

Pascal BOULAND  
Commissaire-Enquêteur  
Enquête publique N° : E25000037/14



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

014-200034994-20251218-1

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/12/2025

Publication : 18/12/2025



*Modification n°2 des PLU de Vassy et Viessoix et la  
déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du  
PLU de la commune de Vassy*

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

(Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement)

ENQUETE PUBLIQUE du 02 septembre au 2 Octobre 2025



## Sommaire

|   |           |
|---|-----------|
| <b>CHAPITRE 1 : GENERALITES .....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>1-Cadre dans lequel s'inscrit le projet.....</b>   | <b>4</b>  |
| 1.1-L'objet de l'enquête publique.....  | 4         |
| 1.1.1- Modification N° 2 du PLU de Vassy et Viessoix.....   | 4         |
| 1.1.2- Le déclaration de projet emportant la mise en compatibilité N° 1 du PLU de VASSY.....  | 4         |
| 1.2- Le maître d'ouvrage.....   | 4         |
| 1.3- Le cadre juridique.....  | 4         |
| <b>2-Le contexte.....</b>   | <b>5</b>  |
| 2.1- Présentation de la commune .....   | 5         |
| 2.2- Les composantes environnementales : .....  | 5         |
| 2.3- Présentation globale du projet.....  | 6         |
| 2.4- Bilan de la concertation préalable pour la modification N° 2 du PLU de Vassy : .....   | 6         |
| 2.5- Composition du dossier d'enquête pour la modification N°2 des PLU de Vassy et Viessoix et la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Vassy..... | 7         |
| 2.5.1- Composition du dossier .....   | 7         |
| 2.5.2- Avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).....   | 8         |
| 2.5.3- Avis des personnes publiques associées (PPA) .....   | 8         |
| 2.5.4- Avis de la CDPENAF .....   | 8         |
| 2.6- La consultation du dossier .....   | 8         |
| <b>3-Principales caractéristiques du projet.....</b>  | <b>8</b>  |
| 3.1- <i>La modification N°2 du PLU de Vassy et Viessoix :</i> .....   | 8         |
| 3.1.1- La modification N°2 du PLU de Vassy : .....  | 9         |
| 3.1.2- La modification N°2 du PLU de Viessoix .....   | 11        |
| 3.2- <i>Déclaration de projet emportant la mise en compatibilité N° 1 du PLU de Vassy.</i> .....  | 12        |
| 3.2.1 Présentation du projet.....   | 12        |
| 3.2.2 Eléments du dossier : .....   | 12        |
| 3.2.3 Caractéristiques de la zone :.....  | 13        |
| 3.2.4 Caractéristiques de la construction : .....   | 13        |
| 3.2.5 Qualité du dossier .....  | 13        |
| 3.2.6 L'intérêt général .....   | 13        |
| 3.3- <i>Compatibilité du projet avec les documents supra</i> .....  | 14        |
| 3.4- <i>Commentaires du commissaire d'enquêteur sur la qualité du dossier présenté.</i> .....   | 14        |
| <b>CHAPITRE 2 : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....</b>   | <b>14</b> |
| 1-Désignation du commissaire enquêteur.....   | 15        |
| 2- Prises de contact avec les élus.....   | 15        |
| 3-échanges avec le porteur de projet.....   | 15        |
| 4- L'arrêté d'organisation de l'enquête publique .....  | 15        |
| 5- Publicité et information du public .....   | 15        |
| 5.1- <i>Publicité légale</i> .....  | 15        |
| 5.2- <i>Information complémentaire du public</i> .....  | 16        |
| 5.3- Les registres d'enquête .....  | 16        |
| 6-Visite du territoire .....  | 17        |
| 7-Permanences du commissaire enquêteur .....  | 18        |
| 8-Le climat de l'enquête publique .....   | 19        |
| 9-Echanges avec le maître d'ouvrage au cours de l'enquête publique .....  | 19        |
| 10-Clôture de l'enquête publique.....   | 19        |
| <b>CHAPITRE 3 : AVIS de L'Ae, des PPA et de la CDPENAF.....</b>   | <b>20</b> |
| 1-Avis de l'Autorité environnementale.....  | 20        |
| 2-Avis des personnes publiques associées (PPA) .....  | 20        |
| 3-Avis de la commission départementale de preservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) .....  | 21        |
| <b>CHAPITRE 4 : OBSERVATIONS DU PUBLIC.....</b>   | <b>21</b> |
| 1-Données générales .....   | 21        |
| 2-Analyse des observations .....  | 22        |
| <b>CHAPITRE 5: REMISE DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE (PVS) .....</b>  | <b>23</b> |
| <b>CHAPITRE 6 : .....</b>   | <b>23</b> |
| <b>REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE AUX QUESTIONS ET OBSERVATIONS.....</b>  | <b>23</b> |
| 6-1- Réponses aux remarques de l'autorité environnementale .....  | 23        |
| 6-2-Réponses aux questions de la CDPENAF .....  | 26        |
| 6-3-Réponses aux questions des PPA .....  | 26        |
| 6.4-Réponses aux questions du commissaire enquêteur .....   | 29        |
| 6.5-Réponses aux questions du PUBLIC.....   | 31        |

Index :

Ae : Autorité environnementale

ARS : Agence Régionale de Santé

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

CE : Commissaire Enquêteur

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

DPMEC : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

EHPAD : Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

ERC : Eviter/ Réduire/ Compenser

MER : Mémoire en réponse

MRAe : Mission Régionale d'Autorité Environnementale

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PPA : Personne Publique Associée

PVS : Procès-verbal de Synthèse

STRADETT : schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique

Zone 1AU : Zone à urbaniser

Zone 2AU : Zone à urbaniser à long terme

Zone A : Zone Agricole

Zone N : Zone Naturelle

ZPS : Zone de Protection Spéciale

## CHAPITRE 1 : GENERALITES

### 1-Cadre dans lequel s'inscrit le projet

#### 1.1-L'objet de l'enquête publique

##### **1.1.1- Modification N° 2 du PLU de Vassy et Viessoix**

Le projet mis à l'enquête publique vise à la mise en œuvre de la modification N° 2 du plan local d'urbanisme des communes de VASSY et VIESSOIX, communes déléguées de la commune nouvelle de VALDALLIERE.

##### **1.1.2- Le déclaration de projet emportant la mise en compatibilité N° 1 du PLU de VASSY**

Déclaration de projet pour la reconstruction d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes dans la commune de Vassy et mise en compatibilité du PLU de Vassy.

#### Il convenait de réaliser une enquête unique.

#### **1.2- Le maître d'ouvrage**

Les communes déléguées de Vassy et Viessoix, commune nouvelle de Valdalliere sont intégrées à l'intercom de la Vire au Noireau située 20 rue d'Aignaux à Vire-Normandie. Le conseil communautaire de l'Intercom Vire au Noireau est donc le maître d'ouvrage et Madame Sadier la correspondante.



#### **1.3- Le cadre juridique**

Le projet de modification N° 2 du plan local d'urbanisme des deux communes ainsi que la déclaration de projet et de l'enquête publique font référence aux textes législatifs et réglementaires suivants :

- Le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-31 et L.153-36 et suivants, L.153-54 à L.153-59, R.153-8 et suivants, L.151-6, L.151-7et L.151-16 ;
- Le Code de l'environnement et notamment articles L.123-1 et suivants, R123.1 et suivants ;

La procédure de modification N° 2 du plan local d'urbanisme et l'application de ces dispositions sont régies par les articles,

- L.153-31 à L.153-36, L.153-54 à L.153-59 du code de l'urbanisme et
- L.122-1-1, L.122-4, L. 122-7, L.123-8, L.123-9, L.123-11, L.123-12 et L.123-15 du code de l'environnement

Ainsi que :

- L'arrêté du 05 Août 2025, N°A-2025-11 de Madame la Présidente de la communauté de communes Intercom de la Vire au Noireau, la délibération du conseil municipal de Vassy en date du 10 novembre 2015 donnant un avis favorable sur le projet de modification et une première modification de droit commun approuvée par le conseil communautaire de l'intercom de la Vire au Noireau le 13 avril 2017.
- La décision n° E25000037/14 de madame la Présidente du Tribunal Administratif de CAEN du 06 Mai 2025 désignant le commissaire enquêteur pour effectuer cette enquête publique ;

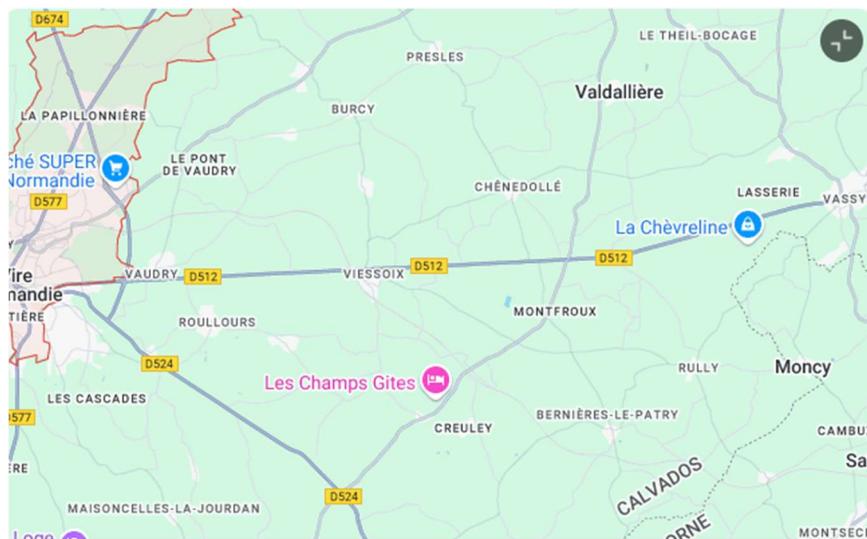
## 2-Le contexte

Le PLU de Vassy a été approuvé par décision du conseil municipal le 07 mars 2013. Il a fait l'objet d'une révision allégée N° 1 approuvée par le conseil municipal le 10 novembre 2015 et d'une modification N° 1 approuvée par la délibération du conseil communautaire de l'intercom de la Vire au Noireau le 13 avril 2017.

Le PLU de Viessoix a été approuvé par décision du conseil municipal le 17 Juin 2011. Il a fait l'objet d'une modification N° 1 approuvée par le conseil communautaire le 13 avril 2017.

### 2.1- Présentation de la commune

Situation de Vassy et Viessoix dans le Calvados.



VALDALLIERE est une commune nouvelle qui a été créée le 1<sup>er</sup> Janvier 2016. Elle est située au sud-ouest du Calvados entre Vire et Condé sur Noireau à 57,7 km de Caen et 16 km de Vire. Elle s'étend sur 158Km<sup>2</sup>. VALDALLIERE a intégré l'intercom de la Vire au Noireau le 1<sup>er</sup> Janvier 2016. Elle est constituée de 14 communes dont Vassy et Viessoix objet de la présente modification N° 2 et de la déclaration de projet.

### 2.2- Les composantes environnementales :

- **Préservation zones naturelles**

Une partie du territoire est couverte par des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

- La ZNIEFF de type II "Bassin de la Druance" ;
- La ZNIEFF de type 1 "La Druance" et ses principaux affluents ;
- La Zone de Protection Spéciale (ZPS) " Bassin de la Druance" ;
- Le territoire est également concerné par la zone de protection Natura 2000.

- **Les zones humides**

Il existe plusieurs zones humides potentielles.

Concernant la commune de Vassy, 3 études ont été réalisées par le bureau d'études Pierre Dufrêne :

- Une étude sur les zones humides ;
- Une étude faune, flore, patrimoine naturel et zones humides assorti d'un complément sur la période automne-hiver ;
- Une étude de la sensibilité écologique.

Le projet répond à la préservation de l'environnement existant et la continuité écologique et représente des enjeux faibles à modérés.

### **2.3- Présentation globale du projet**

➤ La modification N° 2 des PLU prévoit :

**Pour Viessoix :**

La suppression de deux emplacements réservés N° 1 et 3 dans la liste des emplacements réservés ainsi que dans le règlement graphique ;

- Le changement de destination sur 17 sites(étoilage) ;
- La modification de différentes dispositions du règlement écrit pour en faciliter l'instruction ;
- La correction d'une erreur matérielle.

**Pour Vassy :**

- L'ajustement d'un emplacement réservé ;
- Le changement de destination(étoilage) sur 37 sites ;
- La modification du règlement graphique pour mise à jour des périmètres de réciprocité agricole et mise en place d'un linéaire commercial à préserver ;
- La modification de différentes dispositions du règlement écrits pour en faciliter l'instruction, pour l'implantation d'une nouvelle gendarmerie, pour favoriser l'activité agricole en zone naturelle.

➤ La déclaration de projet emportant la mise en compatibilité N° 1 du PLU de Vassy :

- Création d'un EHPAD.

Une évaluation environnementale complète le dossier en présentant les enjeux et impacts du projet sur l'environnement.

### **2.4- Bilan de la concertation préalable pour la modification N° 2 du PLU de Vassy :**

Conformément aux articles L-103-2 et L-103-3 du code de l'urbanisme, la procédure de modification N°2 du PLU de commune déléguée de Vassy a fait l'objet d'une concertation préalable. La délibération du conseil communautaire du 02 Avril 2025 a fixé les objectifs suivants :

- Permettre à la population de prendre connaissance des évolutions envisagées dans le cadre de la modification.
- De donner un avis en amont de la modification N° 2 du PLU de la commune déléguée de Vassy et formuler des observations ou propositions.
- Mise en place d'un registre ainsi qu'une adresse mail et envoi possible de courrier postal.
- Réalisation d'un bilan de concertation.

Un avis a été publié dans le journal local "La Voix Le Bocage" le 03 Avril 2025 ainsi qu'un avis affiché en mairie déléguée de Vassy (commune nouvelle de VALDALLIERE).

La concertation s'est déroulée du jeudi 24 avril 2025 9h00 au jeudi 9 mai 2025 18h00.

**Bilan :**

En mairie de Vassy, 2 contributions portant sur des demandes supplémentaires d'étoilage ont été enregistrées. La commission "Urbanisme et habitat" a décidé de l'étoilage du bâtiment situé sur la parcelle AW200, l'autre demande n'est pas accordée puisque qu'une déclaration préalable autorisant le changement est déjà effective.

Le dossier de bilan de la concertation a été intégré au dossier de l'enquête publique. Il était consultable en mairie déléguée de Vassy ainsi que sur le site de l'intercom de la Vire au Noireau.

**Remarque du Commissaire enquêteur :**

*Peu de contributions reçues alors que la publicité a été correctement réalisée.*

**2.5- Composition du dossier d'enquête pour la modification N°2 des PLU de Vassy et Viessoix et la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Vassy**

Le dossier a été initié par le cabinet NEAPOLIS.

**2.5.1- Composition du dossier**

Le dossier d'enquête se compose des éléments suivants :

*Les pièces PLU :*

*Pour M2 PLU de Viessoix :*

- Notice présentation ;
- PG sommaire ;
- *Liste des emplacements réservés* ;
- *Le règlement écrit* ;
- *Zonage 6000* ;
- *Zonage 1000* ;

*Pour M2 PLU Vassy :*

- Notice présentation ;
- *Etude FFZH projet gendarmerie* ;
- *Etude CC Vire au Noireau Etoilage* ;
- *PG Sommaire* ;
- *D2 liste ER* ;
- *Règlement écrit* ;
- *E1 Zonage 7000* ;
- *E4 zonage 5000 Est* ;
- *E4 zonage 5000 Ouest* ;
- *E2 zonage 2000* ;

*Concertation préalable M2 Plu de Vassy*

- *Attestation de parution*
- *Avis de concertation préalable*
- *Bilan de concertation préalable M2 PLU de Vassy*

*Pour la déclaration de projet emportant mise en compatibilité N° 1 PLU de Vassy :*

- *Sommaire* ;
- *Notice de présentation* ;
- *Etude des délimitations ZH projet Vire au Noireau*
- *E1 zonage 7000* ;
- *E2 zonage 2000* ;
- *E3 zonage 5000* ;
- *Orientations d'Aménagement et de Programmation* ;

*Les documents administratifs :*

- *Désignation commissaire enquêteur* ;
- *Arrêté n° A-2025-11 de mise à enquête publique Modification N° 2 Plu de Vassy et Viessoix et déclaration de projet emportant mise en compatibilité N° 1 du PLU de Vassy* ;
- *Avis d'enquête publique* ;
- *Attestation de parution Médialex du 13 et 14/08/2025(1<sup>er</sup> avis) et 03 et 04/09/2025 (2<sup>ème</sup> avis)* ;
- *Bilan de la concertation préalable pour le PLU de Vassy* ;

*Les documents de l'Autorité Environnementale (Ae) :*

- AC 2023-5090 Modification N° 2 avis délibéré pour PLU de Vassy ;
- AC 2023-5091 Modification N° 2 avis délibéré pour PLU de Viessoix ;
- AC 2023-5092 Modification N° 2 avis délibéré pour DPMEC de Vassy ;
- AC 2025-5723 Modification N° 2 avis délibéré pour PLU de Vassy ;
- Le mémoire en réponses à la MRAE Vassy M2 PLU ;
- Etude ZFEH projet Vassy P. Dufresne complément automnes-hiver.

