

## Commune de VALDALLIERE

### PLAN LOCAL D'URBANISME DE VASSY



DE LA  
AU  
NOIREAU

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

014-200068794-2025-12-7-18b-DE

Accusé de réception -

Réception par le préfet : 18/12/2025  
Publication : 18/12/2025

#### NOTICE DE PRESENTATION

Pièce n°1

### DECLARATION DE PROJET EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VASSY



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 7 mars 2013,  
Révision allégée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 10 novembre 2015  
Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 13 avril 2017

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 11 décembre 2025,  
La Présidente,

# SOMMAIRE

<b>NOTE DE PRESENTATION DU DOSSIER D'ENQUETE</b>	<b>2</b>
<b>MENTION DES TEXTES QUI REGISSENT L'ENQUETE PUBLIQUE</b>	<b>3</b>
<b>INTEGRATION DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET</b>	<b>5</b>
<b>DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE</b>	<b>6</b>
<b>INTRODUCTION</b>	<b>7</b>
1. Les coordonnées du maître d'ouvrage	7
2. Objet et motivation de la déclaration de projet	7
3. Procédure	8
<b>DECLARATION DE PROJET</b>	<b>9</b>
1. Contexte	9
2. Présentation du projet	11
Localisation de la zone de projet	11
Principales caractéristiques de la zone de projet	11
Principales caractéristiques du projet de Résidence René Castel - EHPAD	14
Justification de l'intérêt général du projet	21
<b>MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE VASSY</b>	<b>22</b>
1. Le projet d'aménagement et de développement durables	22
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	23
3. Le règlement graphique	26
Le règlement graphique du PLU opposable	26
Le règlement graphique modifié	27
4. Le règlement écrit	27

# NOTE DE PRESENTATION DU DOSSIER D'ENQUETE

## Objet de l'enquête

L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général d'un projet d'implantation d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées dépendantes (EHPAD) et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VASSY.

Le Plan Local d'Urbanisme de VASSY faisant l'objet de la mise en compatibilité a été approuvé le 7 mars 2013, et a fait l'objet :

- d'une première révision allégée, approuvée le 10 novembre 2015 par le Conseil Municipal,
- d'une première modification de droit commun, approuvée le 13 avril 2017 par le Conseil Communautaire de l'Intercom de la Vire au Noireau.

Une deuxième modification de droit commun est en cours d'études. Elle fera l'objet d'une enquête publique conjointe avec la présente procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de VASSY.

Au regard du Plan Local d'Urbanisme, ce projet urbain ne peut se réaliser car la zone 2AU est bloquée, et ne peut être ouverte dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun. Il est donc nécessaire de mener une procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU pour ouvrir à l'urbanisation la zone destinée à la réalisation de l'EHPAD, à ajuster les OAP et le règlement graphique.

## Caractéristiques principales du projet

Le projet de mise en compatibilité du PLU de VASSY par déclaration de projet comporte un dossier qui présente à la fois les caractéristiques de l'opération envisagée (projet d'EHPAD) et les modifications apportées au dossier de plan local d'urbanisme de VASSY en lien avec cette opération.

## Place de l'enquête publique dans la procédure

L'enquête publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations et suggestions sur la déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU de VASSY. Elle garantit la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration du projet, conformément à l'article L123-1 du code de l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmettra à Mme la Présidente de la communauté de communes son rapport et ses conclusions motivées, qui seront mis à la disposition du public aux heures et jours d'ouverture du siège de la communauté de communes, pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée par le commissaire enquêteur à la Présidente du Tribunal Administratif.

Madame la Présidente transmettra également une copie du rapport du commissaire enquêteur à la Préfecture.

## Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête publique

Au terme de l'enquête publique et de la remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le Conseil communautaire se prononcera par délibération sur l'approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

## Concertation préalable

Contrairement à l'élaboration et à la révision d'un PLU, la mise en compatibilité du document opérée dans le cadre d'une déclaration de projet n'est pas soumise à une concertation préalable au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

## MENTION DES TEXTES QUI REGISSENT L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique relative à la mise en compatibilité du PLU de VASSY est régie par les dispositions du code de l'urbanisme (articles L.153-54 et suivants, articles R.153-15 et suivants) et du code de l'environnement (articles R.123-1 et suivants).

*Ci-dessous, extraits non exhaustifs*

### Article L.153-54 du code de l'urbanisme

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1. L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
2. Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

### Article L.153-55 du code de l'urbanisme

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1. Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :
  - a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
  - b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
  - c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article [L. 300-6-1](#) est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
2. Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

### Article L153-56

Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article [L. 300-6-1](#) est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité.

## Article L153-57

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1. Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article [L. 300-6-1](#) est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;
2. Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

## Article L153-58

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1. Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;
2. Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
3. Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article [L. 300-6-1](#) est engagée par l'Etat ;
4. Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

## Article L153-59

L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles [L. 153-25](#) et [L. 153-26](#).

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.

## Composition du dossier d'enquête – article R.123-8 du code de l'environnement

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1. Lorsqu'ils sont requis
  - a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;
  - b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;
  - c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;
2. En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3. La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;
4. Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;
5. Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;
6. La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;
7. Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R. 122-10 ou des consultations avec un Etat frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo prévues à l'article R. 515-85.

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L.124-4 et au II de l'article L.124-5.

### **Durée de l'enquête – article L.123-9 du code de l'environnement**

La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L.123-10.

### **Communication du dossier d'enquête – article L.123-11 du code de l'environnement**

Nonobstant les dispositions du titre Ier du livre III du code des relations entre le public et l'administration, le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

### **Mise à disposition du dossier d'enquête – article L.123-12 du code de l'environnement**

Le dossier d'enquête publique est mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête. Il reste consultable, pendant cette même durée, sur support papier en un ou plusieurs lieux déterminés dès l'ouverture de l'enquête publique. Un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public [...]

### **Rapport du commissaire enquêteur – article L.123-15 du code de l'environnement**

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête [...]

Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.

Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de l'enquête publique et sur le lieu où ils peuvent être consultés sur support papier [...]

## **INTEGRATION DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET**

L'enquête publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations et suggestions sur la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de VASSY. Elle garantit la prise en compte des intérêts des tiers lors, conformément à l'article L123-1 du code de l'environnement.

**Le dossier soumis à enquête comporte les documents suivants :**

- Le présent dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU
- Le règlement graphique et écrit du PLU modifié
- Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint
- La décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale
- Les avis reçus.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmettra à la Présidente son rapport et ses conclusions motivées, qui seront mis à la disposition du public aux heures et jours d'ouverture du siège de la communauté de communes, pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée par le commissaire enquêteur à la Présidente du Tribunal Administratif.

Mme la Présidente de l'Intercom de la Vire au Noireau transmettra également une copie du rapport du commissaire enquêteur à la Préfecture, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an.

## **DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE**

Au terme de l'enquête publique et de la remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le Conseil Communautaire de l'Intercom de la Vire au Noireau se prononcera par délibération sur l'approbation de la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de VASSY.

# INTRODUCTION

## 1. Les coordonnées du maître d'ouvrage

En tant que personne publique compétente en matière de document d'urbanisme, la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU est mise en œuvre par l'Intercom de la Vire au Noireau :

### Intercom de la Vire au Noireau

20 rue d'Aigneaux

Vire

14500 VIRE NORMANDIE

Tél : 02.31.66.66.55

msadier@vireaunoireau.fr

Madame la Présidente de l'Intercom de la Vire au Noireau mène la procédure.

## 2. Objet et motivation de la déclaration de projet

La présente Déclaration de projet s'effectue au titre des articles L.153-54 à L.153-59 du code de l'urbanisme. Elle a pour objet de permettre l'implantation d'un EHPAD sur le territoire communal de VASSY.

Les dispositions du PLU en vigueur sur la commune ne permettent pas, en l'état, sa réalisation et doivent donc évoluer pour être mises en compatibilité avec le projet. Lorsque les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne permettent pas la réalisation d'une opération d'intérêt général, elles doivent être revues afin d'être mises en compatibilité avec l'opération, conformément aux articles R.153-15 à R.153-16.



### 3. Procédure

La procédure de déclaration de projet instituée par la loi du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité a initialement été conçue pour les travaux et aménagements des personnes publiques, susceptibles d'affecter l'environnement (transposée dans le Code de l'Environnement), et donc soumis à enquête publique. Peu de temps après, la loi d'orientation pour la ville du 1er août 2003 a ajouté la « déclaration de projet » au Code de l'Urbanisme (CU).

