



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

Délibérations

Conseil Communautaire

ᐃᐃᐃᐃᐃᐃᐃᐃ

Séance du **Jeudi 27 Février 2025 à 20h30**

Nombre de membres en exercice : **61**
Nombre de membres présents : **48**
Nombre de membres ayant
donné pouvoir : **8**
Nombre de membres excusés : **2**
Nombre de membres absents : **3**

Date de convocation :
21 février 2025

**Acte rendu exécutoire après visa du
contrôle de légalité et publication par la
mise en ligne sur le site internet.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

014-200068799-20250227-D2025-1-1-17a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/03/2025
Publication : 13/03/2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-sept février à vingt heures et trente minutes, le Conseil Communautaire de l'Intercom de la Vire au Noireau s'est réuni à la salle des fêtes de la commune déléguée de Roullours (commune de Vire Normandie), sous la présidence de Mme Catherine GOURNEY-LECONTE, Présidente de l'Intercom de la Vire au Noireau.

Les courriers de convocation et l'ordre du jour, accompagnés de la note explicative de synthèse, relatifs à la séance ont été transmis aux conseillers communautaires, par voie dématérialisée, le vingt et un février deux mille vingt-cinq.

Les courriers de convocation adressés aux conseillers communautaire ainsi que l'ordre du jour de la séance ont été publiés, à destination du public, sur le site internet et affichés au siège de l'Intercom de la Vire au Noireau le vingt et un février deux mille vingt-cinq.

M. Corentin GOETHALS a été nommé secrétaire de séance conformément aux dispositions de l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) applicable à l'Etablissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI) en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT.

Objet : Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vire Normandie – Approbation de la modification de droit commun n°3

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* Représenté(e) par le conseiller suppléant : (en vertu de l'article L5211-6)	*A donné pouvoir à : (article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT)	N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir	
CONDE-EN-NORMANDIE					
M. Xavier ANCKAERT			M. Pascal DALIGAULT		
M. Benoît BALAIS	X				
Mme Nathalie BOUILLARD			Mme Valérie DESQUESNE		
Mme Catherine CAILLY	X				
M. Pascal DALIGAULT	X				
M. Sylvain DELANGE	X				
Mme Valérie DESQUESNE	X				
Mme Najat LEMERAY			Mme Catherine CAILLY		
LA VILLETTE					
M. Daniel BREARD		M. Arnaud BREARD			
PERIGNY					
M. Jean-Christophe MEUNIER	X				
PONTECOULANT					
Mme Gislaine MARIE	X				

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* Représenté(e) par le conseiller suppléant : (en vertu de l'article L5211-6)	*A donné pouvoir à : (article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT)	N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir	
SAINT-DENIS-DE-MERE					
M. Manuel MACHADO	X				
TERRES-DE-DRUANCE					
M. Jean TURMEL	X				
BEAUMESNIL					
M. Gilles PORQUET	X				
CAMPAGNOLLES					
Mme Catherine GOURNEY LECONTE	X				
LANDELLES-ET-COUPIGNY					
M. Denis JOUAULT			M. Maurice ANNE		
LE MESNIL-ROBERT					
M. Jean-Claude RUALT	X				
NOUES-DE-SIENNE					
Mme Coraline BRISON- VALOGNES	X				
M. Olivier JEANNEAU	X				
Mme Colette JOUAULT	X				
Mme Bernadette LEROY	X				
M. Georges RAVENEL	X				
PONT-BELLANGER					
M. Jean-Pierre MURIER	X				
SAINT-AUBIN-DES-BOIS					
M. Maurice ANNE	X				
SAINTE-MARIE-OUTRE-L'EAU					
Mme Catherine GARNIER	X				
SOULEUVRE-EN-BOCAGE					
Mme Annick ALLAIN			M. Alain DECLOMESNIL		
M. Alain DECLOMESNIL	X				
M. Régis DELIQUAIRE	X				
M. Didier DUCHEMIN			Mme Marie-Line LEVALLOIS		
M. Marc GUILLAUMIN	X				
M. Francis HERMON	X				
Mme Marie-Line LEVALLOIS	X				
M. Eric MARTIN					X
Mme Natacha MASSIEU	X				
Mme Sandrine SAMSON				X	
Mme Cyndi THOMAS				X	
VALDALLIERE					
M. Jean-Paul ANGENEAU			M. Frédéric BROGNIART		
M. Frédéric BROGNIART	X				
Mme Marie-Françoise DAUPRAT	X				
M. Gilles FAUCON	X				
Mme Brigitte MENNIER	X				
M. Patrick POUPION	X				
Mme Sabrina PREVEL-SCOLA	X				