*Les documents des personnes publiques associées (PPA) :*

- Lettre du préfet pour la M2 de Viessoix ;
- Lettre du préfet pour la M2 de Vassy ;
- Chambre d'agriculture pour la M2 de Vassy
- Chambre d'agriculture la M2 de Viessoix

#### 2.5.2- Avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)

Le projet concernant le PLU de la commune déléguée de Vassy a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a été soumise à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe). Cette dernière a rendu un avis N° 2025-5723 le 17 avril 2025. Le mémoire en réponse produit par le porteur de projet a été ajouté au dossier mis à disposition du public qui a pu en prendre connaissance.

#### 2.5.3- Avis des personnes publiques associées (PPA)

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été consultées en amont.

A l'occasion de demandes d'avis sur le présent projet, deux PPA ont rendu un avis pour le PLU de Vassy et le PLU de Viessoix :

- Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Calvados (DDTM14) ;
- La chambre d'agriculture du Calvados.

#### 2.5.4- Avis de la CDPENAF

La commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers a rendu un avis avec une réserve.

### 2.6- La consultation du dossier

L'intercom de la Vire au Noireau a été désignée siège de l'enquête publique.

Le dossier soumis à enquête publique ainsi qu'un registre-papier de 23 pages ont été déposés en mairie de Vassy, Viessoix ainsi qu'au siège de l'intercom de La Vire au Noireau. Ces trois registres ont été cotés et paraphés par le commissaire enquêteur.

Le dossier était aussi consultable à partir du registre dématérialisé à l'adresse :

<https://www.democratie-active.fr/m2pluvassyviessoix-dpmec1vassy/> directement ou via un lien vers le registre dématérialisé sur le site de l'intercom de La Vire Au Noireau.

## 3-Principales caractéristiques du projet

Deux thèmes sont concernés par l'enquête publique unique à savoir la modification N° 2 des PLU des communes de Vassy et Viessoix et la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité N° 1 du PLU de Vassy.

### *3.1- La modification N°2 du PLU de Vassy et Viessoix :*

*Les impacts :*

Les évolutions souhaitées n'entrent pas dans le cadre d'une révision. Il n'y a pas de changement d'orientation du Projet d'Aménagement et de développement durable. Aucun espace boisée, zone agricole, zone naturelle ou forestière n'est réduite.

Plusieurs études ont été réalisées :

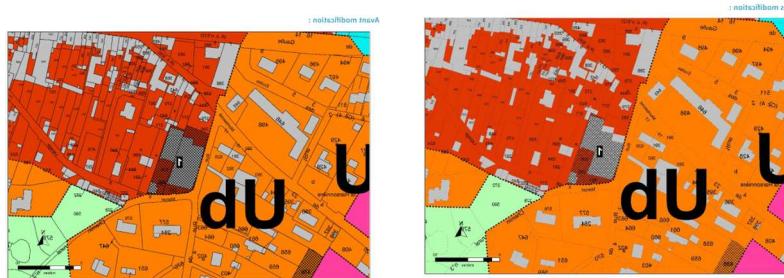
1. **Étude de la sensibilité écologique** : Réalisée par le Bureau d'études Pierre Dufresne en avril 2024, cette étude se concentre sur le changement de destination de 66 bâtiments et conclut à des enjeux faibles sur le patrimoine naturel.
2. **Étude Faune, Flore et patrimoine naturel** et zones humides. Cette étude a été réalisée en complément du projet d'aménagement d'une gendarmerie. Une étude supplémentaire a été effectuée sur les périodes automnales et hivernales en 2024.
3. **Étude des zones humides** : Une étude effectuée en mars 2023 relative à l'aménagement de la commune indique qu'il n'y a pas de zones humides sur le périmètre étudié.

### 3.1.1- La modification N°2 du PLU de Vassy :

Elle a pour objets :

➤ **L'ajustement d'un emplacement réservé :**

Dans le cadre d'un projet de construction privée, il est prévu de réduire l'emplacement réservé N° 1 afin d'y extraire un bâtiment en pierres pouvant faire l'objet d'un reinvestissement urbain. Cette réduction ne remet pas en cause l'objectif initial de cette réserve, création d'espaces verts et aires de stationnement.



➤ **Le changement de destination(étoilage) pour 37 sites.**

Le changement de destination de ces constructions entre dans le cadre des enjeux de préservation du patrimoine bâti traditionnel. Les bâtiments ne sont pas isolés mais intégrés dans des hameaux pour la plupart et évitent donc le mitage et les contraintes dans le cadre de l'épandage. Il n'existe pas de risques avérés liés à ce changement de destination. Les différents réseaux sont proches. Les matériaux de construction sont constitués essentiellement par de la pierre locale. Pour chaque site, la présentation indique clairement le lieu-dit, les références cadastrales les matériaux de construction la présence des réseaux ou non, le cadre exploitation agricole ou non. Ce changement de destination pourrait permettre de maintenir voire renouveler la population dans ce cadre rural sans consommation d'espaces naturels ou agricoles supplémentaires. Au niveau environnemental, trois bâtiments sont situés dans l'emprise de la Znieff de type 2 et deux dans un secteur de prédisposition faible en zones humides.

Les bâtiments étoilés répondent donc aux critères suivants :

- ✓ Qualité architecturale
- ✓ Pas de risque avéré
- ✓ Réseaux disponibles
- ✓ Non isolé

Ces évolutions contribuent à la valorisation patrimoniale du bâti existant, tout en préservant l'activité agricole et la qualité paysagère. Elles n'entraînent par ailleurs aucune artificialisation supplémentaire ni atteinte aux zones humides.

Les bâtiments concernés sont :

|                                   |                                |                               |
|-----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 1 - Village Cabot (BD 0187)       | 2- Village Cabot (BD 0170)     | 3 - Village Cabot (BD 0109)   |
| 4 - Village Cabot (BD 0164)       | 5 - Village Cabot (BD 0184)    | 6 - Gourguesson (Zh005-Zh14)  |
| 7 - La Mansardière (ZB0035)       | 8 - La Mansardière (ZB034)     | 9 - Le Hamel Durand (BH189)   |
| 10 - La sauvagerie -La Michelière | 11 - La Sauvagère              | 12 - La Michelière (AS0332)   |
| 13 - La Haize                     | 14 - La Haute Bonière (AK0281) | 15 - La Haute Bonière(AK0025) |
| 16 - La Haute Bonière(AK0317)     | 17 - La Haute Bonière(AK0278)  | 18 - La Haute Bonière(AW0175) |
| 19 - Le petit Cagny               | 20 - Le Bas Cagny (AY0251)     | 21 - Le Bas Cagny (AY0099)    |
| 22 - Le Hamelet                   | 23 - La Poterie (BE0209)       | 24 - La Poterie (BH0186)      |
| 25 - La Cancerie                  | 26 - La Taillère               | 27 - La Faverie               |
| 28 - La Poulaillerie              | 29 - L'Aunay                   | 30 - Les Hauts Vents          |
| 31 - Le Val                       | 32 - Commanderie Tourval       | 33 - La Moissonnière          |
| 34 - Le Chêne Creux               | 35 - La Fosse                  | 36 - Le Hamel Angot (AK14)    |
| 37 - Le Hamel Angot (BE97)        |                                |                               |

➤ ***La modification du règlement graphique pour :***

▪ ***Mise à jour des périmètres de réciprocité agricole :***

Le but est d'éviter une remise en cause des sites d'implantation ou de développement des exploitations agricoles par rapprochement de l'urbanisation. La commune a procédé à la suppression de périmètres n'étant plus soumis à la réglementation sanitaire départementale ou à la réglementation sur les installations classées et en a ajouté d'autres en précisant aussi que les contraintes peuvent évoluer dans le temps.

La notice de présentation indique parfaitement la carte avant et après modification pour chaque changement.

Les périmètres autour des sites de Le Hamelet, la Herbelière, le château de Vassy, Lasserie, Brémésnil la Haillerie sont supprimés et un périmètre est ajouté sur le site de la Chèvrerie de la Cancerie.

▪ ***La création d'un linéaire de protection commerciale :***

Dans un objectif de promotion du commerce de proximité et afin de garantir une offre commerciale équilibrée (commerces, professions libérales, services, etc.), la commune prévoit la mise en place d'un linéaire de protection commerciale. Ce dispositif interdira la transformation des locaux commerciaux en habitations sur les secteurs suivants : Avenue Charles de Gaulle, Place du Colonel Candau, Rue de la 11<sup>e</sup> Division Blindée Britannique et Rue Joseph Requeut. Toutefois, une exception est prévue : cette transformation pourra être autorisée si le local concerné demeure vacant pendant une durée minimale de dix ans.

La commune réaffirme ainsi l'importance de maintenir des commerces de proximité au sein du centre-bourg. Le règlement écrit intègre les prescriptions nécessaires à la mise en œuvre de cet objectif.

➤ ***La modification de différentes dispositions du règlement écrits pour :***

▪ ***La création d'une nouvelle gendarmerie :***

Le bâtiment actuel contient de l'amiante et n'est plus vraiment adapté ni attractif pour les gendarmes.

Le nouvel emplacement d'une surface de 6650 M<sup>2</sup> se situe en zone Ux. Le programme est défini par le service départemental de la gendarmerie du ministère de l'intérieur. Il est prévu 8 logements (un T3, cinq T4, deux T5) afin d'accueillir 8 gendarmes avec une éventuelle extension de 2 logements supplémentaires ainsi qu'un bureau. La parcelle est actuellement occupée par une prairie, proche de la départementale 512. Elle se situe en zone Ux donc déjà urbanisable.



Une étude Faune, Flore, patrimoine naturel et zones humides dans le cadre d'aménagement d'une gendarmerie a complété le dossier.

- *Pérenniser l'activité agricole dans les zones naturelles :*  
Incidence faible sur les paysages et la biodiversité.
- *Faciliter les instructions d'urbanisme :*  
Meilleure prise en compte du Plan de prévention des risques d'inondation et apporter plus de souplesse aux règles d'implantation de construction sur un même terrain.

### 3.1.2- La modification N°2 du PLU de Viessoix

Elle a pour objets :

- *La suppression d'emplacements réservés :*  
Les emplacements réservés N° 1 et N° 3 ont été supprimés de la liste des emplacements réservés et dans le règlement graphique suite à la réalisation de la création du groupe scolaire et l'aménagement d'un carrefour.
- *L'étoilage de 17 constructions supplémentaires pour autoriser le changement de destination dans l'espace rural :*  
Le changement de destination reste avec les mêmes arguments que le changement pour le PLU de Vassy.  
Les bâtiments concernés sont :

|                             |                           |                           |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1- La Grainonière           | 2- Village La Personnerie | 3 - Village Pavée         |
| 4 - La Michellerie          | 5- Village Les Clos       | 6 - Village La Mercerie   |
| 7 - Village Les Landes      | 8- Village La Minferie    | 9 - Village La Colomberie |
| 10 - Village La Busnellière | 11- Village Le Bois       | 12- Village La Cauvinerie |
| 13 - Village Pirier         | 14- Village La Coquerie   | 15- Village Le Chemin     |
| 16 - Village La Bouillante  | 17 - Village Le Creuley   |                           |

Les étoilages 4, 12 et 17 ont fait l'objet de remarques de la part de la Chambre d'agriculture.

- *La modification de différentes dispositions du règlement écrit pour en faciliter l'instruction :*  
Il s'agit d'ajuster les règles d'implantation des constructions, les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, les règles relatives à la desserte des terrains et voies publiques du privées, les règles relatives aux annexes et extinctions des habitations existantes.

➤ ***La correction d'une erreur matérielle :***

La localisation d'un lavoir était erronée. Il se situe au sud du bourg, hameau de la Cosnonière, en zone inondable à proximité du bois du Pirier.



### **3.2-Déclaration de projet emportant la mise en compatibilité N° 1 du PLU de Vassy.**

Les dispositions du PLU en vigueur sur la commune ne permettant pas la réalisation d'une opération d'intérêt général, il est donc nécessaire de procéder à une mise en comptabilité du projet avec le PLU de la commune conformément aux articles R153-15 à R153-16 du code de l'urbanisme et basculer la parcelle concernée située zone 2AU en zone 1AU. A noter qu'une concertation préalable n'était pas nécessaire.

#### **3.2.1 Présentation du projet**

Il s'agit de la construction d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD). Le dossier présente donc les différentes caractéristiques ainsi que les modifications à apporter au niveau du PLU de la commune de Vassy dans le cadre de la mise en compatibilité. L'implantation du projet de situe sur une zone 2AU (zone à urbaniser à long terme). Pour que celui puisse être réalisé, il est nécessaire de reclasser cette zone en zone 1AU (zone à urbaniser à court terme), ce qui permettrait d'ouvrir la zone à l'urbanisation. Ce reclassement implique également des ajustements des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que du règlement graphique qui régit l'occupation des sols. Le règlement écrit est compatible avec le projet. Ces étapes sont cruciales pour garantir que le projet respecte les normes et les objectifs d'urbanisme en vigueur.

#### **3.2.2 Eléments du dossier :**

- Le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Vassy
- Le règlement graphique
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives au projet.
- Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint
- La décision prise par l'autorité environnementale
- Les avis reçus

- **Avis MRAe :**

Selon l'avis (N° 2023-5092) de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), le projet initial de création d'une résidence senior n'avait pas besoin d'être soumis à une évaluation environnementale et les modifications apportées dans le nouveau dossier ne sont pas susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'environnement.

Les conditions initiales du projet demeurent inchangées et donc les conclusions de la MRAe restent valables.

- **Réunion d'examen conjoint :**

Cette réunion a été programmée le 21 Août 2025. Elle avait pour but :

- La présentation du projet EHPAD et du site concerné
- La définition des modalités de l'enquête publique conjointe aux modifications des PLU de Vassy et Viessoix et de la déclaration de projet.

A noter que les études réalisées notamment environnementales demeurent pertinentes pour le nouveau projet.

L'ARS n'a pas identifié d'enjeu particulier en matière de santé-environnement.

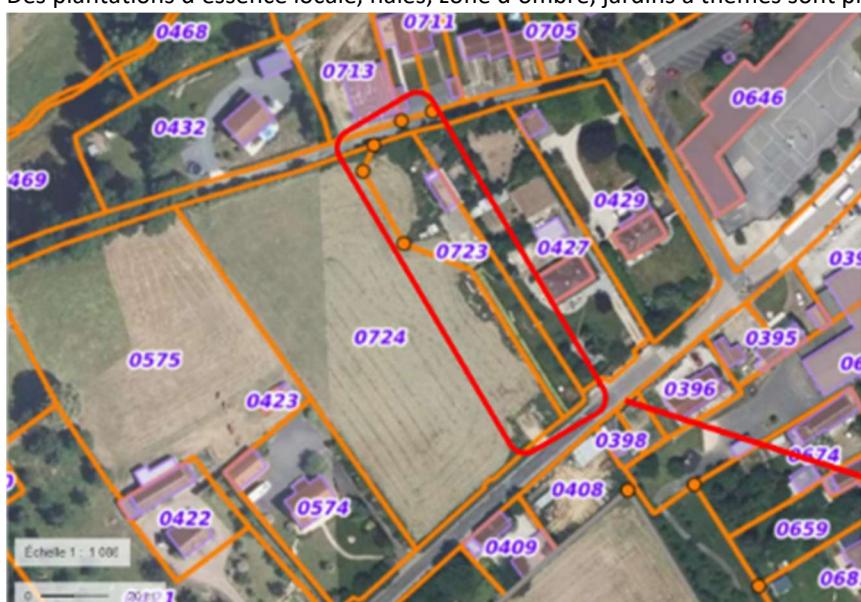
Le porteur de projet a mis à jour le dossier en fonction des observations et des retours qui ont été formulés lors de la réunion.

Le PV de cette réunion est joint au dossier. (Annexe 03)

### **3.2.3 Caractéristiques de la zone :**

A l'origine, 4 sites avaient été identifiés pour accueillir le projet d'EHPAD. Le choix de cette parcelle a été fixé en cohérence avec la superficie de la parcelle, de sa situation géographique et de la proximité des réseaux.

