

Département du Calvados

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

014-200068799-20260611-D2026-6-5-13-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/06/2026
Publication : 19/06/2026

Enquête publique relative à

**Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
de SOULEUVRE-EN-BOCAGE
présenté par
la Communauté de communes de la Vire au Noireau (IVN)**

du jeudi 2 février 2026 au mardi 3 mars 2026

2ème document - Conclusions et Avis motivé du commissaire-enquêteur

**commissaire-enquêteur:
Pierre FERAL**

en application de l'ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Caen en date du 11 décembre 2025
N° E25000095/14

Sommaire

1	- Objet de l'enquête publique	3
1.1	- La problématique de l'enquête	3
1.1.1	- état des lieux	3
1.1.2	- les éléments spécifiques à la Modification n°1 du PLU.....	3
1.2	- Le cadre du projet.....	4
1.2.1	- la mise à jour des STECAL	4
1.2.2	- la mise à jour de l'étoilage de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.....	5
1.2.3	- la modification du règlement graphique.....	5
1.2.4	- la modification du règlement écrit.....	6
1.2.5	- les modifications apportées aux OAP thématiques.....	7
2	- Le cadre réglementaire du projet.....	8
3.....	- Conclusions du commissaire-enquêteur	8
3.1	- à propos du dossier d'enquête.....	8
3.1.1	- en ce qui concerne sa composition	8
3.1.2	- en ce qui concerne sa forme et sa qualité.....	9
3.2	- à propos des avis des services consultés	9
3.2.1	- la DDTM du Calvados	9
3.2.2	- la CDPENAF.....	9
3.2.3	- la Conseil départemental du Calvados.....	9
3.2.4	- le Chambre d'Agriculture du Calvados.....	9
3.2.5	- la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.....	10
3.3	- à propos de la procédure d'enquête publique	10
3.3.1	- l'information du public	10
3.3.2	- la préparation de l'enquête publique.....	10
3.3.3	- les registres d'enquête.....	10
3.3.4	- les permanences	11
3.3.5	- la participation du public.....	11
3.4	- à propos du mémoire en réponse du pétitionnaire.....	11
3.5	- à propos du fond du dossier	12
3.6	- à propos des observations et des suggestions d'amélioration du dossier	12
3.6.1	- sur la conception des cartes au 1/2000 et au 1/8000.....	12
3.6.2	- sur les anomalies du document graphique	12
4	- Avis motivé du commissaire-enquêteur	13

Désigné le 11 décembre 2025 par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Caen (dossier n° E25000095/14), et faisant application de l'arrêté de la Présidente de la Communauté de communes de la Vire au Noireau en date du 14 janvier 2026, fixant les modalités de la présente enquête publique, le commissaire-enquêteur, Pierre FERAL, est appelé à donner, dans le présent document, ses conclusions et son avis relatifs au projet de :

Demande de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Souleuvre-en-Bocage

1. - L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1 - La problématique de l'enquête

1.1.1. – Etat des lieux

L'Intercom de la Vire au Noireau souhaite, conformément aux attentes des élus communaux, modifier le PLU de la commune de Souleuvre-en-Bocage, approuvé par délibération le 23 septembre 2021.

La commune nouvelle de Souleuvre-en-Bocage se compose de 20 communes déléguées :

- Beaulieu
- Le Béný-Bocage
- Bures-les-Monts
- Campeaux
- Carville
- Etouvy
- La Ferrière Harang
- La Graverie
- Malloué
- Montamy
- Mont-Bertrand
- Montchauvet
- Me Reculey
- Saint-Denis-Maisoncelles
- Saint-Martin-des-Besaces
- Saint-Pierre-Tarentaine
- Sainte-Marie-Laumont
- Le Tourneur

1.1.2. – Les éléments spécifiques à la modification n°1 du PLU

Les caractéristiques les plus importantes du projet portent sur :

