

Pascal BOULAND
Commissaire-Enquêteur
Dossier N° : E25000037/14

Intercom de La Vire Au Noireau
COMMUNE de Vassy (14)

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de la commune de Vassy

CONCLUSIONS ET AVIS

ENQUETE PUBLIQUE réalisée du 02 septembre au 02 octobre 2025



Sommaire

1- Conclusions du commissaire-enquêteur :	3
1.1 Présentation du projet.....	3
1.1.1 Objet de l'enquête :	3
1.1.2 Contexte réglementaire :	3
1.1.3 La déclaration de projet emportant mise en Compatibilité N° 1 du PLU de la commune de Vassy.	
1.2 Bilan de l'enquête publique :.....	4
1.2.1 Composition du dossier :	4
1.2.2 Information du public :	4
1.2.3 Déroulement des permanences	4
1.2.4 Participation et observations du public.....	5
1.2.5 Procès-verbal de synthèse	5
1.3 Conclusions motivées du commissaire :.....	5
1.3.1 Le dossier mis à l'enquête	5
1.3.2 Sur le déroulement de l'enquête :	5
1.3.3 Sur le mémoire en réponse :	5
2-Avis motivé du commissaire-enquêteur :.....	5
2.1 Sur le dossier présenté :	5
2.2 Sur l'intérêt général du projet de la création d'un EHPAD :.....	6

1- Conclusions du commissaire-enquêteur :

1.1 Présentation du projet

1.1.1 Objet de l'enquête :

Le 06 Mai 2025, à la demande de Madame la Présidente de la communauté de communes "Intercom de La Vire Au Noireau", Madame la Présidente du Tribunal administratif de Caen, dans sa décision E25000037/14 a désigné Monsieur Pascal BOULAND pour conduire l'enquête publique unique relative à la modification N° 2 des PLU des communes déléguées de Vassy et Viessoix et la déclaration de projet emportant mise en compatibilité N°1 du PLU de la commune de Vassy.

1.1.2 Contexte réglementaire :

- Dans le cadre de la déclaration de projet, il convenait de réaliser une enquête publique unique.
- 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.

La composition du dossier et le déroulement de l'enquête publique unique ont respecté le cadre réglementaire imposé par :

- Le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-54 à L.153.59 et R.153-8 et suivants ;
- Le Code de l'environnement et notamment articles L.123-9 et suivants, R123.8 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, L.122-1-1, L.122-1, 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 ;

Les conclusions et l'avis rendus ici concernent donc uniquement la déclaration de projet

1.1.3 La déclaration de projet emportant mise en Compatibilité N° 1 du PLU de la commune de Vassy.

Il s'agit de la reconstruction 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. Pour que celui puisse être réalisé, il est nécessaire de reclasser cette zone en zone 1AU, ce qui permettrait d'ouvrir la zone à l'urbanisation immédiate. 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.

1.2 Bilan de l'enquête publique :

L'enquête unique s'est déroulée du 02 septembre 2025 au 02 octobre 2025 conformément à l'arrêté précité de la communauté de communes de La Vire au Noireau.

1.2.1 Composition du dossier :

Le dossier mis à l'enquête pour la partie déclaration de projet et mise en compatibilité N° 1 du PLU de la commune de Vassy comprend :

- Le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU
- 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.

Compte tenu de la procédure d'enquête publique unique, ces éléments étaient joints au dossier portant sur la modification N°2 des PLU de Vassy et Viessoix PLU et la déclaration de projet emportant mise en compatibilité N° 1 du PLU de la commune de Vassy.

1.2.2 Information du public :

L'information du public a été faite par affichage, en mairies de Vassy et Viessoix ainsi qu'au siège de la communauté urbaine de la Vire au Noireau, 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". Un affichage supplémentaire a été effectué sur le site du futur de l'EHPAD.

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

Le public pouvait consulter le dossier papier en mairies de Vassy et Viessoix ainsi qu'au siège de l'Intercom de La Vire au Noireau aux heures d'ouverture prévues ainsi que lors des permanences prévues dans l'arrêté du 05 Août 2025, N°A-2025-11 émis par Madame la Présidente de la communauté de communes "Intercom de la Vire au Noireau". La consultation était aussi possible via le registre dématérialisé.