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

VIRE NORMANDIE

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

TOTAL	47	1	8	2	3
Nombre de Membres en exercice	61				
Nombre de conseillers présents	48				
Quorum	31				
Nombre de votants (conseillers présents + pouvoirs)	56				

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

Chers collègues,

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

Une première mise à jour du PLU a été effectuée par arrêté en date du 20 juin 2017 ;

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

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

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

Une seconde Modification de droit commun a été approuvée par délibération n°D2024-3-2-8 du mardi 12 mars 2024 du Conseil Communautaire de l'Intercom de la Vire au Noireau ;

Une troisième Modification de droit commun a été engagée par délibération n°D2022-11-7-15 du jeudi 17 novembre 2022 du Conseil Communautaire de l'Intercom de la Vire au Noireau ;

La Modification n°3 du PLU de Vire Normandie a été engagée afin de répondre aux objectifs suivants :

- Modification du règlement écrit et graphique concernant les hauteurs de constructions sur le site de l'entreprise Normandie
- Suppression des sous-secteurs Aa pour les intégrer à la règle commune de la zone A ;
- Modification du plan de zonage afin de permettre la réalisation du projet « d'habitat adapté » aux gens du voyage ;
- Suppression de l'article A.8 du règlement écrit ;
- Suppression de la mention « extension interdites » de l'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) avenue de Bischwiller en vue du développement de la station de lavage ;
- Évolution de la réglementation du nuancier autorisé pour les façades principales des bâtiments ;
- Évolution du zonage du Leclerc en Uxc vers la rue Saint-Père ;
- Modification du règlement écrit pour autoriser les équipements d'intérêt collectif aux articles 2 du règlement écrit ;
- Modification du zonage de l'ancienne mairie de la commune de Truttemer-le-Grand ;
- Modification du zonage pour la prise en compte du déplacement de la mairie de la commune de Maisoncelles la Jourdan
- Réglementation applicable aux toitures : autorisation des toits à quatre pans Évolution de l'article 11 du règlement écrit pour les bâtiments d'intérêt collectif concernant les clôtures ;
- Compléter l'étoilage des bâtiments permettant leur changement de destination ;
- Ajout de plusieurs emplacements réservés sur le plan de zonage ;
- Évolutions mineures et ajout d'annexes au PLU ;

VU le PLU de Vire Normandie qui a été approuvé par délibération en date du 3 novembre 2016 ;

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

VU la délibération n°D2022-6-5-22 du 23 juin 2022 autorisant M. le Président à mettre en œuvre les démarches et définissant les modalités de mise à disposition ;

VU la délibération n°D2022-11-7-15 du 17 novembre 2022 engageant la procédure de l'ex-Modification n°2 du PLU de Vire Normandie et les modalités de consultation ;

VU la délibération n°D2023-6-4-16 du 29 juin 2023 par laquelle le Conseil Communautaire a engagé une nouvelle procédure de Modification du PLU de Vire Normandie devant se terminer avant celle engagée par délibération n°D2022-11-7-15 du 17 novembre 2022. De fait, la nouvelle Modification devient la Modification n°2 et celle engagée par délibération D2022-11-7-5 la Modification n°3 du PLU de Vire Normandie ;

VU l'arrêté n°A-2024-28 du 22 novembre 2024 soumettant à enquête publique unique le projet de Modification de droit commun n°3 du PLU de Vire Normandie et la proposition de Périmètres Délimités des Abords sur la commune de Vire Normandie ;

VU l'arrêté A-2025-2 du 7 février 2025 actualisant les objets de la Modification de droit commun n°3 du PLU de Vire Normandie ;

VU l'avis de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) du 21 mars 2024, ne soumettant pas le projet de Modification n°3 du PLU de Vire Normandie à évaluation environnementale ;

VU les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) ;

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

- Avis favorable de la Chambre de commerce et d'industrie ;

