

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

**Intercom de La Vire au Noireau**  
***Modification N°2 des PLU des communes de  
Vassy et Viessoix***

**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 modification N° 2 des PLU des communes de Vassy et Viessoix : .....	3
1.2	Bilan de l'enquête publique.....	4
1.2.1	Composition et conformité 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 et mémoire en réponse .....	5
1.3	Conclusions motivées du Commissaire-enquêteur .....	5
1.3.1	Le dossier mis à l'enquête .....	5
1.3.2	Le projet de modification N° 2 des PLU de Vassy et Viessoix : .....	5
1.3.3	Sur le déroulement de l'enquête : .....	6
1.3.4	Sur le mémoire en réponse : .....	6
2-	Avis motivé du commissaire-enquêteur sur le PLU .....	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.

Deux avis distincts sont rendus à l'issue de l'enquête publique unique :

- un pour la modification N°2 des PLU de Vassy et Viessoix
- un autre pour la déclaration de projet emportant modification N° 1 du PLU de Vassy.

Les conclusions et l'avis rendus ici concernent donc uniquement **la modification N° 2 des PLU de Vassy et Viessoix.**

- 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.

### 1.1.2 Contexte réglementaire :

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 ;

### 1.1.3 La modification N° 2 des PLU des communes de Vassy et Viessoix :

Elle comprend :

#### **Concernant la commune déléguée de Vassy :**

L'ajustement d'un emplacement réservé, plusieurs étoilages pour autoriser un changement de destination, une mise à jour du règlement graphique pour permettre la mise à jour des périmètres de réciprocité agricole et mise en place d'un linéaire commercial à préserver, une

modification du règlement écrit pour permettre l'implantation d'une gendarmerie, favoriser le développement agricole et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

**Concernant la commune déléguée de Viessoix :**

La suppression de deux emplacements réservés, plusieurs étoilages pour autoriser un changement de destination, la modification de différentes dispositions écrites du règlement écrit pour en faciliter l'instruction, la correction d'une erreur matérielle pour un élément du patrimoine bâti mal localisé.

## 1.2 Bilan de l'enquête publique

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

### 1.2.1 Composition et conformité du dossier :

Le commissaire enquêteur considère que le dossier mis à l'enquête était complet et respecte les conditions imposées par la loi. Les annonces légales ont été réalisées dans les temps réglementaires et l'information du public correctement effectuée.

Le dossier comprenait aussi l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), le mémoire en réponse de l'Intercom de La Vire au Noireau à la MRAe ainsi que les avis des personnes publiques associées (PPA).

### 1.2.2 Information du public :

L'information du public a été faite par affichage, en mairie 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".

L'avis d'enquête a été publié dans les journaux départementaux et locaux : "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

15 intervenants ont été recensés. Plusieurs sont venus pour recevoir des informations sur la modification. 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.

#### 1.2.5 Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

Le commissaire enquêteur a remis son procès-verbal de synthèse le vendredi 09 Octobre 2025. Il comprenait les observations du public, celles des personnes publiques associées, de la CDPENAF et celles du commissaire enquêteur ainsi qu'un rappel des questions de la MRAe et des réponses apportées par l'Intercom.

Le 24/10/2025, la communauté urbaine de la Vire au Noireau a produit un mémoire en réponse. Celui-ci prend en compte les questions du public, celles des personnes publiques associées et celles du commissaire enquêteur. La communauté urbaine s'est attachée à répondre de façon exhaustive à chaque question.

### 1.3 Conclusions motivées du Commissaire-enquêteur

#### 1.3.1 Le dossier mis à l'enquête

Le dossier mis à l'enquête est complet. La présentation des cartes avant / après permet une bonne compréhension de la modification. De plus, les modifications des AOP / règlements sont clairement présentées.