Située au sud-ouest de la commune de Vassy, proche du bourg et des commerces, la parcelle est cadastrée AB724. Elle représente une dent creuse d'une superficie de 6140m<sup>2</sup> au sein de la commune. Elle est encadrée par des parcelles de type pavillonnaire bâties. Un accès et une desserte viaire existe déjà. De plus, la présence de réseaux d'eaux usées (EU), d'électricité et d'eau potable (AEP) contribue à rendre la parcelle immédiatement opérationnelle pour un développement. Elle se situe à 100 m du réseau de chaleur projeté par la commune. Un jardin d'agrément jouxte la parcelle. Des plantations d'essence locale, haies, zone d'ombre, jardins à thèmes sont prévus.



### **3.2.4 Caractéristiques de la construction :**

La répartition des 53 chambres individuelles sur deux ailes, ainsi que la possibilité de deux chambres d'hôte, permettra de répondre aux besoins des résidents tout en offrant un espace confortable et fonctionnel avec des espaces collectifs pouvant favoriser la vie sociale. Le bâtiment sera réalisé en R+1 afin de favoriser son intégration paysagère. Un parking est prévu pour le personnel, les visiteurs et les véhicules sanitaires ainsi que des espaces arborés et un cheminement doux. La végétalisation des limites séparatives sera conservée dans la limite du possible.

### **3.2.5 Qualité du dossier :**

Le public dispose du dossier de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité N°1 du plan local d'urbanisme de Vassy. Il est accompagné de photos visualisant la localisation de la parcelle ainsi qu'un plan du futur projet. Le porteur de projet a précisé le coût.

### **3.2.6 L'intérêt général**

Le secteur rural fait face à un vieillissement de la population, avec un nombre croissant de personnes âgées vivant seules ou dépendantes. La création de cet EHPAD constitue une réponse adéquate aux défis liés à cette situation. Grâce à l'offre de services de santé adaptés au sein de l'EHPAD, l'accès aux soins médicaux est facilité, ce qui est essentiel pour les personnes en situation de dépendance.

Cela peut également réduire le fardeau pesant sur les familles et atténuer le sentiment d'isolement souvent ressenti par les personnes âgées. En permettant aux seniors de rester dans leur commune ou leur région, l'EHPAD favorisera le maintien des liens sociaux et affectifs, tout en préservant, voire en renforçant, la capacité d'accueil.

En attirant et en conservant des professionnels de santé dans la région, l'EHPAD contribue à revitaliser le secteur médical local et à améliorer la qualité des soins dispensés. L'insuffisance d'établissements adaptés aggrave l'éloignement de la vie locale, et ces territoires font souvent face à un manque de personnel de santé.

En offrant des services complémentaires tels que des soins à domicile ou des activités de soutien, l'EHPAD peut aider à retarder l'entrée des personnes âgées en institution, leur permettant ainsi de demeurer dans un environnement familial le plus longtemps possible. De plus, cet EHPAD pourrait générer des emplois (soignants, personnel d'entretien, restauration, etc.) et dynamiser l'économie locale. Ce nouvel établissement offrirait de meilleures conditions d'hébergement et d'accueil pour les résidents de l'actuel EHPAD, avec des espaces collectifs propices à la vie sociale, ainsi qu'une structure mieux adaptée aux résidents atteints de la maladie d'Alzheimer, le tout dans des bâtiments neufs qui améliorent les conditions d'accueil.

### ***3.3- Compatibilité du projet avec les documents supra***

Le projet se veut compatible avec les orientations du PADD, du SCOT du Bocage, du STRADETT Normandie et une prise en compte dans le PCAET de la Vire au Noireau.

### ***3.4- Commentaires du commissaire d'enquêteur sur la qualité du dossier présenté***

*Concernant la déclaration de projet :*

*La notice de présentation expose de manière claire les objectifs poursuivis par la déclaration de projet, en s'appuyant sur des arguments relatifs à l'intérêt général.*

*Dans la mesure où il s'agit de la reconstruction de l'EHPAD existant, il aurait été souhaitable que le dossier fournisse des éléments complémentaires relatifs au devenir du personnel en place, au transfert des résidents, ainsi qu'à l'évaluation du coût global de l'opération et à ses éventuelles répercussions sur les tarifs appliqués aux usagers. Le porteur de projet a répondu à cette problématique dans son mémoire en réponse.*

*Pour la modification N° 2 du PLU de Vassy et Viessoix :*

*Le règlement écrit est particulièrement lisible grâce à une présentation comparative "avant/après", renforcée par l'utilisation d'une police barrée pour les éléments supprimés et de caractères rouges pour les ajouts*

*En ce qui concerne les changements de destination, la présentation est assez claire : elle comprend une carte de localisation de la construction, une vue aérienne, au moins une photographie illustrant l'aspect général du bâtiment, ainsi que le règlement graphique comparatif "avant" et "après" modification.*

## **CHAPITRE 2 : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

## **1-DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Par décision n° E25000037/14 du 06 mai 2025, madame la Présidente du Tribunal Administratif de Caen a désigné Monsieur Pascal BOULAND commissaire -enquêteur pour mener l'enquête publique unique relative à la modification N° 2 des PLU des communes Vassy et Viessoix et à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité N°1 du PLU de Vassy. Monsieur Jean-François GRATIEUX est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

## **2- PRISES DE CONTACT AVEC LES ELUS**

Après contact avec Madame Sadier, une réunion d'organisation de l'enquête publique conjointe a été réalisée le 27 juin 2025, au siège de la communauté de communes de La Vire au Noireau afin de présenter le nouveau projet porté par la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Vassy et la définition des modalités de l'enquête publique conjointe aux modification N° 2 des PLU de Vassy et Viessoix. Une partie du dossier papier m'a été remise ainsi que les trois registres papier (le procès-verbal de cette réunion est en annexe 01 du rapport). Un exemplaire du dossier papier m'a été remis.

A ma demande, il a été convenu d'une date pour réaliser la visite de la commune et en particulier les zones concernées par le projet. La date du 28 Août 2025 a été retenue.

## **3-ECHANGES AVEC LE PORTEUR DE PROJET**

Plusieurs échanges par courriel ont eu lieu avec madame Sadier représentante chargée de la planification à l'intercom de la Vire au Noireau. J'ai pu aussi converser avec Mr Jean PAVIE directeur général des services de la commune nouvelle de VALDHALLIERE.

J'ai bénéficié d'un accueil très cordial et l'ensemble des interlocuteurs ont répondu avec attention à mes questions.

## **4- L'ARRETE D'ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Conformément à l'arrêté du 05 Août 2025, N°A-2025-11 de Madame la Présidente de la communauté de communes Intercom de la Vire au Noireau, l'enquête s'est déroulée du 02/09/2025 au 02/10/2025, soit sur une période de 31 jours consécutifs. L'intercom de la Vire au Noireau a été désigné comme siège de l'enquête unique. Quatre permanences de trois heures chacune devaient être tenues par le commissaire. Un dossier d'enquête en version papier permettant la consultation du dossier devait être mis à disposition du public en mairies de Vassy et Viessoix ainsi qu'au siège de l'Intercom de La Vire au Noireau.

## **5- PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC**

### ***5.1-Publicité légale***

#### **5.1.1 L'AFFICHAGE**

L'information du public a été faite par affichage d'un avis (format affiche A3 - texte noir sur fond jaune), reprenant l'essentiel de l'arrêté de Madame la Présidente de la communauté de communes Intercom de la Vire au Noireau, en mairie de Vassy et Viessoix ainsi qu'au siège de la communauté urbaine de la Vire au Noireau.

J'ai pu personnellement vérifier que l'affichage de l'avis au public avait bien été effectué. Un affichage a aussi été positionné sur le site du futur EHPAD.

#### **5.1.2 LES AVIS PRESSE**

L'avis d'enquête a été publié dans les journaux départementaux et locaux suivants :"Ouest-France" et "La voix Le Bocage"

- Premières parutions le 13 Août 2025 pour Ouest-France et le 14 pour la Voix le Bocage
- Secondes parutions le 03 septembre 2025 pour Ouest-France et le 04 pour la Voix le Bocage

### 5.1.3 PUBLICITE COMPLEMENTAIRE

En plus des affichages et parutions presse, la commune a publié l'avis d'enquête publique sur les sites internet de l'intercom de la Vire au Noireau ainsi sur le site de la commune de Valdallière.

### **5.2- Information complémentaire du public**

Le public pouvait prendre connaissance du dossier à partir d'un lien sur le site de la mairie de Valdallière pour les communes déléguées de Vassy et Viessoix ainsi que sur le site de l'intercom de la Vire au Noireau ou en se rendant à l'adresse dédiée du registre dématérialisé sur lequel les différentes pièces du dossier étaient présentées.

#### **Remarque du CE :**

*Concernant l'information du public, l'intercom de la Vire au Noireau a œuvré pour que la population soit bien informée de l'existence de cette consultation.*

### **5.3- Les registres d'enquête**

Le public pouvait déposer ses observations soit sur les registres-papier mis à sa disposition, soit par écrit à l'intention du commissaire enquêteur, adressé au siège de l'enquête, soit encore par courrier électronique ou enfin sur le registre dématérialisé.

#### **5.3.1- REGISTRES-PAPIER**

Un registre "papier" de 23 pages était mis à la disposition du public en mairie de Vassy et Viessoix ainsi qu'un registre papier de 23 pages au siège l'intercom de la Vire Au Noireau. Le public pouvait également accéder facilement :

- à un lien d'accès à la publication sur le site internet de la commune de Valdallière :  
<https://www.valdalliere.fr/avis-denquete-publique-plu-de-vassy-et-viessoix/>
- à une publication faite dans la rubrique « Actualités » du site de l'internet de l'intercom de la Vire au Noireau :  
<https://www.vireaunoireau.fr/category/actualites/>

#### **5.3.2- E-REGISTRE ET OBSERVATIONS PAR COURRIELS**

Pendant toute la durée de l'enquête, un registre dématérialisé a été mis à la disposition du public pour qu'il puisse y consigner ses observations et prendre connaissance des dépôts déjà effectués à l'adresse suivante : <https://www.democratie-active.fr/m2pluvassyviessoix-dpmec1vassy/>

Cette adresse était également accessible à partir des sites de la mairie de Valdallière et de l'intercom de la Vire au Noireau.

Le public pouvait aussi déposer ses observations par courriel à l'adresse :

[m2pluvassyviessoix-dpmec1vassy@democratie-active.fr](mailto:m2pluvassyviessoix-dpmec1vassy@democratie-active.fr)

#### **5.3.3-L'APPORT DU E-REGISTRE**

Sur ce registre, 423 accès ont été réalisés et ont généré 1011 téléchargements de documents.

Ces données indiquent un relatif intérêt porté à l'enquête publique pour le présent projet. Concernant des intérêts particuliers, plusieurs interrogations sur le zonage ont été mentionnées soit par écrit soit verbalement.

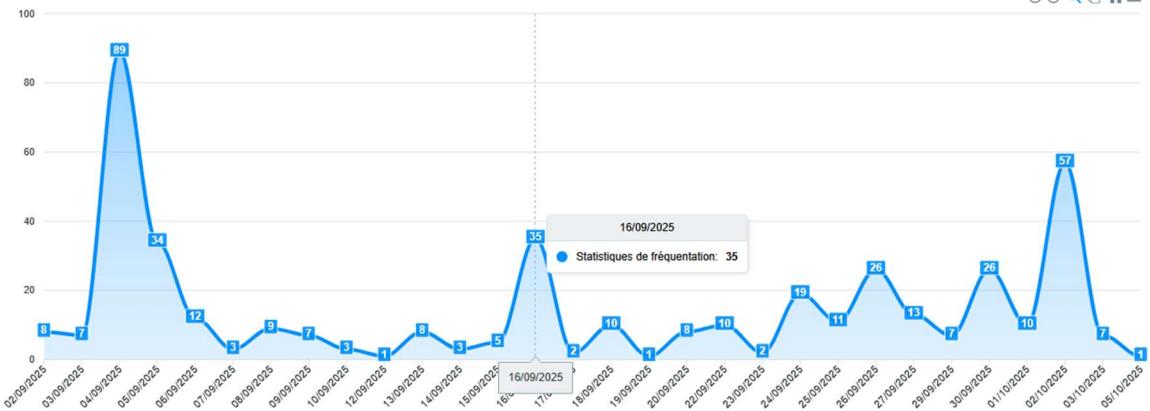
On peut dénombrer 8 observations déposées sur ce registre dont plusieurs avec au moins une pièce jointe.

## Statistiques de fréquentation

Classé par Jour

Statistiques générées le 06/10/2025 à 19:44:45

Télécharger : 



Deux contributions ont été déposées via l'adresse mail du site. Les documents les plus téléchargés ont été :

| Répertoire  | Nom_fichier   |    |
|---|---|----|
| /dossier/M2 PLU Viessoix                          | 6. ZONAGE_1000_M2_PLU_VIESOIX.pdf   | 46 |
| /dossier/M2 PLU Vassy                             | 9. E3_ZONAGE_5000_OUEST_M2_PLU_VASSY.pdf  | 45 |
| /dossier/M2 Viessoix                              | 5. ZONAGE_6000_M2_PLU_VIESOIX.pdf   | 45 |
| /dossier/Autorité environnementale (MRAe)         | AC_2023-5090_modif_PLU_Vassy_delibere.pdf                                       | 40 |
| /dossier/M2 PLU Viessoix                          | 1. NOTICE_PRESENTATION_M2_PLU_VIESOIX.pdf                                       | 39 |
| /dossier/M2 PLU Viessoix                          | 3. LISTE_EMPLACEMENTS_RESERVES_M2_PLU_VIESOIX.pdf                               | 37 |
| /dossier/M2 PLU Vassy                             | 2. PG_SOMMAIRE.pdf  | 36 |
| /dossier/M2 PLU Vassy                             | 10. E2_ZONAGE_2000_M2_PLU_VASSY.pdf   | 35 |
| /dossier/M2 PLU Viessoix                          | 4. REGLEMENT_M2_PLU_VIESOIX.pdf   | 35 |
| /dossier/DPMEC 1 PLU Vassy                        | PG_SOMMAIRE.pdf   | 35 |
| /dossier/M2 PLU Vassy                             | 6. D1_REGLEMENT_M2_PLU_VASSY.pdf  | 34 |
| /dossier/DPMEC 1 PLU Vassy                        | E1_ZONAGE_7000_DPMEC1_PLU_VASSY.pdf   | 34 |
| /dossier/DPMEC 1 PLU Vassy                        | E3_ZONAGE_5000_OUEST_DPMEC1_PLU_VASSY.pdf                                       | 34 |
| /dossier/M2 PLU Vassy                             | 1. NOTICE_PRESENTATION_M2_PLU_VASSY.pdf   | 33 |
| /dossier/M2 PLU Vassy                             | 5. D2_LISTE_ER_M2_PLU_VASSY.pdf   | 32 |
| /dossier/M2 PLU Vassy                             | 7. E1_ZONAGE_7000_M2_PLU_VASSY.pdf  | 32 |
| /dossier/Avis Personnes Publiques Associées (PPA) | Chambre d'agriculture Viessoix.pdf  | 31 |
| /dossier/Autorité environnementale (MRAe)         | MEMOIRE_EN_REPONSES_MRAE_VASSY_M2_PLU.pdf                                       | 30 |
| /dossier/M2 PLU Vassy                             | 8. E4_ZONAGE_5000_EST_M2_PLU_VASSY.pdf  | 29 |
| /dossier/Autorité environnementale (MRAe)         | AC_2023-5092_MEC_PLU_Vassy_delibere.pdf   | 29 |
| /dossier/Autorité environnementale (MRAe)         | AC_2023-5091_modif-PLU_Viesoix_delibere.pdf                                     | 28 |
| /dossier/Concertation préalable M2 PLU Vassy      | BILAN_CONCERTATION_PREALABLE_M2_PLU_VASSY.pdf                                   | 28 |
| /dossier/Autorité environnementale (MRAe)         | A_2025_5723_PLU_Vassy_Valdalliere_delibere.pdf                                  | 28 |
| /dossier/M2 PLU Vassy                             | 2. Etude FFZH projet Gendarmerie Vassy 14 BE P. Dufrene 2024.pdf                | 26 |
| /dossier/Avis Personnes Publiques Associées (PPA) | 2025_02_14_ApPa_lettre_Prefet_M2_PLU_VALDALLIERE_Viesoix-signé.pdf              | 26 |
| /dossier/M2 PLU Vassy                             | 3. Etude CC Vire-au-Noiraud Etoilage BE P. Dufrene 2024 (1).pdf                 | 25 |
| /dossier/Avis Personnes Publiques Associées (PPA) | Chambre d'agriculture Vassy.pdf   | 25 |
| /dossier/Nomination du commissaire enquêteur      | Désignation du Tribunal Administratif de Caen.pdf                               | 25 |
| /dossier/Concertation préalable M2 PLU Vassy      | Attestation de parution.pdf   | 25 |
| /dossier/M2 PLU Vassy                             | 4. PG_SOMMAIRE.pdf  | 24 |
| /dossier/DPMEC 1 PLU Vassy                        | E2_ZONAGE_2000_DPMEC1_PLU_VASSY.pdf   | 24 |
| /dossier/Avis Personnes Publiques Associées (PPA) | 2025_02_25_ApPa_lettre_Prefet_M2_PLU_valdalliere-VASSY_signé.pdf                | 23 |
| /dossier/Concertation préalable M2 PLU Vassy      | Avis de concertation préalable.pdf  | 23 |
| /dossier/Autorité environnementale (MRAe)         | Etude FFZH projet Vassy 61 BE P. Dufrene complément automne hiver.pdf           | 21 |
| /dossier/DPMEC 1 PLU Vassy                        | Etude délimitation ZH Projet CC Vire au Noireau Vassy 14 BE P. Dufrene 2023.pdf | 20 |

## 6-VISITE DU TERRITOIRE

### 6.1- AVANT L'ENQUETE :

Cette visite a été organisée à ma demande lors de la réunion préparatoire. Elle a été fixée au 28 Août 2025. Etaient présents, madame Sadier pour l'intercom de La Vire au Noireau, Monsieur Jean Pavie pour la commune de Valdallière, et monsieur Mickaël Guettier maire délégué de la commune de Vassy.