- Avis favorable sous réserve de justifications demandées de la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer :
 - Suppression sous-secteurs Aa pour intégration d'une règle de droit commun dans la zone A.
Règlement écrit doit être complété pour :
 - Préciser les conditions de densité pour les annexes des constructions à usage d'habitation ;
 - Imposer un nombre maximal d'annexes et d'emprise totale pour les annexes à usage d'abris pour animaux.
 - 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.
 - 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
 - Ajout de plusieurs emplacements réservés : incohérences recensées
 - Coulonces, ER 76
 - Vaudry, ER 80
 - Vire, ER 83
 - Coulonces, ER 89
 - 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 (Agence Régionale de Santé)
 - Intégrer le nouveau tracé de marges de recul le long de la RD524 à Truttemer-le-Petit
 - Prendre en compte la requête de M. LEMARCHAND demandant une meilleure lisibilité sur les règlements graphiques
 - 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 tout ambiguïté, la DDTM demande à ce que soit précisé qu'il s'agit du secteur Uav et non Ua, qui évolue vers du Uxc.
 - Remarques générale :
La délibération D2023-6-4-16 précise que les objets de la Modification n°3 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.
- Avis favorable sous réserve de prise en compte des remarques de la Chambre d'agriculture :
 - Etoilages de bâtiments :
Pertinence d'étoiler le bâtiment situé sur la parcelle 584 OI 290 à Saint-Germain-de-Tallevende ? Favorable à condition que l'exploitation agricole ne soit plus en activité et qu'aucun projet de reprise du site n'existe.
 - 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. La chambre d'agriculture trouve cela excessif pour un projet de chemin piéton.
 La Chambre d'agriculture demande la suppression ou la modification du tracé de ces ER afin de contourner les parcelles agricoles concernées.
- Avis favorable sous réserve de la CDPENAF (Commission De Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)
 - Éditer une règle de densité pour les annexes et extensions en zone A et une règle de non-transformation des annexes en nouveaux logements.

Considérant que les remarques précédentes, issues des avis des personnes associées, justifient des adaptations mineures du projet de Modification de PLU, la synthèse de ces avis et la manière dont les élus ont souhaité y répondre sont présentés en annexes de la présente délibération.

Considérant que les remarques issues des résultats de l'enquête publique justifient des adaptations mineures du projet de Modification de PLU :

- 19 observations ont été déposées dans les registres des communes ou dans le registre dématérialisé dont 2 en doublons. Les corrections faites suite à ces remarques sont les suivantes :
 - Création d'un sous-secteur Nxt en substitution à un sous-secteur Na sur la commune de Coulonces ;
 - 8 étoilages permettant le changement de destination ont été ajoutés en zone A ;
 - Création d'un sous-secteur Na sur la commune de Roullours ;
 - Suppression de l'emplacement réservé n°75 sur la commune de Vire ;
 - La réglementation du secteur Nx (y compris le sous-secteur Nxt) est modifiée afin d'augmenter les droits à bâtir des extensions des constructions principales ;
 - L'OAP de l'Avenue de Bischwiller est modifiée afin de supprimer le projet de création de voirie poids lourds dans cette zone.

L'ensemble des corrections faites dans la Modification n°3 du PLU de Vire Normandie sont précisées dans le rapport du commissaire-enquêteur, annexé à la présente délibération.

Dans ses conclusions, le commissaire-enquêteur a précisé qu'il donne un avis favorable au projet de création de PDA (Périmètres Délimités des Abords) proposé et au projet de Modification n°3 du PLU de Vire Normandie.

Considérant ce qui suit :

- À l'issue de l'enquête publique, le projet a été modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur ;
- Le commissaire-enquêteur a, dans son rapport, émis un avis favorable aux projet de création de PDA (Périmètres Délimités des Abords) et de Modification n°3 du PLU de Vire Normandie ;
- Les modifications de la Modification du PLU telles qu'elles sont présentées au Conseil Communautaire sont prêtes à être approuvées.

Selon l'exposé de ces motifs et suivants les avis favorables de la commission « Urbanisme et Habitat » réunie le 4 février 2025 et du Bureau Communautaire réuni le 12 février 2025, il est demandé au Conseil Communautaire :

- **D'ADOPTER** les adaptations mineures précitées et précisées dans les annexes de la présente délibération ;
- **D'APPROUVER** le projet de Modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Vire Normandie ;

VOTE

Vote ordinaire à main levée :

Pour :	56	Contre :	0	Abstentions :	0
☐ Adopté à la majorité ☒ Adopté à l'unanimité ☐ Non adopté					

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Caen - 3 Rue Arthur le Duc – 14000 CAEN, ou sur le site internet www.telerecours.fr dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

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

M. Corentin GOETHALS
Secrétaire de séance




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