1.2.3 Déroulement des permanences

Quatre permanences de 3 heures ont été proposées :

- 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.

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

Le commissaire enquêteur a pu recevoir le public dans des conditions satisfaisantes. Les permanences se sont déroulées sans incident.

1.2.4 Participation et observations du public

Le commissaire enquêteur constate que pour la déclaration de projet, une seule visite a été comptabilisée sans dépôt de contribution, celle du propriétaire de la parcelle contiguë au projet venu prendre des renseignements sur l'implantation du bâtiment et du local poubelles et ceci sans déposer d'observation écrite. Le CE constate donc une faible participation mais qui peut s'expliquer par l'intérêt général suscité par cette création.

1.2.5 Procès-verbal de synthèse

En date du 9 octobre 2025, le commissaire enquêteur a remis à M. Guillaumin son procès-verbal de synthèse, qu'il a ensuite commenté.

1.3 Conclusions motivées du commissaire :

1.3.1 Le dossier mis à l'enquête

Le dossier établi par la Société Neapolis était clair et comprenait les motifs du choix de la zone, les caractéristiques de la construction du futur EHPAD, un plan cadastral représentant l'implantation du bâtiment prévu sur la parcelle.

1.3.2 Sur le déroulement de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté.

Les permanences ont été organisées dans une ambiance courtoise et sans incident.

1.3.3 Sur le mémoire en réponse :

En l'absence d'observations du public sur la déclaration de projet, le porteur de projet n'avait aucune réponse à fournir dans son mémoire en réponse à l'exception de celles relatives aux questions du commissaire enquêteur.

2-Avis motivé du commissaire-enquêteur :

2.1 Sur le dossier présenté :

La notice de présentation est claire et met en évidence les principales caractéristiques de la zone du projet. Elle est accompagnée d'une vue aérienne et d'un extrait cadastral de la zone concernée. Elle expose également le choix de la solution retenue parmi les quatre propositions initiales, en justifiant cette décision au regard de la superficie de la parcelle, des aspects techniques et de la proximité du bourg.

J'estime donc que :

- Le public a correctement été informé de l'ouverture de l'enquête publique par voie d'affichage, voie de presse ainsi que sur les panneaux d'affichage des mairies de Vassy et Viessoix ainsi que celui de l'intercom et un affichage supplémentaire sur le site du futur EHPAD.

- Le dossier était clair avec un plan de masse permettant de bien situer l'emplacement des futurs bâtiments.
- Le règlement graphique et les OAP précisent bien les changements "avant" et "après".
- Le projet n'a généré aucune observation sur les registres papiers ni sur le registre dématérialisé.
- Le projet répond à une attente de reconstruction d'un EHPAD existant avec une capacité d'hébergement supérieure.
- Le projet ne remet pas en cause l'économie du PADD.
- Le site prévu était déjà en zone urbanisable
- L'intégration paysagère a été prise en compte.

2.2 Sur l'intérêt général du projet de la création d'un EHPAD :

Je considère que l'intérêt général est pris en considération dans ce projet qui permettra :

- Une implantation en milieu rural, essentielle pour répondre au vieillissement de la population et à la raréfaction des services de santé.
- De proposer un hébergement de proximité, respectueux des habitudes de vie et des liens sociaux des personnes âgées, en préservant le libre choix du lieu de vie.
- D'attirer des professionnels de santé, faciliter la coordination des soins et soutenir le maintien à domicile grâce à des services comme l'accueil de jour.
- De stimuler l'économie locale par la création d'emplois.
- De proposer un accueil des résidents dans de meilleures conditions d'hébergement au sein d'une structure proche du centre bourg et du pôle de santé déjà existant.

J'émets donc un **avis favorable** à la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité de la modification N° 1 du PLU de Vassy.

Bernières sur mer le 28/10/2025

Le Commissaire-enquêteur

Pascal Bouland



Destinataires des conclusions et avis :

Madame La Présidente de l'Intercom de La Vire Au Noireau
 Madame La Présidente du tribunal administratif de Caen