J'ai pu visiter le lieu de la permanence en mairie de Vassy et nous avons défini ensemble les sites à visiter dans le cadre du projet, à savoir :

- L'actuelle gendarmerie
- L'emplacement de la future gendarmerie
- L'EHPAD actuel
- L'emplacement du futur EHPAD

Cette visite a été très constructive et m'a permis d'échanger avec les personnes présentes qui m'ont apporté des compléments d'informations (Cf. le compte-rendu de la visite en annexe 02).

## ***6.2- EN COURS D'ENQUETE***

Je me suis rendu de nouveau sur la parcelle prévue pour l'EHPAD afin de revoir certains éléments mentionnés dans la notice de présentation.

## **7-PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Lors de la réunion de préparation du 27 Juin 2025, il a été décidé de proposer 4 permanences de 3h, 2 organisées en mairie de Viessoix et 2 organisées en mairie de Vassy.

Aucune permanence n'a été prévue au siège de l'Intercom.

Conformément à l'arrêté d'organisation, je me suis tenu à la disposition du public à l'occasion de ces 4 permanences,

- Le mardi 02 Septembre 2025 de 15h00 à 18h00 à Viessoix ;
- Le jeudi 18 septembre 2025 de 09h00 à 12h00 à Viessoix ;
- Le jeudi 18 septembre 2025 de 14h00 à 17h00 à Vassy ;
- Jeudi 02 octobre 2025 de 09h00 à 12h00 à Vassy.

Les personnes étaient reçues dans le bureau de madame le Maire en mairie de Viessoix et dans un bureau au premier étage en mairie de Vassy.

L'attente des visiteurs s'effectuait dans le hall d'accueil pour Viessoix et dans le couloir du premier étage pour Vassy, les endroits étant pourvus de chaises. Ces conditions étaient donc particulièrement bonnes pour l'accueil du public.

### **Déroulement des permanences**

#### **Pour la première permanence (1<sup>ère</sup> de Viessoix)**

Je suis arrivé en mairie à 14h45 afin de mettre le dossier et le registre à disposition du public pour l'ouverture de la permanence.

Au cours de cette permanence, deux personnes se sont présentées. Elles ont principalement consulté le dossier ou recherché des informations concernant le projet de modification.

L'une d'elles a formulé une observation consignée dans le registre papier.

L'autre personne a indiqué qu'elle souhaitait déposer son observation sur le registre dématérialisé.

**Lors de la seconde permanence (2<sup>ème</sup> de Viessoix), huit personnes sont venues soit pour une simple consultation du dossier soit pour échanger sur différents points de la modification dont les zonages. Deux personnes ont déposé une observation sur le registre papier, une concernant plusieurs éléments du dossier dont le règlement écrit, l'autre pour confirmer et expliquer son observation saisie sur le registre dématérialisé.**

**A la troisième permanence (1<sup>ère</sup> de Vassy), j'ai signalé que des pièces du dossier papier étaient manquantes. Elles ont été remises avant le début de la permanence.**

Cinq visites ont été comptabilisées. Une personne est venue me déposer un courrier. Je l'ai paraphé, numéroté et collé dans le registre papier présent en mairie de Vassy. Une seule personne a laissé une observation concernant plusieurs points de la modification. J'ai reçu aussi les propriétaires de la parcelle proche du futur EHPAD dans le cadre de la déclaration de projet.

#### **A la quatrième permanence (2<sup>ème</sup> pour Vassy)**

Je n'ai reçu aucune visite.

## **8-LE CLIMAT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

L'accueil qui m'a été réservé par dans les deux communes a été chaleureux et courtois. Le personnel d'accueil a été très réactif à mes demandes

Les entretiens avec les personnes rencontrées ont été courtois et empreints de respect mutuel. Chaque visiteur a décliné son identité et a pu déposer son observation sur le registre papier ou le faire ultérieurement ou par un autre canal (registre dématérialisé ou courrier). Les permanences se sont déroulées de façon satisfaisante dans l'objectif de prendre connaissance du dossier dans un climat permettant à chacun de s'exprimer librement.

L'analyse individuelle des observations et/ou demandes du public figurent dans le chapitre 6.

## **9-ECHANGES AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Lors de l'enquête, j'ai régulièrement été en contact par messages électroniques avec madame Sadier de l'Intercom de la Vire au Noireau. Lorsque je l'ai sollicitée, elle s'est efforcée de répondre précisément et rapidement à mes demandes.

## **10-CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Le jeudi 2 octobre 2025, à l'issue de la quatrième et dernière permanence qui s'est achevée à 12h00 en mairie de Vassy, j'ai procédé à la clôture du registre papier. J'ai ensuite emporté le dossier ainsi que le registre présent dans cette mairie.

Je me suis rendu en mairie de Viessoix, où j'ai récupéré le dossier correspondant et procédé à la clôture du registre de cette commune, ainsi que celui de l'Intercom de la Vire au Noireau et le dossier ramenés par Mr Brounais.

## **CHAPITRE 3 : AVIS de L'Ae, des PPA et de la CDPENAF**

### **1-AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**

Concernant la commune de VASSY, commune déléguée au sein de la commune nouvelle de Valdallière, une consultation de l'Autorité environnementale a été demandée pour la modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme.

Elle a fait l'objet d'un avis favorable N° 2025-5723 en date du 17 Avril 2025 sous réserve de la prise en compte des remarques concernant :

- ***La qualité de la démarche environnementale***
- ***La consommation foncière et l'artificialisation des sols***
- ***La ressource en eau potable et l'assainissement des eaux usées***
- ***Les nuisances liées au trafic routier***
- ***Biodiversité et paysage***

#### **Remarque du commissaire enquêteur**

*Les réponses du porteur de projet aux recommandations de l'autorité environnementale ont fait l'objet d'un mémoire en réponse contenu dans les pièces du dossier porté à la connaissance du public durant l'enquête. Elles sont retranscrites au chapitre 6 du présent rapport ainsi que les commentaires du commissaire enquêteur.*

### **2-AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)**

Le porteur de projet a adressé pour avis son projet de modification des PLU à deux destinataires. Les PPA ont répondu en donnant les avis suivants :

- Avis favorables :
  - ✓ La chambre d'agriculture du Calvados pour PLU de Vassy ;
- Avis favorables accompagnés de remarques
  - ✓ La chambre d'agriculture du Calvados pour PLU de Viessoix ;
  - ✓ La direction des territoires et de la mer (DDTM) pour modification PLU de Vassy.
  - ✓ La direction des territoires et de la mer (DDTM) pour modification PLU de Viessoix.

#### **L'avis de la chambre d'agriculture**

La chambre d'agriculture a rendu un avis favorable avec remarques :

- Concernant le PLU de Vassy, existence et pertinence de l'étoilage d'un bâtiment situé dans le hameau du Hamelet
- Concernant le PLU de Viessoix, attention à porter sur les étoilages des bâtiments situés dans les hameaux de la Michellerie, de la Cauvinerie et Creuley.

#### **Direction Départementale des territoires et de la mer (DDTM 14)**

La DDTM a rendu un avis favorable avec remarques :

- Consommation d'espace en zone A et N ;
- Garde-fou pour éviter les extensions agricoles sur les bâtiments étoilés ;
- Evaluation sur le réseau électrique.

#### **Remarque du commissaire enquêteur**

*Les personnes publiques associées ont émis un avis favorable avec plusieurs remarques qui devront être prises en compte. Les réponses de l'intercom feront l'objet d'un examen attentif de ma part.*

*Les réponses du porteur de projet aux recommandations des personnes publiques associées sont présentées au chapitre 6 de ce présent rapport.*

### **3-AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPNAF)**

Suite à la demande en date du 09 janvier 2025, la CDPNAF a émis un avis favorable (Cf annexe 01) assorti d'une réserve sur les dispositions du règlement du PLU de Viessoix permettant les extensions des bâtiments existants.

Réserve : Edicter une règle de densité pour les extensions en zone A et N.

La réponse du porteur de projet est notifiée au chapitre 6 de ce rapport.

Aucun avis n'a été reçu pour le PLU de Vassy.

## **CHAPITRE 4 : OBSERVATIONS DU PUBLIC**

### **1-DONNEES GENERALES**

Un registre "papier" de 23 pages était mis à la disposition du public en mairie de Vassy un autre en mairie de Viessoix ainsi qu'un registre papier de 23 pages au siège l'intercom de la Vire Au Noireau. Le public pouvait également accéder facilement :

- au registre électronique à l'adresse suivante :  
<https://www.democratie-active.fr/m2pluvassyviessoix-dpmec1vassy/>
- à un lien d'accès à la publication sur le site internet de la commune de Valdallière :  
<https://www.valdalliere.fr/avis-denquete-publique-plu-de-vassy-et-viessoix/>
- à une publication faite dans la rubrique « Actualités » de site internet de l'intercom de la Vire au Noireau :  
<https://www.vireaunoireau.fr/category/actualites/>

J'ai pris connaissance de l'ensemble des observations formulées sur ces supports.

#### **1.1 BILAN GLOBAL**

Lors des 4 permanences, 15 intervenants ont été recensés. Plusieurs sont venus pour recevoir des informations sur la modification N°2. Sur le registre papier de Viessoix, 3 observations ont été inscrites, 2 sur celui situé en mairie de Vassy, et aucune sur le registre situé au siège de l'intercom. Une observation a été transmise par courriel et intégrée au registre dématérialisé. Sur ce dernier, 8 observations ont été saisies, 423 accès ont été réalisés et ont généré 1011 téléchargements de documents.

Ces données indiquent un relatif intérêt porté à l'enquête publique pour le présent projet. Concernant des intérêts particuliers, plusieurs interrogations sur le zonage ont été mentionnées soit par écrit soit verbalement. Concernant la déclaration de projet, une seule visite a été enregistrée sans dépôt d'observation et peu de téléchargements sont intervenus depuis le registre dématérialisé. Cela pourrait laisser supposer que la nécessité de reconstruire l'EHPAD est plutôt bien acceptée par la population.

#### ***Remarque du commissaire enquêteur***

Une certaine confusion persiste au sujet de la modification du zonage. En effet, plusieurs personnes ont interprété cette modification comme une possibilité de rendre constructibles des parcelles actuellement situées en zones N (naturelle) ou A (agricole). D'autres habitants, à l'inverse, sont venus vérifier que les terrains situés à proximité de leur domicile restaient bien en zone N ou A, témoignant d'une inquiétude quant à une éventuelle urbanisation. Il existe aussi une confusion entre changement de destination permettant la transformation d'un bâtiment existant et une nouvelle construction.

## **2-ANALYSE DES OBSERVATIONS**

### **2.1 REPARTITION DES OBSERVATIONS PAR THEMES**

Les différents thèmes abordés ainsi que leur décompte sont déclinés ci-dessous :

| Thèmes                                 | Nombre d'observations s'y rapportant |
|--|--------------------------------------|
| Le zonage                              | 7                                    |
| L'étoilage (changement de destination) | 7                                    |
| Le règlement écrit                     | 5                                    |
|  |                                      |

### **2.2 COMMENTAIRES SUR LES THEMES**

#### **2.2.1- Thème "Zonage" (7 observations)**

Certaines personnes souhaitent pouvoir rendre leur parcelle constructible. Ces demandes ne semblent pas entrer dans le cadre de la modification N° 2 des PLU de Vassy et Viessoix.

Une proposition de projet, s'appuyant sur une observation formulée lors de l'enquête précédente, a été présentée. Celle-ci semble intéressante, mais il sera nécessaire de vérifier sa compatibilité avec la modification en cours.

#### **2.2.2- Thème "Etoilage" (7 observations)**

Concernant le PLU de Viessoix, 17 demandes de changement de destination ont été inscrites et 37 pour celui de Vassy. Des étoilages supplémentaires sont demandés. Il y a parfois confusion entre nouvelles constructions sur une parcelle et changement de destination sur un bâtiment.

#### **2.2.3- Thème "Règlement écrit" (5 observations)**

Plusieurs ajustements et précisions du règlement écrit ont été demandés dans le cadre des PLU de Vassy et Viessoix.

**Dans mon PVS, j'ai souhaité que le maître d'ouvrage puisse répondre à l'ensemble des observations, à l'aide de l'espace qui lui était réservé dans le tableau d'analyse. Les réponses apportées par communauté urbaine aux remarques et questions du public sont présentées au chapitre 6 de ce présent rapport.**

## **CHAPITRE 5: REMISE DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE (PVS)**

A ma demande, la date de remise du PVS a été avancée au jeudi 09 octobre 2025. Je me suis rendu au siège de l'Intercom de la Vire au Noireau.

Etaient présents, Mr Guillaumin, Mme Sadier et Mr Brounais.

J'ai remis à Monsieur Guillaumin le procès-verbal de synthèse (un exemplaire papier et une version numérique).

Il a accusé remise de ce PVS et a été avisé de la date limite du **vendredi 24 Octobre 2025** pour me transmettre son mémoire en réponse.

Au cours de cette rencontre, j'ai commenté le PVS et des échanges ont eu lieu.

## **CHAPITRE 6 :** **REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE AUX QUESTIONS ET** **OBSERVATIONS**

Le 24/10/2025 la communauté urbaine m'a fait parvenir son mémoire en réponse par voie électronique. Les réponses sont reprises dans ce chapitre.

**Dans ce chapitre, les réponses de l'intercom sont notées en vert et l'analyse du commissaire enquêteur aux réponses apportées est présentée en grisé.**

### **6-1- REPONSES AUX REMARQUES DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**

*A ma demande de confirmation des réponses contenues dans le mémoire en réponse à la MRAe, l'Intercom de la Vire au Noireau confirme ses réponses apportées lors du mémoire en réponse.*

Plusieurs recommandations ont été émises. Des réponses ont été faites dans le mémoire en réponse à l'avis du 17 avril 2025 de la MRAe, elles apparaissent en vert ci-dessous.