#### La déclaration de projet relevant du code de l'urbanisme :

La loi d'orientation pour la ville a codifié la « déclaration de projet » à l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme, qui permet aux collectivités, leurs groupements et les établissements publics fonciers et d'aménagement, de se prononcer sur l'intérêt général d'une « action ou opération d'aménagement » au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme (opération de requalification urbaine, création d'un centre de quartier, aménagement d'un pôle commercial, réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage, projet de construction d'un équipement collectif...).

La déclaration de projet du code de l'urbanisme participe d'une logique différente de celle du code de l'environnement car le but premier est bien la mise en compatibilité du document d'urbanisme (SCoT, PLU).

Le décret n°2010-304 du 22 mars 2010, pris par l'application de la loi MOLLE du 25 mars 2009 apporte d'utiles clarifications, en étendant son champ d'application et en ajoutant « la réalisation d'un programme de construction » à la liste des opérations pouvant donner lieu à une déclaration de projet. De plus, il prévoit que les aménageurs ou constructeurs pourront signer une convention de projet urbain partenarial (PUP) avec les collectivités pour l'organisation du financement des équipements publics.

Ainsi, la déclaration de projet de l'article L 300-6 du Code de l'urbanisme peut s'appliquer indifféremment aux « actions, opérations ou programmes de constructions publics ou privés ». Cette clarification permet aux collectivités locales de disposer d'un instrument supplémentaire d'adaptation rapide des documents d'urbanisme pour des projets qui, bien qu'étant conduits par des opérateurs privés, n'en sont pas moins d'intérêt général.

L'ordonnance du 05 janvier 2012 a défini à droit constant le champ d'application de la mise en compatibilité d'un plan ou d'un projet présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, tel que la déclaration de projet.

Elle a surtout précisé les dispositions communes aux mises en compatibilité. Elle reprend les dispositions existantes et précise l'autorité chargée d'engager l'enquête publique en vue de la mise en compatibilité ainsi que la forme de son approbation.

Madame la Présidente mène la procédure de mise en compatibilité (articles L153-52 et suivants du Code de l'urbanisme). Il organise l'examen conjoint et l'enquête publique. Ensuite, il soumet au conseil communautaire compétent le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

#### L'autorité qui mène la mise en compatibilité :

- Organise l'examen conjoint
- Soumet ensuite au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'EPCI compétent le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme

#### Contenu du dossier :

La déclaration de projet mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête, sans que l'autorité compétente ait sur ce point un quelconque pouvoir d'appréciation. Elle comporte également les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général. L'obligation de motivation de ces déclarations prend toute son importance à la lumière de la nature juridique de ladite déclaration.

La déclaration de projet précise aussi les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (présentation du document dans son état actuel et futur...). Elle comprend l'analyse des incidences sur Natura 2000 et l'évaluation environnementale éventuelle.

Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique. Ces modifications ne sauraient bien sûr altérer l'économie générale du projet. Toutes pièces utiles à la compréhension du dossier (plan de situation, des travaux, caractéristiques principales des aménagements et constructions envisagés, l'appréciation sommaire des dépenses lorsque le maître de l'ouvrage est une personne publique...).

# PROCÉDURE DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU – COLLECTIVITE COMPETENTE EN MATIERE DE PLU

Sauf précision, les articles cités sont ceux du code de l'urbanisme

## CHAMPS D'APPLICATION

(L. 153-54 à L153-59 / R153-15 à R153-17)

En cas d'opération ne requérant pas une DUP, si elle est réalisée par la commune/l'EPCI compétente et nécessite une déclaration de projet ou si une commune/EPCI compétente a décidé de se prononcer par déclaration de projet sur l'intérêt général d'une action, d'une opération d'aménagement ou d'un programme de construction



## EXAMEN CONJOINT A L'INITIATIVE DE LA COLLECTIVITE COMPETENTE

(L153-54)

PV joint au dossier d'enquête publique



## ENQUETE PUBLIQUE A L'INITIATIVE DE LA COLLECTIVITE COMPETENTE

(L. 153-55 2°) / code de l'env R. 123-8 / Chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.)



## ADOPTION DE LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU par délibération de la collectivité compétente

(L153-58 / R153-15)



## CARACTERE EXECUTOIRE

La décision de mise en compatibilité est exécutoire  
dès l'exécution des formalités de publication et d'affichage

(L153-59)

## DECLARATION DE PROJET

### 1. Contexte

VALDALLIERE est une commune nouvelle créée le 1<sup>er</sup> janvier 2016, dont le périmètre est identique à celui de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Vassy, à laquelle elle s'est substituée. Elle est située au Sud-Ouest du Calvados, dans le bocage virois, entre Vire et Condé-sur-Noireau. Elle s'étend sur 158 Km<sup>2</sup>.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, VALDALLIÈRE fait partie de l'Intercom de la Vire au Noireau.

VALDALLIÈRE se compose de 14 communes déléguées : BERNIÈRES LE PATRY, BURCY, CHENEDOLLÉ, ESTRY, LA ROCQUE, LE DÉSERT, LE THEIL BOCAGE, MONTCHAMP, PIERRES, PRESLES, RULLY, ST CHARLES DE PERCY, VASSY, VIESSOIX.

Quatre d'entre elles comptent plus de 500 habitants. Ce sont BERNIÈRES LE PATRY, MONTCHAMP, VIESSOIX et VASSY.

VALDALLIERE, au cœur du Bocage Normand, est située à une distance de 57,7 km de Caen, 16,2 km de Vire Normandie et de 9,8 km de Condé en Normandie.

Son nom vient du caractère vallonné de son territoire et de celui de l'une des rivières qui le traversent : l'Allière.

VALDALLIÈRE est un territoire rural agricole ayant une faible densité (38 hab/km<sup>2</sup>), et dont l'habitat est dispersé. VASSY-VALDALLIÈRE, centre-bourg polarisant les principales activités et services du territoire, est considérée comme un pôle intermédiaire par le SCOT du Bocage Virois. Un réseau de bourgs secondaires maille le territoire avec des services publics : pôles scolaires à VIESSOIX, MONTCHAMP, VASSY, des commerces, 3 city stades en cours de réalisation, 2 médiathèques à MONTCHAMP et VASSY, un centre de loisirs, une piscine...

Dans ce territoire rural, plus d'un habitant sur cinq a plus de 65 ans, et près de 30% des ménages sont composés d'une personne. La commune de VALDALLIERE souhaite accompagner le bien vieillir sur son territoire. Ainsi, le projet de créer un EHPAD, objet de la présente déclaration de projet, est un symbole de la volonté de la commune de VALDALLIERE d'améliorer les conditions de vieillissement de sa population âgée.

## 2. Présentation du projet

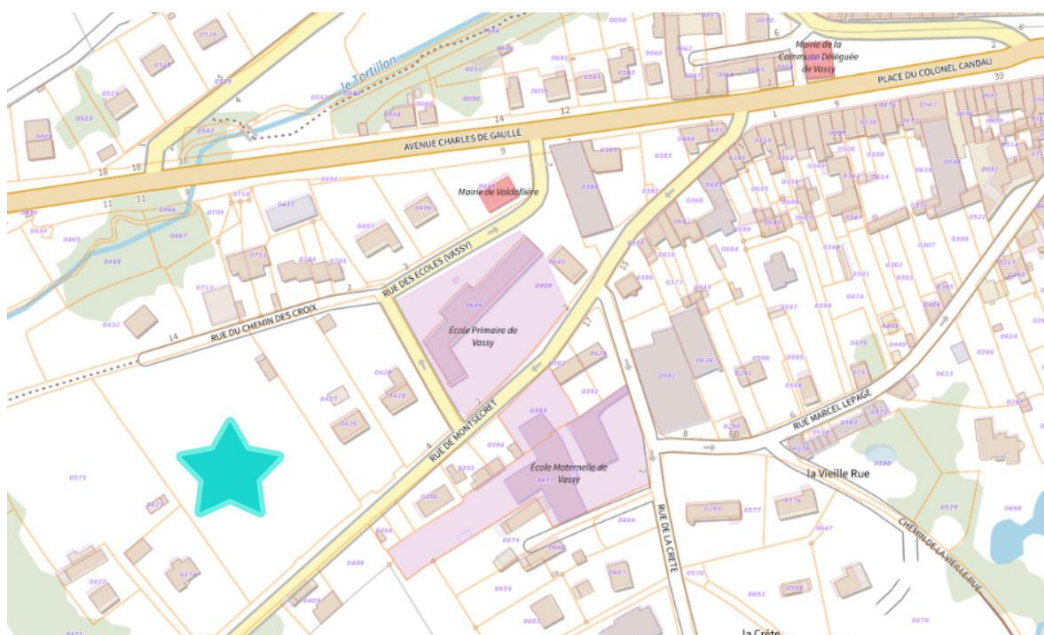
### Localisation de la zone de projet

La zone de projet se situe au Sud-Ouest de la commune déléguée de VASSY.