#### 1.3.2 Le projet de modification N° 2 des PLU de Vassy et Viessoix :

##### **Diverses modifications sont proposées dont**

##### ***Pour VIESSOIX :***

- La suppression de deux emplacements réservés N° 1 et 3 dans la liste des emplacements réservés ainsi que dans le règlement graphique et correction d'une erreur matérielle.
- Le changement de destination sur 17 sites(étoilage) ;
- La modification de différentes dispositions du règlement écrit pour en faciliter l'instruction ;

##### ***Pour VASSY :***

- l'ajustement d'un emplacement réservé, la modification du règlement graphique pour mise à jour des périmètres de réciprocité agricole, favoriser l'activité agricole en zone naturelle.
- Le changement de destination sur 37 sites(étoilage) permettant de recréer de l'habitation sans consommation foncière supplémentaire ;
- Dans le cadre de la défense des commerces, la communauté de communes propose la mise en place d'un linéaire commercial à préserver ;

- La modification de différentes dispositions du règlement écrit, pour l'implantation d'une nouvelle gendarmerie afin d'améliorer l'hébergement des gendarmes.

Concernant les étoilages, le porteur de projet a retiré certains bâtiments répondant ainsi aux observations formulées par la Chambre d'agriculture. Tenant compte des observations du public, d'autres ont été ajoutés. Sur les deux sites, ces étoilages 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 et favorise donc la création d'habitat.

Par ailleurs, les ajustements apportés aux règlements écrits contribueront à faciliter l'instruction des demandes à venir. Le porteur de projet a également fourni des précisions complémentaires concernant le choix des nuances de façades.

Sur la commune de Vassy, on peut également saluer les efforts engagés en matière de sécurité et d'hébergement des forces de l'ordre, avec le projet de création d'une nouvelle gendarmerie en remplacement de l'ancienne, jugée peu accueillante. Enfin, la mise en place d'une mesure de protection du linéaire commercial dans le centre-bourg témoigne de la volonté de préserver l'activité économique locale.

### **1.3.3 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.

Les registres papiers présents en Mairie de Vassy et Viessoix n'ont reçu que très peu d'observations, celui de l'Intercom de La Vire au Noireau est resté vierge. Le registre dématérialisé a été beaucoup plus utilisé pour la consultation du dossier et le téléchargement de documents.

Compte tenu du nombre total d'observations, on peut néanmoins s'interroger sur les raisons de cette faible mobilisation. Certains participants cherchaient avant tout à connaître les possibilités de nouvelles constructions, tandis que d'autres souhaitaient simplement s'assurer qu'aucun changement de zonage n'était envisagé.

### **1.3.4 Sur le mémoire en réponse :**

L'ensemble des observations émises par le public, les personnes publiques associées ainsi que par le commissaire enquêteur a fait l'objet de réponses de la part du porteur de projet. Les éléments de réponse apportés sont clairs et précis et témoignent d'une volonté de prise en compte de la majorité des remarques dans la rédaction de la modification n°2 du PLU. Je note que les documents de présentation seront complétés en conséquence.

## **2-Avis motivé du commissaire-enquêteur sur le PLU**

Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête, tenu compte des avis formulés par la MRAE, la CDPENAF, les personnes publiques associées, analysé l'ensemble des observations du public, examiné les réponses apportées dans le mémoire en réponse,

*je considère 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" a été respecté.

- Le dossier soumis à l'enquête publique était clair et le projet correctement défini.
- Le pétitionnaire a répondu à toutes les questions du Public, des personnes publiques associées, du commissaire enquêteur et de la Mission Régionale d'Autorité environnementale et de la CPDENAF.
- La publicité a répondu aux dispositions réglementaires.
- Les modifications apportées par le présent projet respectent les orientations du PADD.
- Le projet répond à la préservation de l'environnement existant et la continuité écologique.
- Le projet permettra le changement de destination d'environ 66 bâtiments, sans consommation foncière supplémentaire, avec des enjeux faibles sur le patrimoine naturel.
- Les modifications des règlements écrits et graphiques permettront de faciliter les instructions.
- Dans le cadre de la sécurité, la nouvelle implantation de la gendarmerie de Vassy permettra de maintenir voire augmenter le nombre de gendarmes sur le territoire dans de meilleures conditions d'hébergement.
- La préservation des commerces dans le bourg sera confortée par la mise en place d'un linéaire de protection commercial à Vassy.


Le commissaire enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification N° 2 des PLU des communes déléguées de Vassy et Viessoix assorti de la recommandation suivante :

- Que tous les engagements pris par le pétitionnaire tout au long de son mémoire en réponse soient tenus dans le document approuvé.

Fait à Bernières sur mer le 28/10/2025

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