#### **Qualité de la démarche environnementale**

- *L'autorité environnementale recommande de réaliser un état initial complet de l'environnement afin de présenter une analyse étayée des incidences potentielles de la modification numéro 2 de la commune déléguée de Vassy sur l'environnement et la santé humaine. Elle recommande également de présenter la méthode de qualification des enjeux et d'insérer dans le dossier un tableau synthétisant l'état initial du territoire communal et mettant en évidence, pour chaque composante, les enjeux identifiés.*

*L'Etat Initial de l'Environnement sera complété en particulier pour les secteurs concernés par l'assouplissement des possibilités de constructions agricoles en zones naturelles et les modifications permettant de faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.*

*La méthodologie permettant de qualifier les enjeux (forts, moyens, faibles) sera présentée et les enjeux environnementaux hiérarchisés afin d'identifier les enjeux majeurs pour le territoire.*

*Un tableau synthétisant l'état initial du territoire communal et mettant en évidence, pour chaque composante, les enjeux identifiés sera inséré dans la notice de présentation*

- L'autorité environnementale recommande de compléter l'analyse des impacts de la mise en œuvre de la modification N° 2 de la commune déléguée de Vassy notamment sur la biodiversité, le paysage et les sols ainsi qu'en termes de mobilités et de pollutions associées. Elle recommande de définir des mesures d'évitement, de réduction voire de compensations adaptées en conséquence.  
*Cette recommandation sera suivie, et la notice de présentation complétée en conséquence. Il est utile de rappeler que la zone Ux était à vocation urbaine avant le projet de modification n°2 du PLU. La procédure de modification permet d'autoriser de nouvelles destinations de constructions pour permettre l'implantation d'une nouvelle caserne de gendarmerie et les logements associés pour les gendarmes.*
- L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier par la présentation des solutions de substitution raisonnables examinées pour répondre aux besoins auxquels répond la modification N° 2 du PLU de la commune déléguée de Vassy, ainsi que leur comparaison au regard de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine, afin de mieux justifier les choix retenus.  
*Cette recommandation sera suivie, et la notice de présentation complétée en conséquence. Concernant le projet de caserne de gendarmerie, il n'y a aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation. Le projet démontrera donc que les autres zones urbaines ne présentaient pas d'autres espaces libres permettant l'accueil d'un tel projet.*

#### **La consommation foncière et l'artificialisation des sols :**

- L'autorité environnementale recommande d'analyser précisément l'impact de la modification des dispositions de la zone Ux pour construire la gendarmerie sur les sols et les activités présentes sur le site et de définir des mesures pour éviter, le réduire ou à défaut le compenser.  
*Une nouvelle fois, il est utile de rappeler que sans cette modification, le secteur Ux, visé par le projet de caserne de gendarmerie, était constructible. Sans connaissance du projet, il est risqué de mettre en place des mesures ERC.*  
*L'analyse de l'état initial de l'environnement a démontré que seule la haie présentait des enjeux en termes de biodiversité et de paysage. Cette haie est déjà protégée par le document d'urbanisme en vigueur. Le règlement écrit prévoit qu'au moins 20% de la superficie de l'unité foncière soit végétalisé.*

#### **La ressource en eau potable et l'assainissement des eaux usées :**

- L'autorité environnementale recommande de s'assurer de l'adéquation des besoins futurs en eau potable avec la disponibilité de la ressource, en tenant compte de la raréfaction de cette dernière et de l'ensemble des projets d'urbanisation envisagés dans la zone d'adduction dont dépend la commune de Vassy et de présenter une estimation chiffrée des besoins futurs en eau potable du territoire communal.  
*La notice de présentation sera complétée sur le volet capacité en eau potable, sous réserve des données disponibles.*
- L'autorité environnementale recommande de quantifier les effluents supplémentaires engendrés par les projets permis par la modification N° 2 du PLU de Vassy et de s'assurer notamment des capacités de la station d'épuration à les traiter, en tenant compte des effets cumulés liés aux autres projets urbains des communes desservies par le même réseau d'assainissement collectif.  
*La notice de présentation sera complétée sur le volet assainissement, sous réserve des données disponibles.*

#### **Les nuisances liées au trafic routier :**

L'autorité environnementale recommande d'analyser les incidences potentielles de la modification N°2 du PLU de Vassy en ce qui concerne les pollutions et nuisances générées par le trafic routier supplémentaire induit par la modification du PLU, ainsi que les niveaux d'exposition des populations à ces pollutions et nuisances. Elle recommande de prévoir dans le PLU les dispositions nécessaires pour éviter, ou réduire autant que de besoin cette exposition.  
*La notice de présentation sera complétée pour répondre à cette observation.*

#### **Biodiversité et paysage :**

- L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude faune, flore, patrimoine naturel et zones humides relative au projet d'aménagement d'une gendarmerie sur la commune de Vassy par :
  - La définition des aires d'études à l'échelle adéquate prenant en compte les enjeux écologiques du territoire, notamment ceux liés aux connexions du site du projet avec les secteurs sensibles pour la faune au travers d'une approche basée sur les différentes unités fonctionnelles ;

- La réalisation de prospection supplémentaires, notamment en automne, pour compléter les inventaires naturalistes du terrain ;
- La prise en compte des listes rouges régionales mises à jour en 2022 et des statuts nationaux de l'union internationale pour la conservation de la nature (UICN).

Elle recommande également de produire une carte des fonctionnalités (du site et de la zone concernée) utilisées par les chiroptères. Enfin, elle recommande de réévaluer les niveaux de vulnérabilité du site au regard de l'actualisation de l'état initial.

Un diagnostic a été réalisé qui comporte bien à la fois une approche à l'échelle locale très détaillée (inventaires complets y compris des périodes automnales et hivernales réalisés ultérieurement et en complément du diagnostic principal : cf. document annexé) et une analyse fonctionnelle à une échelle plus large (cf. pp. 9-11 du diagnostic) par l'analyse du SRCE, des espaces signalés au titre du patrimoine naturel et d'une approche éco-paysagère basée sur l'analyse des photographies aériennes sur une large échelle.

Les listes rouges 2022 ont bien été utilisées dans le cœur du document pour l'analyse, mais effectivement la bibliographie n'avait pas été modifiée en conséquence. La version du 15.05.25 intègre désormais les bonnes citations dans la bibliographie.

L'analyse de la fonctionnalité du site pour les chiroptères comme territoire de chasse et/ou de gîte potentiel est bien développée dans le diagnostic pp. 43-46. Elle démontre des enjeux modérés comme territoire de chasse du périmètre du projet pour seulement 2 espèces de chiroptères anthropophiles banales.

- L'autorité environnementale recommande d'enrichir la description du contexte environnemental des sites concernés par le changement de destination des 66 bâtiments de la commune de Vassy par une présentation des caractéristiques écologiques et environnementales de la zone spéciale de conservation (ZPS) « Bassin de la Druance. Elle recommande également de clarifier la position de deux bâtiments par rapport aux territoires faiblement prédisposés à la présence de zones humides et celle de plusieurs bâtiments par rapport à la zone d'intérêt écologique, faunistique ou floristique (ZNIEFF) de type 2 bassin de la Druance.

D'une manière générale, la « constructibilité » des terrains et/ou des bâtiments n'implique pas la non prise en compte des zones humides et des espèces légalement protégées lors des dépôts de permis. Compte tenu du caractère très hypothétique à l'heure actuelle de l'aménagement de ces 66 bâtiments qui pourrait ne jamais avoir lieu, il apparaît qu'une vérification lors de la concrétisation effective est plus adaptée. En effet, si par exemple l'absence d'espèce protégée dans un bâtiment était avérée aujourd'hui, rien ne dit que cela sera le cas dans quelques années.

- L'autorité environnementale recommande de réaliser une description de l'état initial de l'environnement sur l'ensemble du territoire communal de Vassy afin de déterminer les principaux enjeux environnementaux des zones dans lesquelles s'appliqueront la modification N° 2 du PLU et d'en analyser les potentielles incidences notables sur la biodiversité. Elle recommande de prévoir le cas échéant des mesures visant à éviter, réduire et/ou compenser ces impacts.

Les enjeux relatifs au projet de gendarmerie ont bien été évalué en détail et le projet a fait l'objet d'une séquence ERC. Pour les autres modifications mineures du PLU, et en particulier le changement d'affectation des 66 bâtiments dispersés sur le territoire, la réalisation d'une étude faune – flore détaillée sur l'ensemble du territoire communal apparaît comme disproportionnée vis-à-vis des enjeux. Une approche locale lors de la concrétisation de l'aménagement effectif de ces bâtiments, et notamment la vérification de l'absence de zones humides et d'espèces protégées anthropophiles dans les bâtiments, correspond à la démarche mise en œuvre par les collectivités actuellement. Une approche trop en amont ne conduirait qu'à une perte de temps pour des projets susceptibles de ne jamais voir le jour, ou bien qui nécessiteront de toute façon une mise à jour le moment venu.

#### Analyse du commissaire enquêteur :

La communauté urbaine a apporté une réponse à chacune des questions de la MRAE.

Le commissaire enquêteur note que :

- Les notices de présentation seront enrichies, en particulier sur les volets relatifs à la ressource en eau potable, aux dispositifs d'assainissement, aux nuisances liées au trafic routier ainsi qu'à l'analyse des impacts."
- Pour les 66 changements de destination, le porteur de projet estime qu'une étude faune/flore n'est pas nécessaire.

## **6-2-REPONSES AUX QUESTIONS DE LA CDPENAF**

Suite à la demande en date du 09 janvier 2025, la CDPENAF a émis un avis favorable (Cf annexe 01) assorti d'une réserve sur les dispositions du règlement du PLU de Viessoix permettant les extensions et des bâtiments existants.

**Réserve :** Edicter une règle de densité pour les extensions en zone A et N.

Réponse du porteur de projet : La collectivité s'engage à édicter une règle intégrant le critère de la densité pour les extensions des constructions d'habitation existantes en zone A et N.

**Analyse du commissaire enquêteur :**

La communauté urbaine a pris en compte la réserve de la CDPENAF afin de limiter la taille des extensions en Zone A et N.

## **6-3-REPONSES AUX QUESTIONS DES PPA**

### **DDTM 14 pour VASSY**

➤ Les changements de destination prévus dans votre projet vont générer de la consommation d'espaces (passage d'un usage agricole à un usage d'habitat), pour les bâtiments localisés en zone A ou N, contrairement à ce qui est indiqué dans l'évaluation environnementale ou la notice de présentation (page 51). En effet, c'est l'intégralité de la parcelle sur laquelle se situe le bâtiment étoilé qui est considérée comme consommée, même si celui-ci n'en occupe qu'une partie minime. Ainsi, je vous invite à conditionner le changement de destination à une taille limitée et justifiée de parcelle pour maîtriser la consommation d'espaces.

Avis de la commission : Une règle sera édictée imposant de créer un bornage de 1000m<sup>2</sup> maximum autour du bâtiment étoilé, afin de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

➤ Il semble qu'une part significative des parcelles des bâtiments étoilés soient déjà comptabilisées comme des surfaces déjà consommées. Cependant, pour sécuriser le projet de modification, des compléments à ce projet de modification sont nécessaires pour évaluer la consommation d'espaces potentiellement engendrée par le changement de destination des bâtiments et s'assurer que celle-ci ne dépasse pas la limite fixée à l'échelle de l'intercommunalité dans le SRADDET : vous devez justifier que la consommation d'espace potentielle liée à ces bâtiments étoilés n'obéit pas les possibilités de développement de la commune déléguée, de la commune et de l'intercommunalité et, dans le cas contraire, mettre en place des outils réglementaires permettant de maîtriser la consommation d'espace.

Avis de la commission : Une estimation de la consommation projetée, basée sur les 1000m<sup>2</sup> autour des bâtiments étoilés, sera faite en considérant qu'un pourcentage limité des bâtiments sera effectivement réhabilité par an. Cette nouvelle règle conduira à une modération de la consommation puisqu'elle s'appliquera aussi aux bâtiments étoilés existants dans le PLU initial.

➤ La modification de l'article 2 de la zone N pourrait être accompagnée d'un garde-fou pour éviter des extensions agricoles (avant leur potentiel changement de destination) sur les bâtiments étoilés et tout conflit ultérieur par rapport aux périmètres de réciprocité.

Avis de la commission : Le règlement écrit précisera que ces extensions agricoles ne seront pas autorisées pour les bâtiments étoilés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

➤ Je vous alerte sur le fait qu'en cas de nécessité d'extension ou de renforcement des réseaux devant desservir les bâtiments étoilés, les travaux pourront être portés à la charge de l'autorité ayant délivré l'autorisation d'urbanisme. Il semble que l'évaluation n'ait porté que sur le réseau d'eau potable

*et pas sur le réseau d'électricité,*

*Avis de la commission : La loi du 30 avril 2025 est venue modifier le Code de l'Urbanisme via l'article L332-17 qui stipule : La contribution aux coûts de raccordement au réseau public d'électricité prévue à l'article L. 342-12 du code de l'énergie est versée par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition dans les conditions prévues à l'article L. 342-21 du même code.*

➤ *La modification de l'article 11 des zones Ua Ub Uh et TAU interdit les teintes de façades se rapprochant des teintes du calcaire. Ces teintes étant d'usage courant, issues de matériaux locaux, cela pourrait conduire à des situations de blocage.*

*Avis de la commission : La pierre calcaire n'est pas d'usage dans le paysage de Vassy. La couleur calcaire n'est présente que sur certains paillons récents. La possibilité d'une telle couleur pourrait être ouverte que par la présence extérieure en proximité immédiate*

➤ *Un passage en CDPENAF sera nécessaire pour chaque changement de destination des bâtiments étoilés, au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.*

*Avis de la commission : Un passage en CDPENAF sera effectué pour chaque demande d'autorisation d'urbanisme concernant un bâtiment étoilé.*

#### **DDTM 14 pour Viessoix**

➤ *Les changements de destination prévus par votre projet vont générer de la consommation d'espace (passage d'un usage agricole à un usage d'habitat) avec prise en compte de l'intégralité de la parcelle même si le bâtiment n'en occupe qu'une partie minime. Ainsi, je vous invite à conditionner le changement de destination à une taille limitée et justifiée de parcelle, pour maîtriser la consommation d'espace ;*

*Avis de la commission : Une règle sera édictée imposant de créer un bornage de 1000m<sup>2</sup> maximum autour du bâtiment étoilé, afin de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.*

➤ *Des compléments à ce projet de modification me semblent nécessaires pour évaluer la consommation d'espace potentiellement engendrée par le changement de destination des bâtiments et s'assurer que celle-ci ne dépasse pas la limite fixée à l'échelle de l'intercommunalité dans le SRADDET : vous devez justifier que la consommation d'espace potentielle liée à ces bâtiments étoilés n'obéit pas les possibilités de développement de la commune déléguée, de la commune et de l'intercommunalité et, dans le cas contraire, mettre en place des outils réglementaires permettant de maîtriser la consommation d'espace ;*

*Avis de la commission : Une estimation de la consommation projetée, basée sur les 1000m<sup>2</sup> autour des bâtiments étoilés, sera faite en considérant qu'un pourcentage limité des bâtiments sera effectivement réhabilité par an. Cette nouvelle règle conduira à une modération de la consommation puisqu'elle s'appliquera aussi aux bâtiments étoilés existants dans le PLU initial.*

➤ *Le caractère patrimonial de certains bâtiments étoilés ne ressort pas de manière évidente dans votre document, aussi je vous invite à l'étayer par exemple à l'aide de photographies supplémentaires ;*

*Avis de la commission : Une photographie a été fourni pour chaque étoilage projeté, démontrant dans la plupart des cas que les bâtiments sont constitués de pierres locales. Toutefois, un des étoilages souhaités sur la parcelle 746 ZD 11 située au village Pavée, sera supprimé car le caractère patrimonial du bâtiment n'est pas justifiable.*

➤ *Enfin, je vous alerte sur le fait qu'en cas de nécessité d'extension ou de renforcement des réseaux devant desservir ces bâtiments étoilés, les travaux pourront être portés à la charge de l'autorité ayant délivré l'autorisation d'urbanisme.*

*Avis de la commission : La loi du 30 avril 2025 est venue modifier le Code de l'Urbanisme via l'article L332-17 qui stipule : La contribution aux coûts de raccordement au réseau public d'électricité prévue à l'article L. 342-12 du code de l'énergie est versée par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition dans les conditions prévues à l'article L. 342-21 du même code.*

- *Je vous informe également que cette modification doit faire l'objet d'un passage en commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) au titre des extensions et annexes en zones A et N*

*Avis de la commission : La CDPENAF a été saisie pour une demande d'examen des projets de Modification n°2 des PLU de Vassy et Viessoix le 09/01/2025. Cette dernière s'est exprimée uniquement pour la Modification du PLU de Viessoix et a émis un avis favorable sous réserve d'édicter une règle de densité pour les extensions en zones A et N. La collectivité lèvera cette réserve en ajoutant le critère de la densité pour les extensions des constructions d'habitation existantes en zone A et N.*

#### **Chambre agriculture pour Vassy**

- *Hameau du Hamelet : Existence (pas sur les images satellites) et pertinence de son étoilage. L'erreur sera levée en supprimant l'étoilage évoqué.*

#### **Chambre agriculture pour Viessoix**

Etoilages :

- Impact potentiel sur l'activité agricole pour les bâtiments situées dans le hameau de la Michellerie, la Cauvinerie et Creuley.
- Vigilance sur un bâtiment proche de l'exploitation agricole GAEC du Creuley selon sa destination future
- Hameau de la Michellerie et La Cauvinerie proche des labours engendreraient un recul contraignant pour l'activité agricole.

*L'étoilage à Creuley est maintenu dans la mesure où le projet est un gîte à la ferme. Les étoilages souhaités dans les hameaux de la Michellerie et la Cauvinerie sont abandonnés compte tenu de l'avis défavorable de la Chambre d'agriculture pour ces projets de changement de destination vers de l'habitat.*

#### **Analyse du commissaire enquêteur :**

*La communauté urbaine a répondu à chacune des réserves prononcées par la chambre d'agriculture et la DDTM ; Je note qu'une règle sera édictée afin de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Concernant les étoilages, un passage en CDPENAF sera effectué pour chaque changement de destination.*

## **6.4-REPONSES AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Les réponses de la communauté urbaine sont inscrites en vert dans la colonne de droite du tableau.