#### LOCALISATION DU PROJET AU SUD-OUEST DE LA COMMUNE DELEGUEE DE VASSY

La zone de projet sera accessible depuis la rue de Montsecret (route départementale n°309A), et sera située à quelques centaines de mètres du centre-bourg de VASSY.



### Principales caractéristiques de la zone de projet

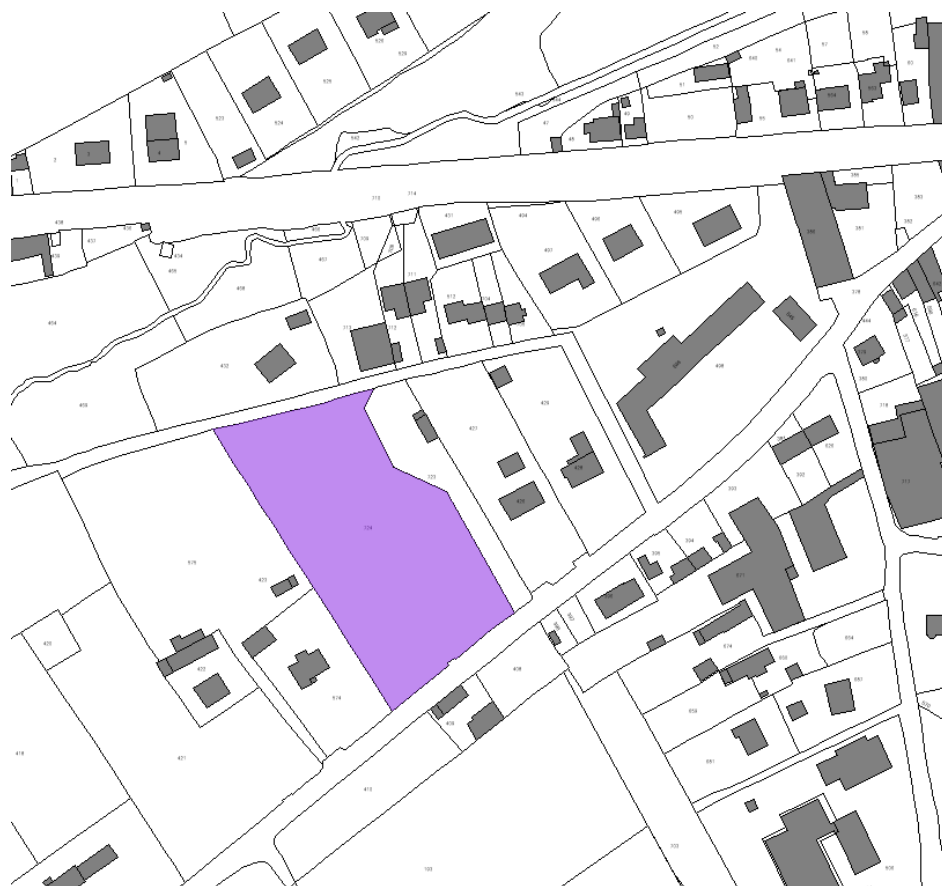
La parcelle est actuellement occupée par une prairie bocagère bordée de haies résiduelles au Nord et au Sud, et enclavée dans l'urbanisation pavillonnaire.



Principales caractéristiques de la zone de projet	
Localisation de la zone	Au Sud-Ouest du bourg de Vassy Au Nord de la rue de Montsecret (RD309)
Parcelles cadastrales concernées	AB724
Superficie de la zone de projet	Environ 6140 m <sup>2</sup>
Classement de la zone dans le PLU en vigueur	2AU : zone à urbaniser à long terme
Occupation des sols actuelle	Prairies Hors Registre Parcellaire Graphique Les résultats de l'étude Zone Humide en annexe montrent l'absence de zone humide sur le périmètre étudié.
Environnement immédiat	Le site est encadré par des parcelles bâties de type pavillonnaire
Servitudes d'Utilité Publique impactant la zone	Néant
Servitudes d'Utilité Publique à proximité immédiate	Néant
Desserte de la zone	Accès et desserte viaire par la rue de Montsecret Réseaux EU, Electriques et AEP sont situés au droit de la parcelle, rue de Montsecret – Site situé à 50 m du réseau de chaleur projeté sur la commune



Le jardin d'agrément de la parcelle voisine (AB427) occupe la partie Est de la zone 2AU (AB723). Les limites entre la zone U et AU devront être adaptées en conséquence.



Emprise du projet (parcelle AB724) sur une surface de 6140 m<sup>2</sup>

## Principales caractéristiques du projet de Résidence René Castel - EHPAD

### PRESENTATION GENERALE DU PROJET

Il s'agit d'un projet en phase de faisabilité sous réserve d'évolution ultérieure du projet.

Le projet consiste en la reconstruction d'un Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) de 53 chambres, complétées par 2 chambres d'hôtes, sur un terrain d'une superficie totale de 6 058m<sup>2</sup>, situé au nord de la rue de Montsecret (RD309), sur la commune déléguée de Vassy, dans la commune nouvelle de Valdallière (14).

Ce projet vise à remplacer un bâtiment ancien par une structure moderne, respectueuse des normes d'accessibilité, de confort et de qualité de vie, tout en s'intégrant harmonieusement dans un environnement pavillonnaire rural.

Les 2 chambres d'hôtes sont proposées sous réserve de validation par le Conseil Départemental et l'Agence Régionale de Santé (ARS).

Ce projet, encore en phase de faisabilité, pourra évoluer en fonction des études complémentaires et des prescriptions réglementaires.

### CARACTERISTIQUES DU TERRAIN ET JUSTIFICATION DU PROJET

La commune a identifié quatre sites possibles pour accueillir le projet (cf. carte ci-dessous) :



- **Proximité du bourg et des services** : commerces, professionnels de santé, services publics et accessibilité facilitée pour les familles.
- **Atouts techniques** : réseaux présents en limite de parcelle, réseau de chaleur bois à moins de 50 m (possibilité de raccordement à étudier).
- Cohérence économique : coût foncier maîtrisé (10 €/m<sup>2</sup>).

#### JUSTIFICATION PROJET DE RECONSTRUCTION :

La capacité d'accueil sur la commune rurale étant limitée, il est nécessaire de conserver une offre appropriée et cohérente en nombre de lits d'EHPAD afin de favoriser le maintien des seniors sur place.

La proximité du futur établissement et de l'EHPAD René Castel permettra de maintenir et d'améliorer les services médicaux et sociaux déjà existants, sans désorienter les résidents.

L'économie locale pourrait bénéficier également de création d'emplois (soignants, personnel, administratif...), créant une dynamique positive et attractive pour la commune.

Un projet de ce type, avec un investissement important, démontre une volonté de pérenniser la solidarité et le soutien au vieillissement sur place.

La construction d'un bâtiment neuf contribuera également à moderniser le cadre bâti local, mieux intégré dans une logique d'accessibilité, de transition et de performance énergétique.

Exemples de reconversion d'EHPAD :

Plusieurs opérations de reconversion réussies à la suite de la reconstruction d'EHPAD peuvent être citées :

- EHPAD « La Vallée de l'Aure » à Caumont-l'Éventé : ancien bâtiment reconverti en centre de kinésithérapie.
- EHPAD « La Grande Charrière » à Vourles : ancien bâtiment reconverti en logements.
- EHPAD « La Forêt » à Chantilly : reconverti en logements.