- la mise à jour (suppression, création ou ajustement) des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ;
- la modification du règlement graphique ;
- la modification du règlement écrit ;
- l'actualisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en vue d'accompagner les projets structurants du PLU, en adaptant les normes opposables avec les avancées opérationnelles de divers projets ;
- la mise à jour de l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

1.2. – Le cadre du projet

1.2.1. – La mise à jour des STECAL

- A Saint-Martin-des-Besaces - Hameau Cuiret : un projet de création d'un camping de plein-air induit un besoin en locaux liés à l'activité. Il en résulte un ajustement du STECAL Ah existant (à vocation dominante d'habitat) en un STECAL Atc (à vocation de tourisme). Cette évolution implique une diminution de la zone A de 2900 m².
- A Le Tourneur – Route de Vieville : un ajustement du STECAL Az (à vocation d'activité) est nécessaire, avec une extension sur la parcelle YB38, vers le Sud où se trouve un bâtiment d'activité, et une réduction de la surface plus à l'Est sur la parcelle YB57. Ces évolutions se réalisent au bénéfice de la zone A avec un gain de 1424 m².
- A Le Tourneur – Le Clos du Parc : il s'agit là de la réparation d'une erreur matérielle lié à un oubli d'identification au moment de l'élaboration du PLU. Alors que l'activité existait au moment de celle-ci, aucun STECAL n'a été défini. Aussi il convient de définir un STECAL Az pour conforter et permettre le développement de l'activité existante (artisan électricien). Cette évolution implique une diminution de la zone A de 3135 m².
- A Le Tourneur – Est du bourg : en complément du STECAL Az existant, un groupement d'artisans souhaiterait développer leurs activités en investissant les bâtiments existants sur la parcelle riveraine. Les limites du STECAL remaniées, pour répondre à cet enjeu économique, se réalisent au bénéfice de la zone A avec un gain de 695 m².
- A Beaulieu – Sud du bourg : il s'agit là d'une demande de suppression de la STECAL Az pour un bénéfice de 5948 m² au profit de la zone A.
- A Le Bénv-Bocage – Route du Hamel Pin : : il s'agit là aussi de la réparation d'une erreur matérielle lié à un oubli d'identification au moment de l'élaboration du PLU. Alors que l'activité existait au moment de celle-ci (artisan maçon), aucun STECAL n'a été défini. Aussi il convient de définir un STECAL Az dans le STECAL Ah existant pour conforter et permettre le développement de l'activité existante (artisan peintre dorénavant, qui souhaite construire un nouveau bâtiment). Cette évolution n'implique aucune évolution de surface de la zone A ou N.

- A Saint-Ouen-ses-Besaces – La Jouannelière : une erreur matérielle doit être corrigée dans la définition du STECAL Ah qui n'intègre pas certains bâtiments déjà existants sur la parcelle ZB61. Cette évolution implique une consommation d'espace supplémentaire de 800 m².

Le bilan global de ces ajustements de STECAL se traduit par une diminution de la superficie occupée par ceux-ci **de 1232 m² au profit des zones A et N du territoire.**

1.2.2. - La mise à jour de l'étoilage de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Sur les 149 étoilages identifiés précédemment, 60 suppressions sont proposées. Elles correspondent au fait que soit le changement de destination est effectif (cas 1), soit ces constructions possèdent déjà la destination habitation (cas 2), soit les bâtiments sont écroulés ou en ruine (cas 3).

La répartition des suppressions est la suivante :

- Le Bény-Bocage : 1 (cas 2)
- Bures-les-Monts : 3 (cas 2)
- Campeaux : 9 (cas 2)
- Carville : 1 (cas 1)
- La Ferrière Harang : 1 (cas 2) et 2 (cas 3)
- La Graverie : 3 (cas 2)
- Malloué : 2 (cas 2)
- Mont-Bertrand : 1 (cas 2) et 1 (cas 3)
- Montchauvet : 2 (cas 1)
- Saint-Denis-Maisoncelles : 1 (cas 1)
- Saint-Martin-des-Besaces : 1 (cas 1) et 5 (cas 2)
- Saint-Ouen-des-Besaces : 1 (cas 1) et 4 (cas 2)
- Le Tourneur : 5 (cas 1) et 3 (cas 2)
- Sainte-Marie-Laumont : 1 (cas 1)
- Saint-Martin-Don : 7 (cas 2)
- Saint-Pierre-Tarentaine : 1 (cas 1), 4 (cas 2) et 1 (cas 3)