Des questions sont ressorties de mon analyse du dossier et de l'enquête. Pour faciliter leur identification, elles sont définies par le code "CE" suivi d'un numéro d'apparition dans ce document. La partie droite du tableau est réservée pour la réponse. Une version numérique est jointe.

| Réf                          | Questions du Commissaire-Enquêteur  | Réponses du porteur de projet  |
|------------------------------|---|--|
| <b>Déclaration de projet</b> |   |  |
| CE01                         | S'agissant d'une reconstruction de l'EHPAD déjà existant les résidents seront -ils transférés dans ce nouveau bâtiment ?  | <i>Les résidents de l'EHPAD actuel seront déménagés dans le nouvel établissement lorsque celui-ci sera livré.</i>  |
| CE02                         | Dans ce projet, l'intérêt général au niveau social est évoqué avec possible création d'emploi. Cette création viendra-t-elle en complément de l'effectif de l'actuel EHPAD ?      | <i>Considérant l'augmentation de la capacité du futur EHPAD à 52 lits, des postes seront créés afin de venir en complément de la masse salariale de l'EHPAD actuel. Aucun des postes actuels ne sera supprimé, l'activité sera transférée sur le futur site.</i>   |
| CE03                         | Dans le dossier, on ne trouve pas d'estimation du coût du projet ?  | <i>Le coût du projet est estimé à 6,760M HTVA.</i>   |
| CE04                         | Un aménagement de trottoir et voie douce doit être prévus. Le porteur de projet s'engage -t-il à cette réalisation ?  | <i>L'aménagement de trottoir et de voie douce pour accéder au futur établissement est du ressort de la commune. Une rencontre avec les services de l'Agence Routière Départementale sera organisée afin de convenir d'une solution technique.</i>  |
| CE05                         | Une haie doit-être détruite à l'entrée de la parcelle. Une mesure E/R/C est-elle prévue ?   | <i>Une haie sera détruite afin de permettre un accès au site et au local poubelle. En réponse à cela, une compensation est prévue par la réalisation d'une nouvelle haie.</i>  |
| <b>PLU de Vassy</b>          |   |  |
| CE06                         | Compte-tenu des remarques de la chambre d'agriculture, les possibles changements de destination pour les hameaux de La Michellerie, la Cauvinerie et Creuley sont-ils maintenus ? | <i>L'étoilage à Creuley est maintenu dans la mesure où le projet est un gîte à la ferme. Les étoilages souhaités dans les hameaux de la Michellerie et la Cauvinerie sont abandonnés compte tenu de l'avis défavorable de la Chambre d'agriculture pour ces projets de changement de destination vers l'habitat.</i> |
| CE07                         | Concernant les étoilages, il manque la liste des sites dans la notice de présentation du PLU de Vassy, elle existe bien dans la notice de Viessoix.                               | <i>La liste des bâtiments identifiés dans le cadre de la M2 du PLU de Vassy sera intégré au sommaire de la notice de présentation.</i>   |

### Commun aux PLU de Viessoix / VASSY

|      |   |   |
|------|---|---|
| CE08 | L'article 11 du règlement écrit interdit les teintes calcaire et blanc. Pourquoi cette restriction alors que ce sont des teintes plutôt standard ?        | <i>La pierre calcaire n'est pas d'usage dans le paysage de Vassy. La couleur calcaire n'est présente que sur certains paillons récents. La possibilité d'une telle couleur pourrait être ouverte que par la présence extérieure en proximité immédiate.</i>                                       |
| CE09 | L'activité agricole ne va -t-elle pas influencer sur la proximité des bâtiments devant changer de destination ?   | <i>La question de l'influence réciproque du milieu agricole et les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination a été analysée par la Chambre d'agriculture. La collectivité a pris le parti de supprimer certains étoilage pour lever les réserves de la Chambre d'agriculture.</i> |
| CE10 | Une étude Faune / Flore n'a pas été réalisée pour les changements de destination. Sera -t-elle prévue lors de chaque changement effectif de destination ? | <i>Une étude faune/flore pour un changement de destination n'est pas nécessaire.</i>  |

**Analyse du commissaire enquêteur :**

*La communauté urbaine a apporté des réponses satisfaisantes à l'ensemble des questions du CE. Des précisions ont été fournies concernant la déclaration de projet, notamment sur le coût de l'opération ainsi que sur le devenir des personnels et des résidents de l'actuel EHPAD.*

## **6.5-REPONSES AUX QUESTIONS DU PUBLIC**

### **bservations du public sur le projet de modification N° 2 des communes de Vassy et Viessoix et déclaration de projet Vassy**

REPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC (une version numérique est jointe)

| Date et N°Observation, nom  | Contenu de l'observation   | Thème / résumé | Réponse du porteur de projet  |
|---|--|----------------|---|
|   | <b>REGISTRE PAPIER VIESOIX</b>   |                |   |
| <b>RPVX01</b><br>Mardi 02 Septembre 2025<br><b>Mr MARIETTE Joël</b><br>1 chemin du Bois<br>Le Bois                            | Une partie de la zone cadastrée 746ZM7 devrait être en zone de taille et de capacité d'accueil limités   | Etoilage       | <p><i>Le requérant ne présente pas de projet pouvant justifier sa demande de création d'un STECAL. De plus, le PLU de Viessoix conditionne la création de STECAL dans les hameaux présentant les critères suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li><i>- nombre d'habitations,</i></li><li><i>- la présence d'un siège d'exploitation,</i></li><li><i>- capacité des réseaux,</i></li><li><i>- aptitude des sols à l'assainissement non collectif,</i></li><li><i>- mesures des espaces naturels existants,</i></li><li><i>- valeur paysagère et patrimoniale des hameaux.</i></li></ul> <p><i>Par ailleurs, la création d'un STECAL doit être soumise à l'avis de la CDPENAF, en amont de l'enquête publique. La demande ne peut donc être intégrée à ce stade de la procédure.</i></p> |
| <b>RPVX02</b><br>Jeudi 18 Septembre 2025<br><b>Mme AUMONT Isabelle</b><br><b>Mr AUMONT Gérard</b><br><b>Mr GUILLOT Didier</b> | Demande d'étoilage de l'ancienne maison d'habitation cadastrée 746ZP17, chemin de la Duverie 14410 Viessoix<br>CU : 014 726 24 B 00 37 Certificat d'urbanisme réalisable. Les réseaux sont existants au droit de la parcelle | Etoilage       | <p><i>Le bâtiment concerné présente les qualités architecturales d'une habitation. Une identification pour changement de destination n'est pas nécessaire.</i></p>  |

|  |   |                                 |  |
|--|---|---------------------------------|--|
| <b>RPVX03</b><br>Jeudi 18 Septembre 2025<br><br><b>Mme JULIENNE Martine</b><br>2 Chemin du Carcal<br>14410 VALDALLIERE | <p>Bâtiments étoilés</p> <p>L'étoilage ne veut pas dire la transformation systématique en habitat. Cela offre seulement une possibilité de rénovation.</p> <p>Si les réseaux peuvent être laissés à la charge du passionnaire, la défense contre l'incendie reste à la charge de la collectivité. Les bâtiments situés : Creuley, La Michalerie, La Cauvinerie sont couverts par cette disposition DEci.</p> <p>L'étoilage a été répertorié à la demande d'un des membres de la GAEC du Creux Lait.</p> <p>Par conséquent, il est souhaitable de maintenir l'étoilage de ces 3 bâtiments pour une transformation en gîte rural.</p> <p>Zone 1AU article 3</p> <p>Sur le chemin communal dit de la coquerie, il faudrait privilégier le regroupement des accès.</p> <p>Zone A et N article 2</p> <p>Définir plus précisément 3 annexes par unité foncière lorsque 2 bâtiments peuvent être contigus. Lorsque 2 bâtiments seront accolés, confusion entre 1 bâtiment ou 2 ???(préciser la différence de hauteur ou autre élément)</p> | Etoilage<br><br>Règlement écrit | <p><i>L'étoilage à Creuley est maintenu dans la mesure où le projet est un gîte à la ferme.</i></p> <p><i>Les étoilages souhaités dans les hameaux de la Michellerie et la Cauvinerie sont abandonnés compte tenu de l'avis défavorable de la Chambre d'agriculture pour ces projets de changement de destination vers de l'habitat.</i></p> <p><i>Le projet de regroupement des accès sur le chemin communal de la Coquerie est refusé car ne sera pas accepté par le Département pour des raisons de sécurité. De plus, ce projet nécessiterait la réalisation d'un permis d'aménagement, contraignant pour le ou les pétitionnaires.</i></p> <p><i>Des précisions seront demandées à la commune de Viessoix.</i></p> <p><i>En réponse à la demande de précisions concernant la notion d'annexe et la façon dont cette construction est considérée et comptabilisée, seront intégrés au PLU les définitions suivantes :</i></p> <p><i>Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.</i></p> <p><i>Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, notamment les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les terrasses surélevées de 60 cm ou plus, les sous-sols non compris dans un bâtiment. La notion d'espace utilisable</i></p> |
|--|---|---------------------------------|--|

|   |   |                   |  |
|---|---|-------------------|--|
|   |   |                   | <p><i>par l'Homme vise à différencier les constructions des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. À contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...) et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.</i></p> <p><i>Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.</i></p> |
|   |   |                   |  |
| <b><u>REGISTRE DEMATERIALISE</u></b>  |   |                   |  |
| <b><u>RD01</u></b><br>Mardi 16 Septembre 14h27<br><br><b>GILLES LEBLOND</b><br>Par courriel, une demande de précision a été effectuée par le CE.<br><i>Pièce jointe en annexe :</i><br><i>RD01 Leblond du PVS</i> | Demande que soit conservée dans cette nouvelle enquête les observations enregistrées ainsi que le rapport effectué par Monsieur Raimbeaut 5 La Haye Besvet 50680 Saint Clair sur Elles Commissaire enquêteur rapport du 15 mars 2017 Document en pièces jointes<br>Pièce jointe : <a href="#">885_num1.pdf</a><br>Par courriel, une demande de précision a été effectuée par le CE. | Zonage            | <i>M. Pascal BOULAND a demandé des précisions par mail à M. Gilles LEBLOND le 22/09/2025 afin que la collectivité dispose de précisions concernant les projets évoqués dans le rapport de l'enquête publique du 15/03/2017.</i>  |
| <b><u>RD02</u></b> Jeudi 25 septembre 2025 14h15  | Requête au sujet de l'évolution du PLU à Viessoix : L'indivision « Maupas » propriétaire des parcelles 0015 et 0016 situées au lieu-dit la Personnerie,   | Zonage / étoilage | <i>La réduction d'une zone agricole ou naturelle au profit d'une zone constructible n'est pas autorisée dans une</i>   |

|   |   |  |
|---|---|--|
| <p><b>Dominique MAUPAS</b><br/> <u><a href="mailto:dominique.maupas@gmail.com">dominique.maupas@gmail.com</a></u></p> <p>PJ en annexe : RD02 MAUPAS<br/> Photo 01</p> | <p>représentée par Mr Dominique Maupas. 12 rue de Bordeburie 45640 SANDILLON.<br/> (dominique.maupas@gmail.com) présente les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ces parcelles sont enclavées entre 4 habitées (0014, 0018, 0083 et 0089) et, le lieu-dit comporte 13 habitations. Depuis la modification du PLU (06-2011), ces parcelles ont été dévalorisées et classées en zone N. Auparavant aucune mention connue.</li> <li>- Ces terrains présentent des traces de constructions, celles-ci ont été démontées pour des raisons de sécurité après la tempête de 1999 cf. photo N° PB060024 et plan cadastral de 1946. Le cadastre de 2011 indique toujours la présence de deux ensembles de bâtiments sur ces parcelles.</li> <li>- Ces terrains sont dotés d'alimentation électrique ENEDIS, ligne téléphonique et eau potable.</li> <li>- L'accès aux parcelles existe et il est toujours utilisé.</li> <li>- Nous ne comprenons pas la réservation portant sur la parcelle 0025 située en bordure de la route à grande circulation D 512 (Vassy-Vire), cette parcelle est cultivée, sa construction empiète sur des terres agricoles alors que la chambre d'agriculture demande à ce qu'elles soient préservées. (Courrier du 3-04-2025 - <a href="https://www.democratie-active.fr/m2pluvassyviessoix-dpmec1vassy/dossier-enquete-publique-dematerialisee-s1012.html">https://www.democratie-active.fr/m2pluvassyviessoix-dpmec1vassy/dossier-enquete-publique-dematerialisee-s1012.html</a>)</li> <li>- Les 2 parcelles 0015 et 0016 ne sont pas utilisables en terres agricoles compte tenu des restrictions à appliquer notamment lors des traitements phytosanitaires (décret 2019-1500 du</li> </ul> | <p><i>procédure de Modification de PLU. Les parcelles 746 ZE 15 et 16 ne peuvent être rendues constructibles.</i></p> <p><i>Concernant la zone 2AU appliquée à une partie de la parcelle 746 ZE 25, elle a été créée lors de l'élaboration du PLU de Viessoix en 2011 soit il y a 14 ans.</i></p> <p><i>Conformément à l'article L153-31 du code de l'urbanisme, un PLU est révisé lorsque l'EPCI ou la commune décide d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI.</i></p> <p><i>Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessiterait une procédure de Révision du PLU de Viessoix.</i></p> |
|---|---|--|

|  |   |                   |  |
|--|---|-------------------|--|
|  | <p>27-12-2019) et de la présence rapprochée des habitations sur les parcelles adjacentes.</p> <p>- Je porte à votre attention le fait que les maires des communes environnantes sont à la recherche de parcelles constructibles cf. Article du Bocage Libre 19 octobre 2024 concernant la recherche de « dents creuses »</p> <p>A la vue de ces éléments, je vous demande de bien vouloir faire le nécessaire afin de rendre constructibles ces deux parcelles.</p>   |                   |  |
| <b>RD03</b><br>27 septembre 2025 – 08h57<br><br><b>MARIETTE Frédéric</b><br>10 chemin du Bois<br>14410 VALDALLIERE<br><br><i>Courrier en PJ en fin de rapport : RD03 Courier MARIETTE La photo indiquée comme jointe est absente</i> | <p>Réserves sur la modification pour les raisons suivantes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un bâtiment situé 1 chemin du bois n'a pas été révisé au même titre que les 3 autres bâtiments étoilés (voir photo jointe)</li> <li>➤ 17 lieux-dits sur la commune comportent des bâtiments étoilés, donc constructibles, en majeur partie situés en zone naturelle. Ceci n'est pas en accord avec le zonage qui stipule qu'une zone naturelle n'est pas constructible</li> <li>➤ Le lieu-dit "Le Bois" avait toujours été jusqu'en 2017. Attribué en zone agricole. En effet, il s'agit d'une zone agricole, avec des bâtiments agricoles et la présence d'exploitation agricoles. Le zonage ne semble donc pas adapté à ce lieu.</li> </ul> | Etoilage / Zonage | <p><i>Cf courrier en annexe fin du rapport RD03 Courier MARIETTE La photo indiquée comme jointe est absente.</i></p> <p><i>La demande d'étoilage est accordée.</i></p> <p><i>Les bâtiments identifiés par une étoile en zone A et N sont considérés comme pouvant changer de destination sous réserve que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il soit accepté par la CDPENAF. L'étoilage permet donc un changement de destination mais pas nécessairement la création de construction neuve telle qu'une annexe ou extension.</i></p> <p><i>La réduction d'une zone naturelle n'est pas permise dans le cadre d'une procédure de Modification de PLU, même au profit de la zone agricole.</i></p> |
| <b>RD04</b><br>26 septembre 2025 – 15h11<br><br><b>MARIETTE Frédéric</b><br>10 chemin du Bois<br>14410 VALDALLIERE<br><i>Photo en PJ en fin rapport RD03 MARIETTE Photo 01</i>   | <p>Je souhaite rajouter une remarque concernant la réglementation en zone naturelle, article N2, concernant les abris pour animaux et autres annexes, il est demandé de respecter une hauteur au faîte inférieure ou égale à 6m. Cela est insuffisant et cette hauteur minimum devrait être portée à 8m.</p> <p>Ci-joint la photo du bâtiment en demande d'étoilage. (RD03)</p>   | Règlement écrit   | <p><i>La règle édictée dans le cadre de la Modification du PLU de Viessoix concernant la hauteur autorisée des abris pour animaux et autres annexes en zone A et N a fait l'objet d'un examen de la CDPENAF. La collectivité refuse la demande au motif que cette évolution, à ce stade de la Modification, fragiliserait l'ensemble de la procédure. Par ailleurs, cette remarque lève une erreur matérielle devant être corrigée au sein du règlement écrit. Alors que de nouvelles dispositions ont été mises en place pour les abris pour animaux (hors activité agricole principale) et les</i></p>   |

|   |   |        |  |
|---|---|--------|--|
|   | Pièce jointe : 885_num4.jpg   |        | <i>annexes des constructions d'habitation existantes, l'article N10 relatif aux hauteurs n'a pas été mis à jour. Deux phrases doivent être supprimées : « La hauteur des abris de jardin ne devra pas excéder 3 mètres. La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des annexes aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction principale. »</i>  |
| <b><u>RD05</u></b><br>29 septembre 2025 – 15h57<br><br><b>GILLES LEBLOND</b><br><i>Observation effectuée par mail</i><br><a href="mailto:Gilles.leblond@wanadoo.fr">Gilles.leblond@wanadoo.fr</a><br>6 pièces jointes<br>Complément de RD01 | <p>Monsieur</p> <p>En réponse à votre demande de précisions concernant les projets évoqués dans le cadre de la modification n°2 du PLU, je vous prie de trouver ci-après les éléments détaillés :</p> <p>Lieu-dit Gourguesson (parcelles ZH 2, 4, 5 et 7)<br/>Projet de réhabilitation de l'ancien corps de ferme à destination d'habitation et d'accueil touristique. Ce projet s'inscrit dans un cadre historique en lien avec la famille Dumont d'Urville, célèbre navigateur, dont les vestiges du manoir familial jouxtent le corps de ferme.<br/>L'objectif est de créer un centre d'interprétation de leur histoire et du patrimoine local, afin de valoriser et transmettre cette mémoire tout en réhabilitant le bâti existant.</p> <p>Lieu-dit Brémésnil (parcelles BC 186, 56, 76 et 75)<br/>Projet concernant le corps de ferme existant avec possibilité d'extension des bâtiments agricoles à des fins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'exposition et de vente de produits de la ferme (production agricole biologique),</li> <li>- d'accueil lié au tourisme équestre (hébergement de chevaux, activités équestres, accueil du public).</li> </ul> <p>Porteurs de projet :</p> | Zonage | <p><i>Les parcelles concernées par le projet de M. Billy LEBLOND sont classées en zone agricole ou naturelle. Elles ne pourront pas être rendues constructibles dans le cadre de cette Modification de PLU.</i></p> <p><i>Cependant, considérant leur caractère patrimonial, les bâtiments situés sur la parcelle 726 ZH 5 seront étoilés ainsi que le grand bâtiment à l'Est de la parcelle 726 ZH 4.</i></p> <p><i>Concernant le projet souhaité dans le hameau de Brémésnil, Mme Vicky LEBLOND est invitée à demander des autorisations d'urbanisme lorsqu'elle bénéficiera de son statut d'exploitante agricole.</i></p> |