#### IMPLANTATION DU PROJET

##### TERRAINS DU PROJET PRESENTES :

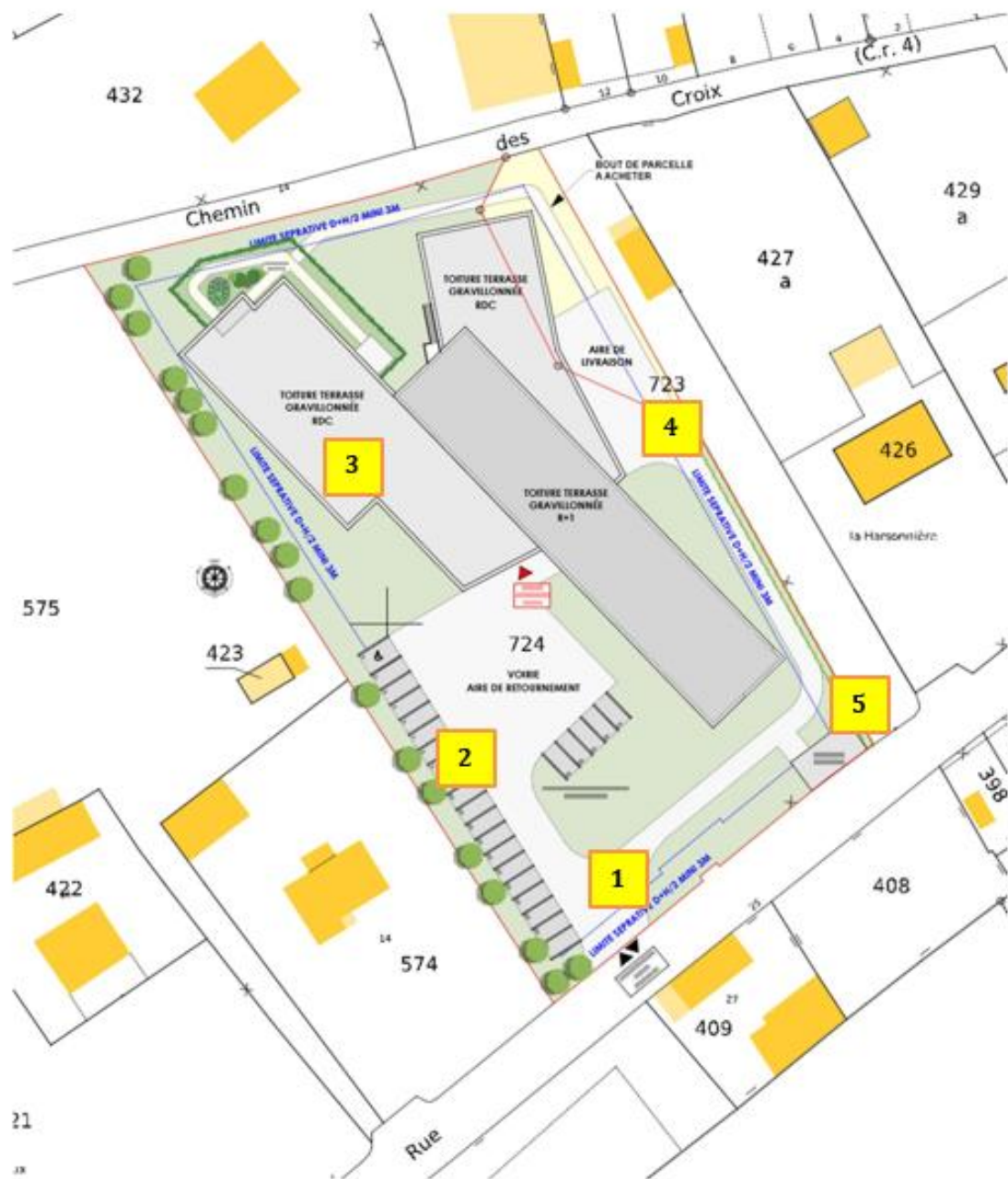
- **Références cadastrales** : 000 AB 724 + une partie de la 723
- **Surface** 6 058 m<sup>2</sup> + 450m<sup>2</sup> environ = 6 508m<sup>2</sup>
- **Zone PLU** : 2AU
- **Occupation actuelle** : Prairie non bâtie, non recensée au registre parcellaire graphique
- **Étude zone humide** : Absence de zone humide confirmée sur le périmètre
- **Servitudes** : Aucune servitude d'utilité publique connue sur la parcelle ou à proximité immédiate



#### GESTION ECONOMIQUE DES ESPACES :

L'implantation du projet a été conçue de manière à limiter l'emprise au sol tout en répondant aux besoins fonctionnels d'un EHPAD de 53 lits. Chaque espace mentionné ci-après est nécessaire au bon fonctionnement de l'EHPAD :

- 1. Une voirie d'accès à l'EHPAD :** une voie dessert l'ensemble des fonctions essentielles du site :
    - Le parking visiteur et personnel de 25 places
    - L'entrée principale de l'EHPAD facilement accessible aux ambulances et pompes funèbres
    - La zone logistique (cuisine, buanderie, locaux techniques) pour les livraisons de denrées et matériels
  
  - 2. Le stationnement :** 25 places de stationnement sont prévues pour couvrir les besoins quotidiens d'accueil du public et personnel. Le parking ne pourra pas être mutualisé avec d'autres services de la commune. L'entrée et la sortie de l'EHPAD sont sécurisées par des portails, portillons munis de digicode et d'interphone assurant la sécurité des résidents.
  
  - 3. Une unité protégée :** accueillant des personnes désorientées atteintes généralement de la maladie d'Alzheimer. Cette aile dédiée est située à l'Ouest du bâtiment, elle intègre un jardin thérapeutique sécurisé, espace extérieur indispensable à la qualité de vie et au bien-être des résidents concernés.
  
  - 4. Cheminement et sécurité :** Un chemin pompier permet de desservir toutes les façades du bâtiment. Ce tracé fait également office de parcours de promenade adapté pour les résidents.
  
  - 5. Gestion des déchets :** une aire dédiée aux ordures ménagères sera implantée en limite de la rue de Montsecret. Elle sera complétée par un local clos de stockage des containers afin de garantir propreté et intégration visuelle.
- ⇒ ☐ Une discussion est actuellement engagée avec le propriétaire de la parcelle voisine AB 723, en vue de l'acquisition d'une partie de cette parcelle. Cette démarche permettrait d'améliorer les conditions d'accès au site et d'offrir une plus grande souplesse dans l'aménagement global du foncier qui reste étroit dans l'implantation actuelle du bâti. (cf plan masse ci-dessous et joint en document annexe)



**PLAN DE MASSE ILLUSTRATIF DE LA RESIDENCE RENE CASTEL**

ORIENTATION SOLAIRE DU PROJET :

Les orientations et aménagements envisagés visent à favoriser un bon apport lumineux et solaire dans les locaux les plus occupés. La configuration actuelle du terrain et l'emprise prévue du bâtiment suggèrent une orientation générale Est/Ouest, celle-ci sera optimisée dans l'évolution et l'étude du projet.

#### INTEGRATION PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE

Pour favoriser son intégration dans le paysage environnant, le bâtiment sera réalisé en R+1 et conçu avec des espaces traversants afin d'optimiser l'apport de lumière naturelle dans les lieux de vie.

Le bâtiment adopte une architecture contemporaine sobre, en R+1, avec toiture des toitures terrasses, façades en enduit clair et menuiseries sombres. L'entrée pourra être valorisée par un mur signalétique portant l'inscription « Résidence René Castel ».

