanneret
45500 Vire Normandie
Tél 06.87.04.28.17

ex -père Adjoint de Vire en charge de l'Urbanisme notamment.

Au vu du plan et de la topographie des lieux,
il serait opportun de réaliser une mobilité
douce supplémentaire sur notre territoire local.
En effet, pour le bien commun, dans une logique
écodéveloppement, la liaison Pont de la Bretonnière
sous lequel coule l'Allière, au Pont Martin qui
permet le franchissement de la Vire, serait
salutaire.

Les randonneurs de la Vire verte qui descendent Vire
à la Gravelle (ex voie ferrée) seraient enchantés
de longer aussi l'Allière et de Vire, 2 cours
d'eau emblématiques de la Capitale Viroise.

Le cheminement PT de la Bretonnière jusqu'à
l'ex Station municipale d'épuration, sur la
route de la Gravelle, via le Pont Martin, serait
d'un intérêt écologique et paysager incontestable.

Se reconnecter à la nature pour retrouver le
bien-être au quotidien est indispensable dans ce
monde anxieux !

La mobilité douce est nécessaire pour toutes
les générations afin de retrouver des plaisirs
simples : c'est aussi un secteur de sensibilisation
à tout à chacun.

Fait à Coulances
Jeudi 16/01/2025