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|   | <p>Gourguesson : M. Gilles Leblond et M. Billy Leblond.<br/>         Brémesnil : Mme Vicky Leblond, actuellement en formation agricole et équestre, future exploitante. Je reste à disposition pour toute précision complémentaire et vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées. Gilles Leblond</p> |   |   |
| <b>RD06</b><br>2 octobre 2025 – 11h02<br><br><b>Mme OUTREQUIN Anaïs</b><br>21, Route de Coquard<br>11410 VIESOIX – VALDALLIERE<br><i>Observation effectuée par mail</i><br><i>Manquait la pièce jointe rejetée car au mauvais format.</i><br><i>Observation refaite par mail (CF. RD08)</i> | <p>Bonjour,<br/>         Ci-joint un courrier pour effectuer des observations suite à la modification du PLU VASSY / VIESOIX.<br/>         Bonne réception,<br/>         Cordialement,<br/>         Mme OUTREQUIN Anaïs</p>   | <p><b>Cf. RD08</b></p> <p><i>La réduction d'une zone naturelle, même au profit de la zone agricole n'est pas autorisée dans une procédure de Modification de PLU.</i></p> <p><i>La règle édictée dans le cadre de la Modification du PLU de Viessoix concernant la hauteur autorisée des abris pour animaux et autres annexes en zone A et N a fait l'objet d'un examen de la CDPENAF. La collectivité refuse la demande au motif que cette évolution, à ce stade de la Modification, fragiliserait l'ensemble de la procédure.</i></p> <p><i>Par ailleurs, cette remarque lève une erreur matérielle devant être corrigée au sein du règlement écrit. Alors que de nouvelles dispositions ont été mises en place pour les abris pour animaux (hors activité agricole principale) et les annexes des constructions d'habitation existantes, l'article N10 relatif aux hauteurs n'a pas été mis à jour. Deux phrases doivent être supprimées : « La hauteur des abris de jardin ne devra pas excéder 3 mètres. La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des annexes aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction principale. »</i></p> |   |
| <b>RD07</b><br>2 octobre 2025 – 11h20   | <p>Monsieur le Commissaire Enquêteur,<br/>         Je souhaite apporter les observations suivantes</p>  | Etoilage /<br>Zonage/   | <p><i>La réduction d'une zone agricole ou naturelle au profit d'une zone constructible n'est pas autorisée dans une procédure de Modification de PLU.</i></p> |

|   |   |                                     |   |
|---|---|-------------------------------------|---|
| <b>Anonyme</b>  | <p>concernant la proposition de modification du PLU sur la commune historique de Viessoix :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le classement en zone N d'une bonne partie du territoire limite les constructions, réhabilitations. Ce classement paraît contradictoire avec le besoin de la commune en population jeune pouvant s'installer et faire vivre l'école nouvellement construite. Peut-être est-il possible d'assouplir ce classement sur certaines zones déjà peuplées ? A contrario, la zone 1AU urbanisable est très proche de la rivière et de la zone inondable, il paraît inconcevable de laisser des constructions neuves s'y installer.</li> <li>- certaines constructions proches d'un même village ne sont pas comprises dans la même zone : par exemple au Chêne (NH et N).</li> <li>- limiter la hauteur de faîtiage des annexes à 6 m paraît insuffisante notamment pour l'accueil de camping-car sur la façade d'un bâtiment si l'on souhaite respecter l'harmonie avec les constructions avoisinantes. Cela devrait être pouvoir être porté à 8 m.</li> </ul> <p>En espérant que mes observations puissent être étudiées et prises en compte afin de permettre à Viessoix de pérenniser son groupe scolaire et sa population.</p> <p>Cordialement.</p> | Règlement écrit                     | <p><i>Concernant les parcelles 746 ZO 216 / 217 / 218 / 219 / 220, seules les parties non impactées par la prescription « Zone inondable » sont classés en 1AU. Ce classement a fait l'objet d'un examen des pouvoirs publics lors de l'élaboration du PLU en 2011.</i></p> <p><i>La règle édictée dans le cadre de la Modification du PLU de Viessoix concernant la hauteur autorisée des abris pour animaux et autres annexes en zone A et N a fait l'objet d'un examen de la CDPENAF. La collectivité refuse la demande au motif que cette évolution, à ce stade de la Modification, fragiliserait l'ensemble de la procédure.</i></p> <p><i>Par ailleurs, cette remarque lève une erreur matérielle devant être corrigée au sein du règlement écrit. Alors que de nouvelles dispositions ont été mises en place pour les abris pour animaux (hors activité agricole principale) et les annexes des constructions d'habitation existantes, l'article N10 relatif aux hauteurs n'a pas été mis à jour. Deux phrases doivent être supprimées : « La hauteur des abris de jardin ne devra pas excéder 3 mètres. La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des annexes aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction principale. »</i></p> |
| <b>RD08</b><br>Mail réceptionné le 02/10/2025 à 11:20<br><br><b>Mme OUTREQUIN Anaïs</b> | <p>Bonjour,<br/>Ci-joint un courrier pour effectuer des observations suite à la modification du PLU VASSY / VIESSOIX.<br/>Bonne réception,<br/>Cordialement,</p>  | Etoilage / Zonage / Règlement écrit | <p><i>Observation en doublon</i></p> <p><i>La réduction d'une zone agricole ou naturelle au profit d'une zone constructible n'est pas autorisée dans une procédure de Modification de PLU.</i></p>  |

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p>21, Route de Coquard<br/>11410 VIESOIX – VALDALLIERE<br/><i>Observation effectuée par mail</i></p> | <p>Mme OUTREQUIN Anaïs<br/><br/>Mail réceptionné le 02/10/2025 à 11:20<br/>Pièce jointe : <a href="#">OUTREQUIN Anaïs.pdf</a></p> <p>Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification du PLU<br/>Monsieur le Commissaire Enquêteur,<br/>Je soussignée, Mme OUTREQUIN Anaïs, propriétaire à VIESOIX, souhaite formuler des observations dans le cadre de l'enquête publique concernant la modification du Plan Local d'Urbanisme de VIESOIX.<br/>Après avoir pris connaissance du dossier, j'aimerais exprimer des réserves à cette modification pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le lieu-dit « Le Bois » avait toujours été jusqu'en 2017, attribué en zone agricole. En effet, il s'agit d'une zone contenant des bâtiments agricoles et la présence d'exploitations. Le zonage en zone naturelle ne semble donc pas adapté à ce lieu-dit et ne permettant pas aux exploitations présentes sur ce lieu-dit de se développer.</li> <li>• Je rajoute également que, les hauteurs des annexes égales ou inférieures à 6m, ne correspondent pas, sur la commune de Valdallière : plusieurs étoiles indiquent des annexes dépassant bien les 6 mètres, merci de revoir les hauteurs.</li> <li>• Par conséquent, à ce jour, les exploitations de petites tailles ne peuvent pas se développer. La création de bâtiment n'est pas possible, par rapport au zonage actuelle. Plusieurs échanges avec la Chambre d'Agriculture ont été réalisé, mais n'ont pas pu aboutir au vu du Plan Local d'Urbanisme réalisé sur la commune.</li> </ul> | <p><i>La règle édictée dans le cadre de la Modification du PLU de Viessoix concernant la hauteur autorisée des abris pour animaux et autres annexes en zone A et N a fait l'objet d'un examen de la CDPENAF. La collectivité refuse la demande au motif que cette évolution, à ce stade de la Modification, fragiliserait l'ensemble de la procédure. Par ailleurs, cette remarque lève une erreur matérielle devant être corrigée au sein du règlement écrit. Alors que de nouvelles dispositions ont été mises en place pour les abris pour animaux (hors activité agricole principale) et les annexes des constructions d'habitation existantes, l'article N10 relatif aux hauteurs n'a pas été mis à jour. Deux phrases doivent être supprimées : « La hauteur des abris de jardin ne devra pas excéder 3 mètres. La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des annexes aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction principale. »</i></p> |
|---|--|---|

|   |  |                 |  |
|---|--|-----------------|--|
|   | Je vous demande de bien vouloir revoir ces modifications afin de préserver l'intérêt général et la qualité de vie sur la commune de VIESSOIX.<br>Bien Cordialement, Mme OUTREQUIN Anaïs  |                 |  |
|   | <b><u>REGISTRE PAPIER VASSY</u></b>  |                 |  |
| <b><u>RPVY01</u></b><br>Jeudi 18 septembre 2025<br><br><b>Mme JULIENNE Martine</b><br>2 Chemin du Carcal<br>14410 VALDALLIERE           | ZONE UX Article 6 :<br>Dispositions particulières :<br>Le retrait est d'une distance minimale de 5 mètres actuellement et pourrait être ramené à 3 mètres en conséquence de la configuration de la parcelle et de la construction à envisager rendant impossible la construction.<br>Article 7 : Règles d'implantation<br>Les constructions ou installations doivent s'implanter en retrait de 3 mètres vis-à-vis des limites séparatives (même cause que l'article 6).<br>ZONE AU : Article 6 Règles générales<br>Le retrait serait d'une distance minimale de 3 mètres<br>Ouvrir la construction écologique de type "Earthship"<br>Autoriser les toitures en matériaux d'essente de châtaignier<br>Pour l'ensemble des zones ARTICLE 11 :<br>Supprimer la condition de maintenir les murs en pierres qui devront être maintenus ou autorisés ou bien remplacer le terme "devront" par "pourront" | Règlement écrit | <i>Sous réserve d'une faisabilité technique, la demande de réduction à 3m du retrait minimum de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans les zones UX et AU est acceptée.</i><br><i>La commission accepte la demande concernant les constructions écologiques de type « earthship ». Elle souhaite ouvrir le règlement écrit aux constructions environnementales, limitant les empreintes écologiques dans les hameaux. La notion de porter atteinte à l'environnement proche reste applicable.</i><br><i>La commission accepte d'autoriser les toitures en essente de châtaignier/</i><br><i>La commission accepte d'assouplir la règle concernant les murs en pierre des clôtures dans l'ensemble des zones du PLU.</i> |
| <b><u>RPVY02</u></b><br>Jeudi 18 septembre 2025<br><br><b>Mr BOREL Roger</b><br>16 Rue Monsecré<br>14410 VASSY<br>Courrier RPVY02 Borel | A déposé un courrier indiquant qu'il souhaitait pouvoir vendre une partie de sa parcelle cadastrée AB 421 pour une construction.   | Zonage          | <i>La partie de la parcelle que souhaite vendre le requérant est zonée en naturelle et non en constructible comme il l'affirme.</i><br><i>La réduction d'une zone naturelle au profit de la zone urbaine n'est pas autorisée dans le cadre d'une Modification de PLU.</i>  |

|  |  | <b>REGISTRE PAPIER INTERCOM</b>                                |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  | Aucune observation n'a été notée sur le registre de l'intercom |  |  |

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

*La communauté urbaine a apporté des réponses à l'ensemble des questions et observations formulées. Je prends acte des engagements pris en vue de corriger ou de compléter le dossier. Par ailleurs, plusieurs contributions ont exprimé des demandes de modification de zonage, visant à rendre certaines parcelles constructibles, parfois en lien avec des projets précis. La communauté urbaine a répondu en expliquant clairement les règles à suivre et lorsque cela était possible, elle a accordé de nouveaux étoilages.*

**CHAPITRE 7 : CLOTURE DU RAPPORT**

L'enquête s'étant déroulée dans le respect de la réglementation, de manière tout à fait satisfaisante et dans un souci d'information du public, je clos le présent rapport.

Mes conclusions et mon avis motivé sont présentés dans deux documents séparés associés à ce rapport, un concernant la modification N° 2 des PLU de Vassy et Viessoix et le second pour la déclaration de projet emportant la modification N°1 du PLU de Vassy.

À Bernières sur Mer, le 28 Octobre 2025

Le Commissaire Enquêteur

Pascal BOULAND



**Destinataires du présent rapport :**

Madame La Présidente de l'intercom de la Vire au Noireau  
Madame La Présidente du Tribunal Administratif de CAEN

## **ANNEXE 01 : Compte rendu réunion de présentation**



### **COMpte-RENDU – 27 juin 2025**

Organisation enquête publique conjointe  
M2 PLU Vassy et Viessoix + DPMEC

#### **1. LISTE DES PRESENTS**

---

| Prénom – nom                 | Présence |
|------------------------------|----------|
| <b>Élus</b>                  |          |
| Mickaël GUETTIER             | Présent  |
| Laetitia LERESTEUX           | Présente |
| Marc GUILLAUMIN              | Excusé   |
| <b>Techniciens</b>           |          |
| Jean PAVIE                   | Présent  |
| Mike BROUNAIS                | Présent  |
| Maëva SADIER                 | Présente |
| <b>Intervenant extérieur</b> |          |
| Pascal BOULAND               | Présent  |

#### **2. OBJECTIFS DE LA REUNION**

---

- Présentation du nouveau projet porté par la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Vassy
- Définition des modalités de l'enquête publique conjointe aux Modification n°2 des PLU de Vassy et Viessoix et de la déclaration de projet

#### **3. SYNTHESE DES ECHANGES**

---

##### **a. Evolution de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Vassy**

Il est expliqué que la déclaration de projet initialement prévue pour un projet de résidence séniors doit évoluer pour que la commune de Vassy puisse accueillir un EPHAD. Les études réalisées, notamment environnementales, demeurent pertinentes pour le nouveau projet. La déclaration de projet sera mise à jour afin de justifier le projet d'EPHAD et son porteur.

Le bureau d'études en charge de la procédure, Néapolis, réalisera cette mise à jour et accompagnera l'Intercom de la Vire au Noireau et la commune de Valdallière dans l'organisation d'une nouvelle réunion d'examen conjoint.

De fait, l'enquête publique conjointe initialement prévue pour l'été 2025, est souhaitée pour le mois de septembre 2025. Le Tribunal Administratif de Caen sera contacté pour savoir s'il accepte ce report.

##### **b. Modalités de l'enquête publique conjointe**

M. Pascal BOULAND, commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif, précise son indisponibilité sur la période du 10/09/2025 au 15/09/2025 inclus.

L'enquête publique conjointe se déroulera du **02/09/2025 au 02/10/2025 inclus**.



**COMPTE-RENDU – 27 juin 2025**  
**Organisation enquête publique conjointe**  
**M2 PLU Vassy et Viessoix + DPMEC**

Les permanences se dérouleront comme suit :

- Mardi 02/09/2025 : de 15h à 18h en Mairie de Viessoix
- Jeudi 18/09/2025 : de 9h à 12h en Mairie de Viessoix
- Jeudi 18/09/2025 : de 14h à 17h en Mairie de Vassy
- Jeudi 02/10/2025 : de 9h à 12h en Mairie de Vassy

M. Pascal BOULAND sera informé du prestataire retenu pour la mise à disposition d'un registre dématérialisé afin qu'il entre en contact avec lui au besoin.