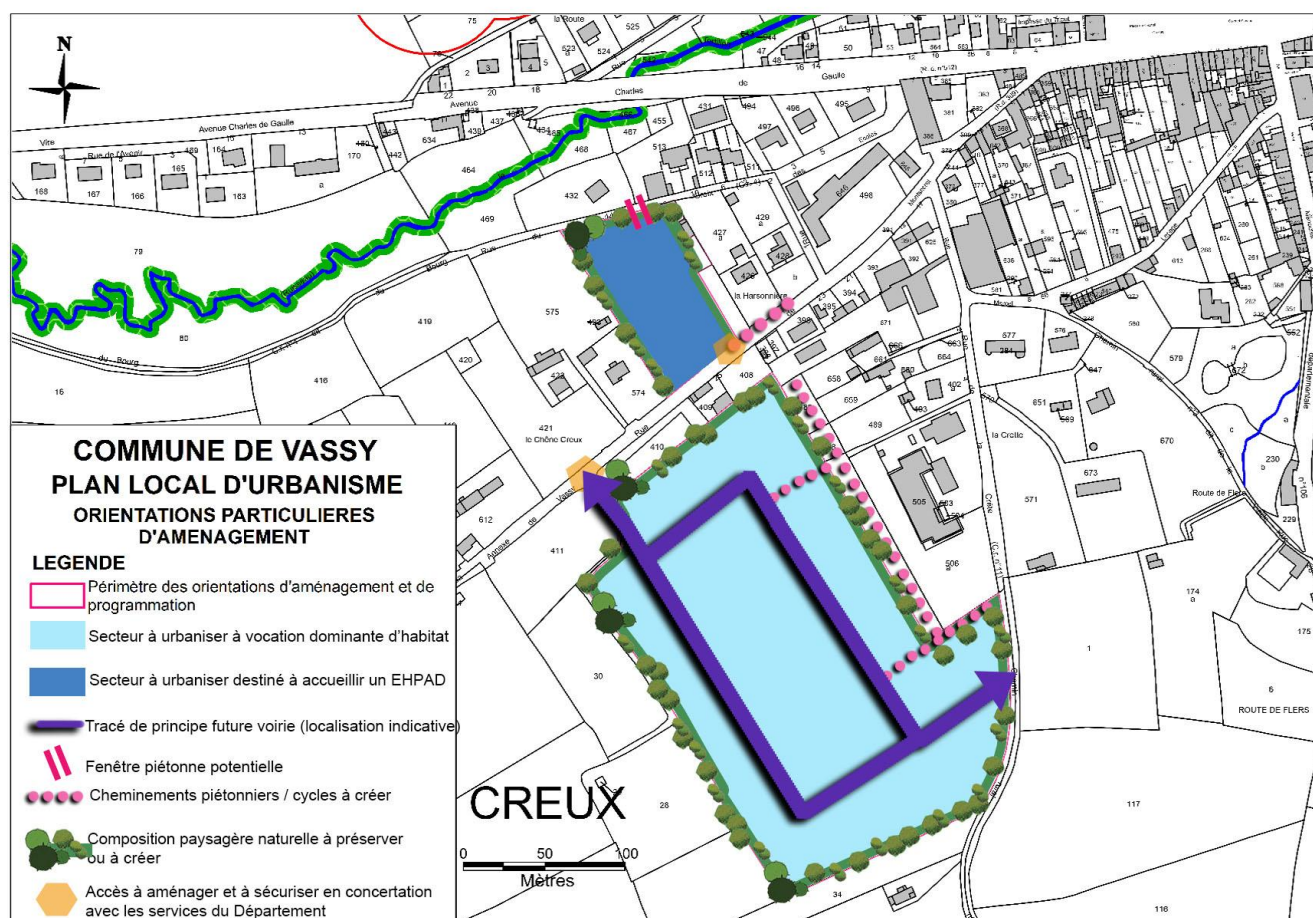
L'ensemble du projet s'inscrit dans un aménagement paysager cohérent et en continuité avec l'OAP communale.

La végétalisation des limites séparatives sera conservée autant que possible selon l'implantation du bâtiment et de ses accès.

À la suite de la modification de la dernière OAP du PLU et les besoins d'accès de l'EHPAD, la haie existante le long de la rue de Montsecret ne sera pas conservée selon les points suivants :

L'accès à la parcelle devra présenter une largeur minimale de 5 m afin de garantir la circulation des véhicules. Par ailleurs, il sera prévu l'implantation d'un local et d'une aire dédiée aux ordures ménagères côté rue Montsecret.

Un cheminement doux reliant l'établissement au centre-bourg sera réalisé par la commune conformément au projet communal (cf. plan ci-dessous).



## **ACCES, VOIRIE ET RESEAUX**

L'accès principal s'effectuera depuis la rue de Montsecret (RD309), le portail d'accès à l'EHPAD sera en retrait de 5m par rapport à la voie communale, afin de ne pas gêner la circulation.

Raccordement aux réseaux de la ville :

- Eaux usées
- Eau potable
- Électricité
- Une étude sera effectuée pour le raccordement au réseau de chaleur bois situé à moins de 50 m.

L'entrée de l'EHPAD sera visuellement repérable, un parvis d'accueil mènera à l'entrée, une signalétique sera mise en place, l'accès PMR et l'accès des pompiers seront prévus dans le projet.

## **SURFACES PREVISIONNELLES DU PROJET**

Surface plancher projet en phase faisabilité : 3000m<sup>2</sup>

Surface emprise au sol du bâti en phase faisabilité : 2000m<sup>2</sup>

## **CALENDRIER PREVISIONNEL**

- **Dépôt du Permis de Construire** : décembre 2025
- **Démarrage des travaux** : 2<sup>ème</sup> semestre 2026
- **Livraison de l'établissement** : fin 2027

## **CONCLUSION**

Ce projet de reconstruction de l'EHPAD « Résidence René Castel » s'inscrit dans une logique de continuité des services à la personne et de modernisation du cadre bâti de la commune. Implanté sur une parcelle cohérente en termes de superficie et de localisation, il répond aux besoins de maintien des aînés dans leur territoire, tout en garantissant des conditions d'accueil adaptées aux exigences actuelles d'accessibilité, de confort et de performance énergétique.

Par son intégration paysagère soignée, sa proximité avec le bourg et ses aménagements pensés pour le bien-être des résidents, ce projet constitue un investissement structurant pour l'avenir de la commune et un atout pour l'attractivité du territoire.



# Intercom de la Vire au Noireau

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Vassy

DECLARATION DE PROJET



## Justification de l'intérêt général du projet

### Un enjeu de solidarité, de santé et de dynamisation locale

Dans un contexte de vieillissement de la population et de raréfaction des services de santé en zones rurales, l'implantation d'un nouvel Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) représente une réponse essentielle à un triple défi : social, sanitaire et territorial.

### Répondre à une demande croissante d'accompagnement

Les territoires ruraux sont particulièrement touchés par un vieillissement démographique accentué, caractérisé par une proportion croissante de personnes âgées vivant seules ou en situation de dépendance. L'insuffisance d'établissements adaptés y contraint souvent les aînés à s'éloigner de leur communauté pour accéder à des soins adaptés, ce qui renforce leur isolement et fragilise les liens intergénérationnels. L'implantation d'un nouvel EHPAD permettrait ainsi de proposer une solution d'hébergement et d'accompagnement médicalisé de proximité, respectueuse des habitudes de vie et des attaches locales des personnes concernées.

### Lutter contre la désertification médicale

Les zones rurales souffrent d'un accès limité aux soins, conséquence directe du manque de structures et de personnel de santé. Un EHPAD, en rassemblant professionnels médicaux, soignants et partenaires sociaux, représente un pôle attractif pour l'installation et le maintien de ces corps de métiers en zone rurale. Il participe également à la mutualisation des ressources, à la coordination des parcours de soins et favorise le maintien à domicile grâce à des services annexes (accueil de jour, équipes mobiles).

### Créer une dynamique locale et soutenir l'économie rurale

L'ouverture d'un nouvel EHPAD stimule l'économie locale en générant des emplois directs (personnel soignant, entretien, restauration, animation) et indirects (fournisseurs, artisans, commerces). Il participe à l'ancrage de familles sur le territoire, favorise le développement d'infrastructures et de services, et permet de renforcer la cohésion sociale. De plus, la présence d'un EHPAD contribue à lutter contre la désertification des bourgs en maintenant une activité pérenne et un service public de proximité.

### Assurer l'égalité d'accès aux droits et à la dignité

Garantir un accès équitable à un accompagnement digne en fin de vie, quel que soit le lieu de résidence, constitue un principe fondamental. La création d'un nouvel EHPAD sur le territoire de VALDALLIERE répond à cette exigence d'égalité, permet de préserver le libre choix du lieu de vie et favorise l'inclusion sociale des aînés.

En somme, implanter un nouvel EHPAD sur le territoire de VALDALLIERE relève d'une véritable mission d'intérêt général. Il s'agit d'un engagement pour le bien-être des personnes âgées, la vitalité des campagnes et la solidarité entre générations, au service d'un territoire plus juste, inclusif et dynamique.

## MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE VASSY

### 1 Le projet d'aménagement et de développement durables

Les orientations du PADD de VASSY :

1. Conforter l'attractivité de la ville de Vassy
2. Valoriser la place de l'agriculture, préserver le patrimoine bâti et protéger l'environnement naturel et paysager du territoire
3. Favoriser un développement cohérent de l'urbanisation
4. Maintenir l'activité économique

Les grandes orientations du PADD en matière de logements et de services à la population sont :

« 1/ Conforter l'attractivité de la ville de VASSY

Il est nécessaire de retrouver le rythme de croissance soutenu de la population des années 1970-1980 équivalents à + 1,5 % par an, par un plan de développement de l'habitat ambitieux. En effet, il s'agit d'équilibrer la population à l'offre d'équipements dont dispose la commune.

La commune souhaite développer l'habitat. Les futurs logements réalisés devront répondre aux nouveaux besoins de la population

- des logements de tailles différentes (du F1 au F4/F5)
- des logements adaptés aux structures de la famille (célibataires, familles, familles recomposées)
- des logements à forte valeur écologique (prise en compte des critères d'éco-construction).

Vassy appliquera les dispositions en matière de développement durable exigées par la réglementation pour réaliser les opérations d'aménagement. »

« 3/ Un développement cohérent de l'urbanisation

A- Développer l'Habitat :

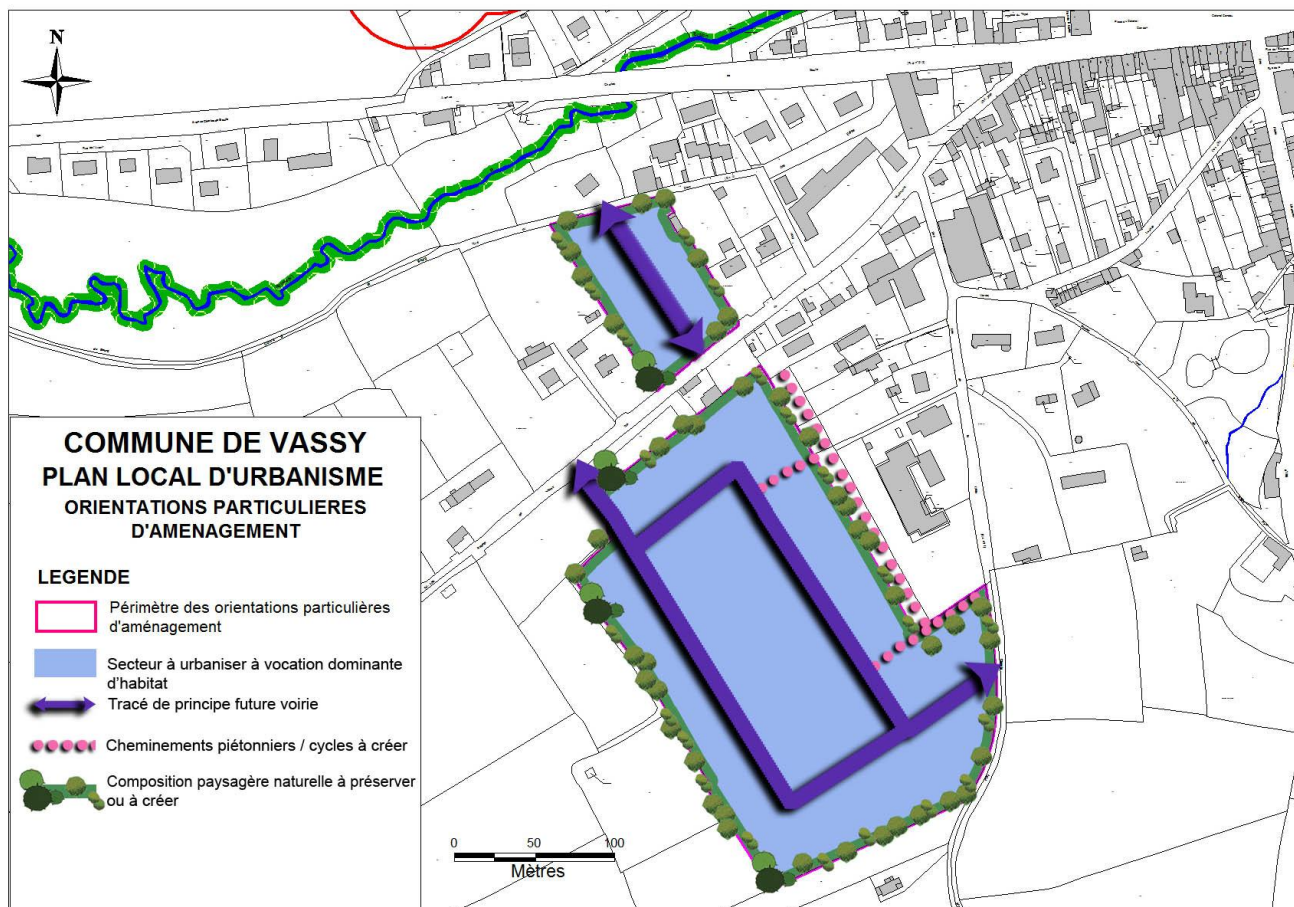
Le bourg :

- La densité et la mixité de l'habitat y seront renforcées par le comblement des « dents creuses » qui sont des terrains encore libres de constructions ou de grands terrains inégalement bâtis,
- Les friches urbaines et stratégiques, par leur position dans le cœur du bourg, devront être réappropriées,
- Le bourg s'étoffera par une extension des faubourgs. Les constructions neuves y auront une densité minimale de 16 logements / ha, hors voiries et espaces verts.
- Une attention particulière sera apportée à l'architecture des constructions nouvelles dans un souci d'intégration paysagère. Elle sera exprimée à travers des règles architecturales en faveur des matériaux, des implantations et alignement qui devront être respectées et appliquées. Les projets en faveur d'une architecture écologique seront également encouragés et favorisés
- Etudier les possibilités d'actions de requalification du parc privé vacant et structurel localisé principalement dans le centre bourg. L'objectif étant de favoriser la valorisation du patrimoine, un développement du parc locatif, l'amélioration de la propriété sociale, la lutte contre l'habitat insalubre et/ou inadapté et la maîtrise de l'énergie.

⇒ **Le projet ne remet pas en cause l'économie générale du PADD.**

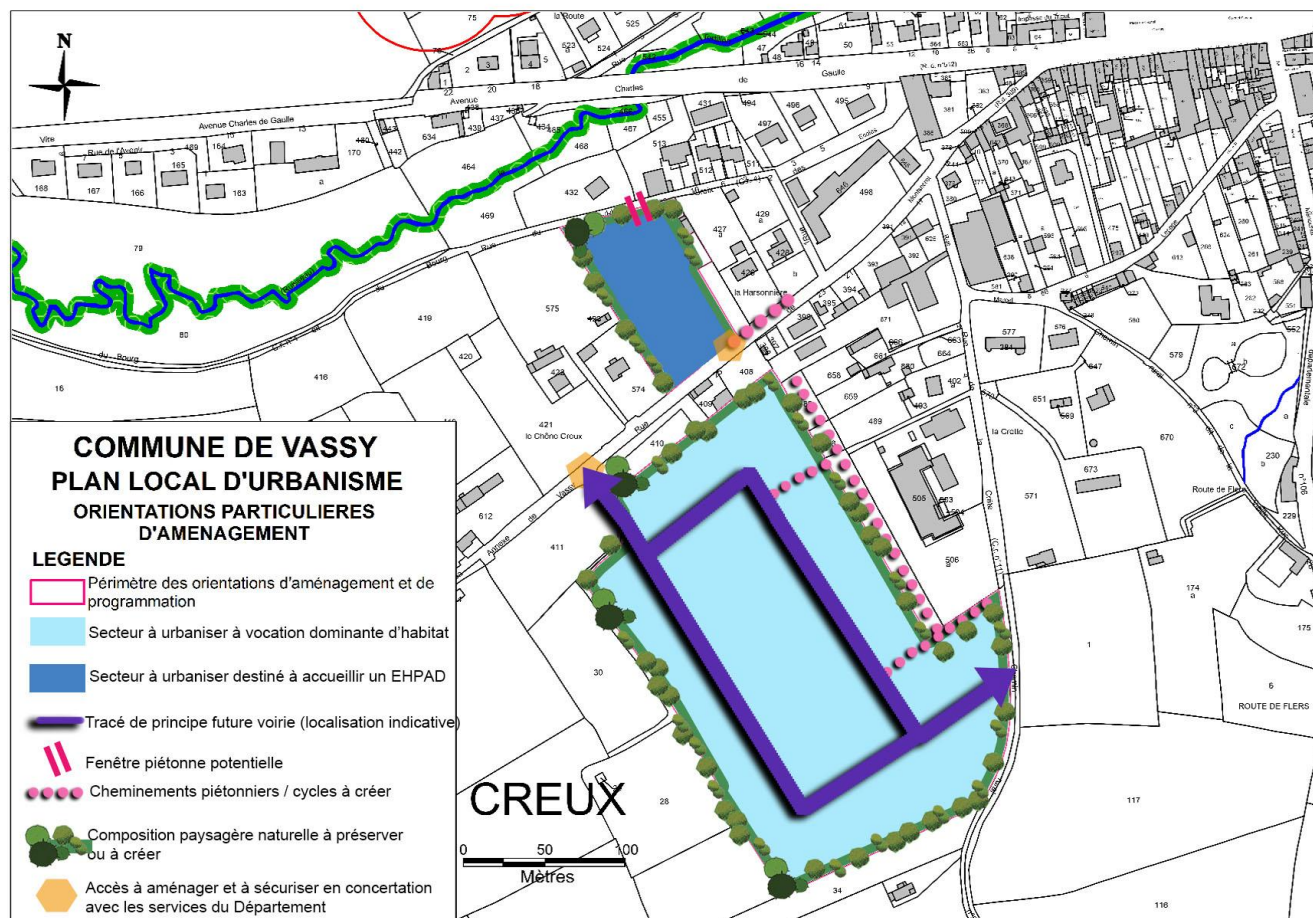
## 2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le secteur du projet est concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de VASSY. Leur adaptation est nécessaire pour répondre aux besoins du projet :