Le procès-verbal de synthèse sera remis à l'Intercom de la Vire au Noireau par M. Pascal BOULAND le vendredi 10/10/2025.

Le 24/10/2025, l'Intercom de la Vire au Noireau remettra à M. Pascal BOULAND son mémoire en réponse.

Sous condition de disponibilité de ses membres, une commission « Urbanisme et Habitat » de l'Intercom de la Vire au Noireau est souhaitée pour le 14/10/2025 afin que les élus s'expriment sur le procès-verbal de synthèse. Les élus et agents de Valdallière concernés par l'enquête publique conjointe seront conviés à cette commission.

Une visite de terrain est demandée à la commune de Valdallière par M. Pascal BOULAND. En ce sens, les personnes concernées se donnent rdv en Mairie de Vassy à 10h le jeudi 28/08/2025.

## **ANNEXE 02 : Compte-rendu de la visite des lieux du 28 Août 2025.**

Etaient présents :

Madame Maeva Sadier pour l'intercom de la Vire au Noireau  
Monsieur Jean Pavie, pour la commune de Valdallière  
Monsieur Mickaël Guettier, maire délégué de la commune de Vassy  
Monsieur Pascal Bouland, commissaire enquêteur

A ma demande, une visite des lieux a été organisée dans le cadre de la modification N° 2 des PLU de Vassy et Viessoix et de la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité N°1 du plan local d'urbanisme de Vassy.

Le rendez-vous était fixé à 10h en mairie de Vassy. J'ai pu vérifier l'affichage de l'enquête sur le panneau de la mairie.

À cette occasion :

- J'ai remis à Madame Sadier les trois registres papier destinés à l'enquête publique :
  - Le registre pour la commune de Vassy ;
  - Le registre pour la commune de Viessoix ;
  - Le registre pour l'Intercom de la Vire au Noireau.
- Madame Sadier m'a remis les nouveaux documents relatifs à la déclaration de projet, ainsi que les documents graphiques liés au PLU de Viessoix.

J'ai également visité le bureau en mairie de Vassy où se tiendront les deux permanences prévues pour cette commune.

Nous avons ensuite convenu des lieux à visiter dans le cadre du projet :

- L'actuelle gendarmerie
- L'emplacement de la future gendarmerie
- L'EHPAD actuel
- L'emplacement du futur EHPAD

### **Gendarmerie**

La gendarmerie actuelle est un bâtiment amianté dont l'état ne permet plus un accueil satisfaisant pour les gendarmes.

La parcelle destinée à accueillir la nouvelle gendarmerie a été visitée. Ce projet prévoit l'accueil de huit gendarmes et la construction de huit logements dans un cadre plus moderne et adapté.

### **EHPAD**

Nous nous sommes ensuite rendus à l'actuel EHPAD, dont l'évolution n'a pu être menée à bien en raison d'une mauvaise entente entre les parties concernées.

La visite s'est poursuivie vers la parcelle réservée à la construction du futur EHPAD.

Ce site présente plusieurs avantages :

- Proximité de la résidence senior, du centre médical ;
- Proximité du cœur de bourg ;
- Présence dans le secteur de la chaufferie bois, permettant un éventuel raccordement énergétique du futur établissement.

La visite s'est achevée à 11h45.

Je me suis ensuite rendu en mairie de Viessoix pour repérer l'emplacement de la permanence prévue le mardi 2 septembre. J'ai également pu y vérifier l'affichage de l'enquête publique sur le panneau municipal.

Pascal Bouland, Commissaire enquêteur

## ANNEXE 03 : PV Réunion d'examen conjoint :



COMPTE-RENDU – 21 août 2025  
Déclaration de projet important mise en compatibilité n°1 du PLU de Vassy  
Réunion d'examen conjoint

### 1. LISTE DES PRESENTS

| Prénom – nom   | Présence |
|--|----------|
| <b>Élus</b>  |          |
| Marc GUILLAUMIN, Vice-Président de Intercom de la Vire au Noireau en charge de l'urbanisme | Présent  |
| Frédéric BROGNIARD, Maire de Valdallière   | Présent  |
| <b>Techniciens</b>   |          |
| Mike BROUNAIS, directeur du service Aménagement, Intercom de la Vire au Noireau            | Présent  |
| Maëva SADIER, chargée de planification, Intercom de la Vire au Noireau                     | Présente |
| <b>Intervenant extérieur</b>   |          |
| Bretrand BRES, chargé de planification DDTM/SUR  | Présent  |
| Sophie LARDILLEUX, responsable de la DT Bocages/DDTM                                       | Présente |
| Sarah LETHIMONNIER, chargée de conseil au territoire DDTM/DT Bocages                       | Présente |

### 2. OBJECTIFS DE LA REUNION

- Présentation du projet d'EHPAD et du site concerné
- Identification des points d'amélioration du dossier de déclaration de projet
- Avis des Personnes Publiques Associées

### 3. SYNTHESE DES ECHANGES

M. BROUNAIS introduit la présentation du projet en rappelant qu'un projet d'EHPAD sur la commune de Valdallière présente un vrai intérêt pour le territoire.

Est évoqué le choix du site retenu pour le projet, identifié par la commune comme le plus favorable et le plus pertinent. M. BROGNIARD précise que la parcelle a été préemptée par la commune qui ambitionnait la création d'une résidence seniors mais que ce projet a été abandonné. Est ajouté que l'EHPAD actuel sur Vassy devait être raccordé à la chaufferie avec le collège mais que des divergences entre les co-propriétaires ont rendu impossible cette évolution. Est ajouté que l'intérêt du projet de nouvel EHPAD sur la parcelle AB724 est aussi de combler une dent creuse, trop petite pour intéresser quelconque agriculteur.

M. BROUNAIS mentionne la proximité du site avec le bourg et les commerces, de l'école et qu'il soit en sortie de bourg.

M. BRES interroge les participants sur la présence d'un réseau de chaleur. M. BROGNIARD confirme que le réseau est disponible à 50 mètres pour raccorder le projet d'EHPAD.

M. BROUNAIS évoque l'absence de friches disponibles sur la commune pour accueillir ce projet.

M. BRES demande si l'EHPAD actuel deviendra une friche. M. BROGNIARD indique que cela est possible dans un premier temps mais que cela ne durera pas, que la reconversion fait partie des sujets devant être travaillés. Est évoquée la possibilité d'une résidence séniors, le besoin a été établi et le bâtiment actuel s'y prête bien.

M. BROUNAIS présente la note du porteur qui identifie les sites envisagés par la commune à la naissance du projet et arguments justifiant le choix opéré.



Parmi les sites identifiés, la parcelle AB724 apparaissait comme la plus adapté au projet d'EHPAD :

- Proximité immédiate avec le bourg et ses services ;
- Terrain bordé au nord et au sud par la voirie ;
- Réseaux existants ;
- Possibilité de raccordement au réseau de chaleur bois à proximité.

M. BRES constate que ces éléments n'apparaissent pas dans le dossier et invite la collectivité à intégrer ces éléments au dossier. Il affirme que des ajouts et modifications peuvent être faits en amont de l'enquête publique afin de répondre aux remarques des Personnes Publiques Associées.

M. BROUNAIS et Mme SADIER précisent que la description du projet dans le dossier de déclaration de projet est une note d'intention qui peut sans problème, être précisée par le porteur de projet.

M. BRES confirme que la présentation du projet dans le dossier doit être plus détaillée et qu'une des remarques de la DDTM portait sur la gestion économe de l'espace. Sur les plans actuels, certains



COMPTE-RENDU – 21 août 2025  
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de Vassy  
Réunion d'examen conjoint

espaces sont vides. S'il y a des délaissés, il faut que ces espaces puissent être rendus à la commune et si tous les espaces sont utiles au projet, des justifications plus poussées sont nécessaires.

M. BROGNIARD précise que la commune est disposée à rendre au naturel une partie de la zone 1AU (2<sup>ème</sup> site identifié dans l'image précédente). M. BRES explique que cette forme de compensation ne serait pas prise en compte au titre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et qu'il faut que la collectivité prouve par des données chiffrées, que le projet d'EHPAD reste dans la trajectoire ZAN.

M. BRES précise que si l'accès à l'EHPAD se faisait par la voirie au sud de la parcelle, l'implantation du bâtiment devrait se faire le plus au nord possible.

M. BRES rappelle également que si le cheminement doux est prolongé jusqu'au site, la réglementation impose de créer une voie cyclable (loi mobilité dite "LOM"). Si ce n'est pas possible, pour des raisons techniques par exemple, il faut le justifier dans le permis d'aménager. L'objectif poursuivi par la loi LOM est à la fois de favoriser les déplacements doux et de limiter le trafic automobile. M. BROUNAIS questionne la possibilité d'un tel aménagement considérant les dimensions de la rue de Montsecret.

M. BRES précise que si l'accès à l'EHPAD se faisait par la voirie au sud de la parcelle, l'implantation du bâtiment devrait se faire le plus au nord possible pour rendre à la commune les délaissés cotés Sud.

M. BROGNAIRD évoque également la volonté d'étudier un parking mutualisé pouvant servir au fonctionnement des écoles.

M. BROUNAIS évoque la remarque du Département concernant le stationnement qui alerte la collectivité sur le fait que l'INSEE considère chaque chambre comme un logement et que le PLU de Vassy prévoit une place de parking par logement en zone 1AU. Il pourrait donc être imposé de créer un parking de plus d'une cinquantaine de places dans le cadre de ce projet, semblant démesuré par rapport aux besoins.

M. BROUNAIS explique que la collectivité est invitée à faire évoluer son règlement écrit en conséquence, afin que le stationnement soit cohérent avec le projet.

M. BRES précise que la loi LOM pourrait permettre d'obtenir une dérogation pour la création d'un parking plus petit qu'initialement prévu par le PLU.

M. BRES précise que le porteur sera soumis aux nouvelles réglementations concernant les ombrières sur ses parkings imposant aux dispositifs installés pour générer de l'ombre, à produire de l'électricité.

Il est invoqué que le porteur de projet souhaiterait déposer son permis de construire d'ici la fin d'année pour démarrer les travaux l'été prochain.

Mme LARDILLEUX demande que lui soit envoyé l'avis officiel de l'ARS concernant la répartition des lits.

M. BRES demande des précisions concernant les haies présentes sur la parcelle qui sont identifiées dans l'OAP comme à préserver. Ce sujet devra être étudié par le porteur de projet, en lien avec la commune.



COMPTE-RENDU – 21 août 2025  
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de Vassy  
Réunion d'examen conjoint

M. BRES demande également comment est reçu le projet par le voisinage direct. M. BROGNIARD évoque des retours très favorables de la part des habitants jouxtant la parcelle pour la création d'un EHPAD.

M. BRES demande qu'apparaîsse dans le dossier le plan masse, sans obligation de voir le détail des chambres mais que les stationnement, jardins d'agrément etc puissent être visualisés. Il rappelle également qu'un des objectifs visés par l'OAP n°4 consiste à orienter les constructions en direction des meilleurs apports solaires possibles mais que la plupart des toitures du plan intégré au dossier sont exposés Est-Ouest.

M. GUILLAUMIN demande si la chaufferie bois alimenterait le projet, s'il y a une convention de prévue. M. BROGNIARD répond favorablement et précise que la chaufferie alimente à ce jour plusieurs équipements communaux : école, cantine, salle de ping pong...

Les échanges se poursuivent sur l'avancement du projet et le devenir des maisons de retraites et de leur personnel.

M. GUILLAUMIN évoque le souhait des communes concernées de pouvoir recevoir de la part des co-propriétaires et porteurs de projets, un calendrier prévisionnel car elles sont questionnées par la population sur le devenir des établissements actuels et de leurs salariés.

Les élus rappellent l'intérêt pour les personnes âgées d'avoir accès au centre bourg facilement.

Si certains EHPAD ne permettent à aucun résident d'aller et venir librement, le projet en question comprendrait une unité Alzheimer qui favoriserait la libre circulation pour les résidents valides.

La réunion se conclue sur la méthodologie à conduire jusqu'à l'enquête publique et l'importance d'y aborder le dossier pour une complète compréhension du projet.

#### 4. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

a. Avis du Département – Monsieur Bertrand DEQUEN

« Bonjour,

Comme discuté, je ne pourrai pas être présent pour la réunion d'examen conjoint tout à l'heure, afin d'y représenter le Département.

Toutefois, malgré la période de congés estivaux, j'ai pu consulter certains de mes collègues et, par conséquent, peux vous faire part de quelques observations :

Sur la forme :

Les pièces communiquées sont claires.

Il convient de corriger une menue erreur : la route départementale concernée n'est pas la RD 309, mais la RD 309A.

**Concernant le stationnement :**

La nature du projet se caractérise entre autres par des besoins de stationnement spécifiques. Le personnel et les visiteurs de l'EHPAD seront les usagers nécessitant du stationnement. Ce ne sera pas le cas des résidents.

Or, comme chaque chambre d'un tel établissement est reconnue comme un logement par l'INSEE, il en sera certainement autant lors de l'instruction du permis de construire.

Et comme le règlement écrit du PLU de Vassy semble demander une place par logement en zone 1AU, il pourrait ainsi être imposé de créer un stationnement de plus d'une cinquantaine de places. Cela semble démesuré par rapport au besoin. Il est donc nécessaire d'adapter le règlement écrit pour clarifier les règles applicables à un EHPAD et/ou en zone 1AU.

Ceci étant dit, le Département, en premier lieu l'Agence routière départementale de Villers-Bocage, restera néanmoins vigilant à ce que le stationnement soit assuré sur le terrain d'assiette de l'opération et avec une capacité suffisante, car le domaine public routier départemental n'est pas en mesure, dans ce secteur, d'accepter un stationnement supplémentaire.

**Concernant la desserte de l'opération :**

Il nous apparaît important d'assurer une desserte piétonne du futur EHPAD la plus aisée possible depuis le centre-bourg. Aussi, il convient de prévoir un accès, à minima pour les modes doux, depuis la voie communale au Nord de l'opération. Cet accès devra être imposé par le PLU et figurer dans le futur permis de construire. De même, dans le cadre de l'instruction de ce futur PC, il conviendra que le porteur de projet et/ou la commune s'engage(nt) par écrit à créer un trottoir le long de la RD 309A jusqu'au droit de l'accès de l'opération, afin que ce dernier soit réalisé avant la fin de la construction de l'EHPAD. Un tel trottoir confortera en outre le caractère urbain des lieux en entrée d'agglomération. Sans cet engagement, les conditions de sécurité au droit de l'accès sur le domaine public routier départemental ne seraient pas réunies et le Département émettrait un avis défavorable sur ce permis de construire.

**Généralités :**

Pour assurer la prise en compte de ces demandes, il convient d'associer les services départementaux à l'élaboration du projet, en amont du dépôt de la demande d'urbanisme.

Je laisse mes collègues, en copie, compléter si besoin mes propos avec leurs sujets d'expertise respectifs.

Restant disponible si vous avez des questions,

Cordialement, »

Bertrand DEQUEN  
Département du Calvados  
DGA Aménagement et Environnement  
Direction d'Appui aux politiques d'aménagement  
Chef du Service Foncier et Urbanisme  
23-25 boulevard Bertrand  
BP 20520 – 14035 Caen Cedex  
Tél. 02.31.57.16.95 / 07.63.19.38.62  
Mél. [bertrand.dequen@calvados.fr](mailto:bertrand.dequen@calvados.fr)



COMPTE-RENDU – 21 août 2025  
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de Vassy  
Réunion d'examen conjoint

b. Avis de l'ARS – Monsieur Martin LELIEVRE

« Bonjour Madame SADIER,

Nous n'avons pas identifié d'enjeu particulier en matière de santé-environnement concernant ce projet de mise en compatibilité du PLU de Vassy au bénéfice d'un projet d'EHPAD (hors d'un périmètre de protection de captage, en continuité du bâti existant, suffisamment éloigné des sources de nuisances potentielles).

Aussi, je vous prie ne nous excuser pour notre absence à cette réunion.

Bien cordialement, »

**Martin LELIEVRE**

Technicien sanitaire et de sécurité sanitaire  
Direction de la santé publique / Santé environnement

Tél. secrétariat : 02 50 28 72 13

Mobile : 07 60 99 29 40

Mél : [martin.lelievre@ars.sante.fr](mailto:martin.lelievre@ars.sante.fr)

**ARS Normandie**

Esplanade Claude Monet, 2 place Jean Nouzille, CS 55035, 14050 Caen Cedex 4

[www.normandie.ars.sante.fr](http://www.normandie.ars.sante.fr)



Retrouvez toutes nos mentions légales sur notre [site internet](#)