SCHEMA DES OAP AVANT LA MISE EN COMPATIBILITE



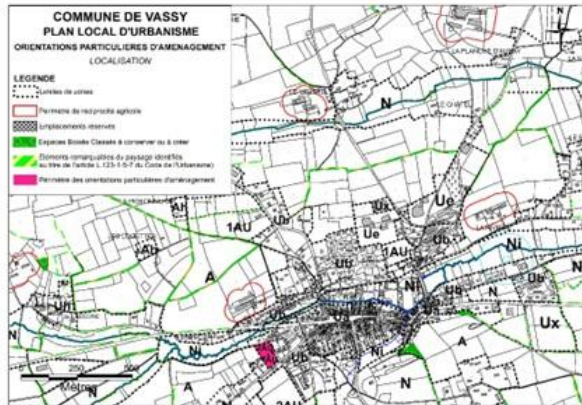


SCHEMA DES OAP APRES LA MISE EN COMPATIBILITE

## Orientations Particulières d'Aménagement

### ORIENTATION N°3 :

#### La zone à urbaniser, au Sud-Ouest du bourg : ZONE 2AU 1AU



Surface totale 1AU : 6140m<sup>2</sup>  
Réceptivité théorique : 44 lots  
1AU : EHPAD

### Contexte et localisation

Le secteur est situé de part et d'autre de deux voies : la première, au Nord de la zone, est la Rue du Chemin des Croix (chemin rural n°4), la seconde, en bordure Sud de la zone, est la Rue de Montsecret (RD309).

L'urbanisation de la zone 2AU doit permettre de densifier le tissu urbain existant, via une nouvelle voie de desserte Nord-Ouest/Sud-Est, créant ainsi un nouvel îlot urbain.

### Insertion paysagère

Les nouvelles constructions feront l'EHPAD fera l'objet d'une intégration de qualité : une lisière paysagère isolera visuellement le nouveau secteur résidentiel des habitations existantes à l'Ouest et à l'Est, et les abords des voies existantes (Rue du chemin des Croix et Rue de Montsecret) seront également plantés. Elle sera traitée de façon naturelle : plantations de haies bocagères, d'arbres et d'arbustes d'essences régionales.

### Principe viaire

La desserte de la zone s'organisera à partir du réseau viaire existant, au Sud du secteur, depuis la RD 309 (rue de Montsecret) et au Nord, depuis la rue du chemin des Croix. L'aménagement devra assurer la qualification, la mise en valeur et la sécurisation de ces accroches. Toutes les dispositions nécessaires à la réalisation des aménagements sur le réseau routier départemental devront être prises en concertation avec le Conseil Départemental du Calvados, avant le dépôt des autorisations d'urbanisme.

Une voie nouvelle permettra la desserte interne des parcelles dans la zone de projet. Cette voie répondra à une desserte locale et proposera un usage mixte pour les piétons, cyclistes et véhicules motorisés.

Le stationnement s'effectuera selon le règlement de la zone, sur le domaine privé, mais quelques places extérieures peuvent être prévues en complément pour les visiteurs.

### Principe de composition urbaine

A l'image des constructions avoisinantes, l'habitat pourra se présenter sous une forme pavillonnaire (habitat isolé, en bande ou maisons jumelées) ou sous forme de petits collectifs, avec un caractère végétal affirmé.

D'une manière générale, la composition urbaine devra être diversifiée aussi bien pour les types d'habitat que pour la diversité d'occupation.

### Effort environnemental

Les voies de desserte seront adaptées aux besoins : un sens unique de circulation pourra être mis en place.

L'aménageur devra limiter le volume de rejet des eaux pluviales avant le branchement au réseau d'assainissement public, dans le but de retarder ou d'infiltrer les eaux de ruissellement, en obligeant à la mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux de pluies au sein des espaces communs (limiter la surface de voirie bitumée, développer les espaces verts, utiliser des revêtements drainants, réaliser des noues plantées, etc.).

L'imperméabilisation des sols non bâtis sera limitée, notamment pour les espaces de stationnement extérieurs aux constructions.

L'implantation moyenne des constructions sera recherchée pour limiter les déperditions énergétiques.

L'orientation des constructions sera choisie en direction des meilleurs apports solaires possibles.

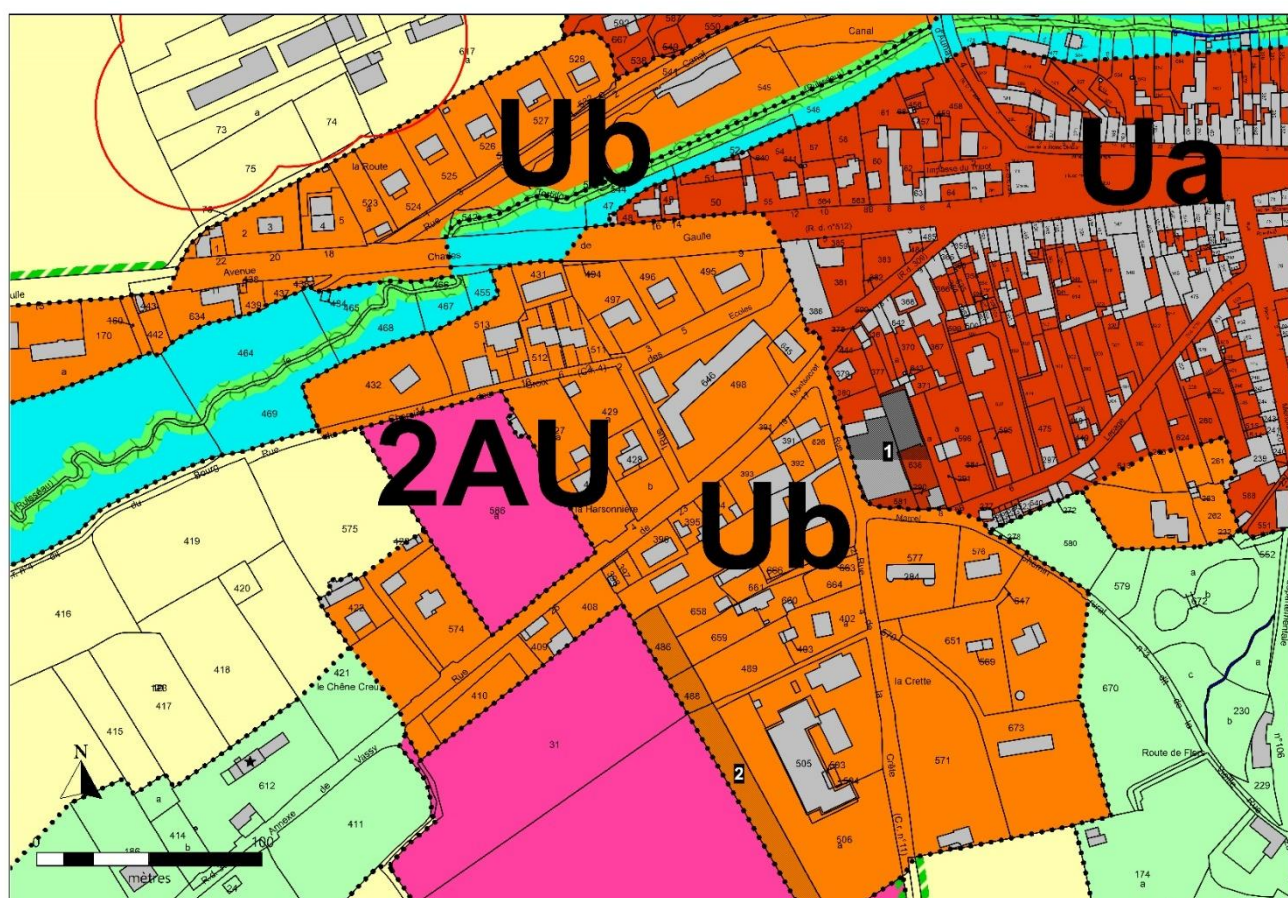


## 3. Le règlement graphique

### Le règlement graphique du PLU opposable

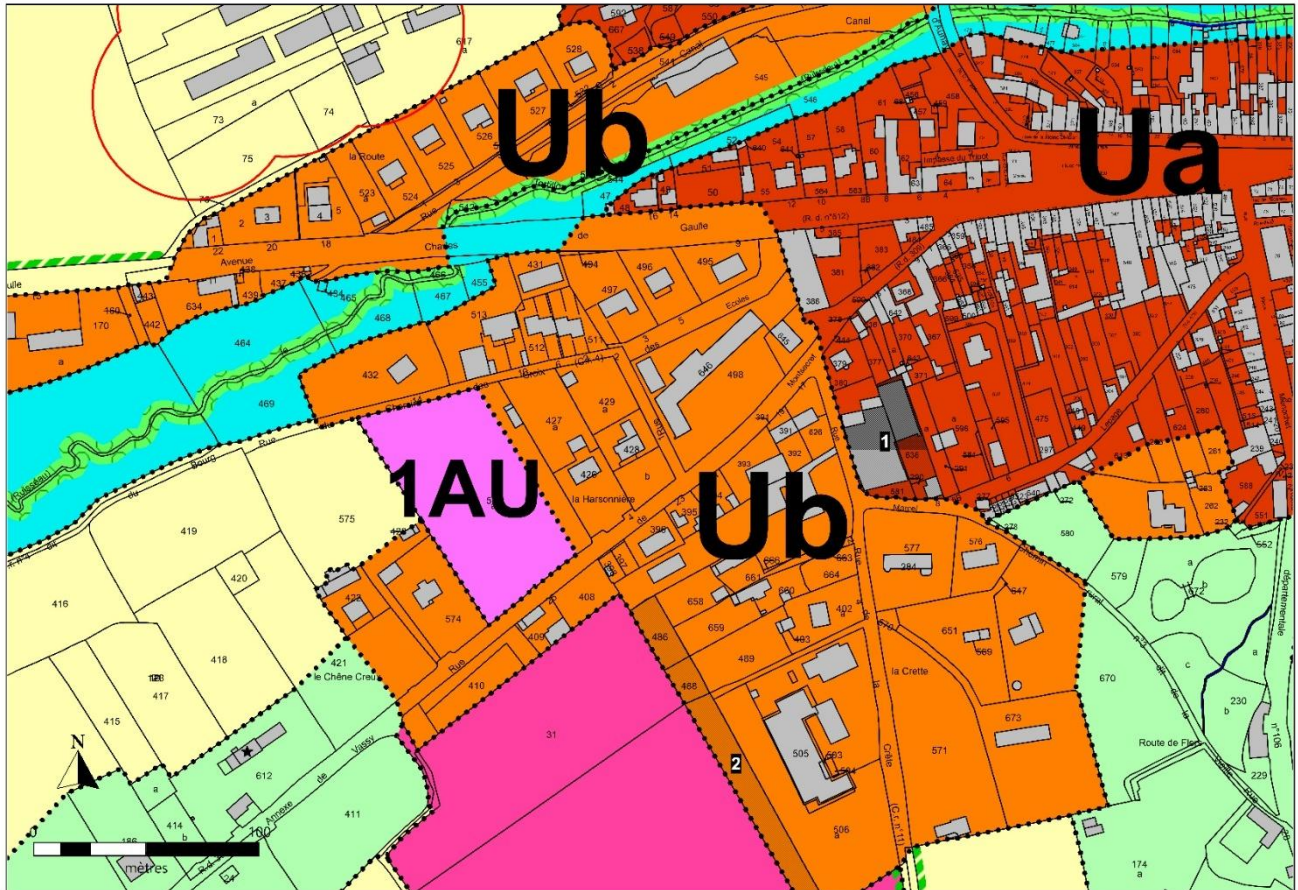
La zone de projet est située au sein d'une zone 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation n'est plus permise par le biais d'une procédure de modification, puisque le PLU a été approuvé en 2013.

L'adaptation du règlement graphique concernera uniquement l'emprise du projet d'EHPAD. Les limites de la zone UB seront ajustées pour correspondre à la réalité de l'occupation du sol identifiée à la page 12 : Le jardin d'agrément de la parcelle voisine (AB427) occupe la partie Est du secteur 2AU. Les limites entre la zone U et AU devront être adaptées en conséquence.



EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE AVANT LA MISE EN COMPATIBILITE

#### Le règlement graphique modifié



EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE APRES LA MISE EN COMPATIBILITE

#### 4. Le règlement écrit

Suite à une remarque du Conseil Départemental du Calvados, le règlement écrit est adapté pour ajuster la règle relative au stationnement des véhicules motorisés. La nature du projet d'EHPAD 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.

Le règlement écrit impose actuellement une place par logement et pourrait ainsi imposer de réaliser plus d'une cinquantaine de places pour le futur projet. Il est donc convenu de rappeler la possibilité de déroger à la règle du stationnement conformément à l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme. Le stationnement devra néanmoins être assuré sur le terrain d'assiette de l'opération et être d'une capacité suffisante.



**Article 12**  
**Avant DPMEC** Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doivent être assurés en dehors du domaine public.

Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la transformation de constructions existantes à des fins d'habitations, ni dans le cas d'extensions de la surface habitable à l'intérieur de la construction existante.

Ces règles de stationnement ne s'imposent pas pour les logements locatifs aidés, financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les autres constructions à usage d'habitation, le nombre de place de stationnement est exigé selon les conditions suivantes, et par logement :

- une place de stationnement, pouvant correspondre à un accès privé, par logement inférieur à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- deux places de stationnement, dont une pouvant correspondre à un accès privé, par logement compris entre 50 et 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- trois places de stationnement, dont une pouvant correspondre à un accès privé, par logement supérieur à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les bâtiments à usage de bureaux, d'artisanat, de commerces, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche entamée de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Des aires de stationnement pour les vélos devront être réalisées pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

**Article 12**  
**Après DPMEC** Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doivent être assurés en dehors du domaine public.

Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la transformation de constructions existantes à des fins d'habitations, ni dans le cas d'extensions de la surface habitable à l'intérieur de la construction existante.

Ces règles de stationnement ne s'imposent pas pour les logements locatifs aidés, financés avec un prêt aidé par l'Etat.

**Ces règles ne s'imposent pas pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, conformément à l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme : le nombre de places devra être défini selon les besoins de l'opération.**

Pour les autres constructions à usage d'habitation, le nombre de place de stationnement est exigé selon les conditions suivantes, et par logement :

- une place de stationnement, pouvant correspondre à un accès privé, par logement inférieur à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- deux places de stationnement, dont une pouvant correspondre à un accès privé, par logement compris entre 50 et 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- trois places de stationnement, dont une pouvant correspondre à un accès privé, par logement supérieur à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## Intercom de la Vire au Noireau

*Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Vassy*

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE VASSY

---

Pour les bâtiments à usage de bureaux, d'artisanat, de commerces, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche entamée de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Des aires de stationnement pour les vélos devront être réalisées pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.