1.2.3. – La modification du règlement graphique

Outre le fait que les modifications de STECAL et les modifications d'étoilages soient portés sur les cartes, les autres motifs suivants nécessitent une modification cartographique.

- A Saint-Martin-des-Besaces – Conforter le site de l'école

La restructuration de l'école, composée actuellement de 10 classes accueillant 221 élèves, est très contrainte sur sa superficie actuelle. Pour son développement futur, il est nécessaire de viser les parcelles attenantes en leur donnant une vocation d'équipements et d'installations d'intérêt public.

La modification n°1 vise donc à classer le site de l'école et les parcelles attenantes en zone UE, habilitée à recevoir ce type d'équipement.

▪ A Saint-Ouen-des-Besaces – Suppression de la zone UE au Nord-Est du bourg

La zone UE, définie au Nord-Est du bourg est modifiée au profit de la zone agricole. 1786 m² sont ainsi restitués à la zone A.

▪ A Le Reculey – Secteur 56 des OAP

La commune déléguée a fait constat des difficultés à faire 4 lots sur l'emprise de l'OAP 56. Elle demande donc que la superficie de la zone UB soit réduite et que l'OAP 56 soit supprimée. 2530 m² sont ainsi rendus à la zone N.

Le bilan des ajustements apportés au règlement graphique implique **une évolution positive des surfaces des zones agricoles et naturelles de 4316 m²**.

1.2.4. – La modification du règlement écrit

▪ Exposé des motifs

Les élus communautaires et des communes déléguées de Souleuvre-en-Bocage ont exprimé les souhaits suivants :

- Assouplir les règles ou orientations relatives à l'aspect extérieur des constructions qui, aujourd'hui, sont difficiles à appliquer : forme des toitures, forme des fenêtres, couleur des enduits et hauteur applicable aux couloirs de vue ;
- Corriger la règle d'implantation des constructions par rapport au réseau routier départemental (à l'exception des RD674 et RD675) pour donner plus de flexibilité aux projets au sein des zones A et N ;
- Réétudier les critères définis pour les annexes aux constructions d'habitations existantes en zone A et N ;
- Et 1AU destination « exploitation agricole » dans le tableau des destinations et sous-destinations admises et/ou soumises à conditions ;
- Mettre le PLU en conformité avec les dispositions des articles L.111-27 à L.111-34 du Code de l'urbanisme. Cela concerne les « installations de production d'énergie photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels et forestiers » laquelle distingue dans deux sous-sections les installations agrivoltaïques (L.111-27 et L.111-28 du Code de l'urbanisme) et les installations compatibles avec l'exercice d'une activité agricole (L.111-29 et L.111-30 du Code de l'urbanisme).

▪ Application

La modification n°1 du PLU se traduit par une correction d'écriture :

a – dans les dispositions applicables à toutes les zones, pour ce qui concerne les applications aux couloirs de vue à préserver dans les zones A et N.

b – dans les dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser,

- pour ce qui concerne les applications aux couloirs de vue à préserver dans les zones UA, UB, UE et 1Auh ;
- pour ce qui concerne la forme des toitures, en faisant apparaître la distinction entre toitures à pans (pente de 30° minimum) et toitures terrasses ;
- pour ce qui concerne les teintes et aspect des matériaux de toiture, y compris les cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux ;
- pour ce qui concerne les dispositions particulières au secteur Uap, une suppression concernant les ouvertures ;

c – dans les dispositions applicables aux zones A et Ap, ainsi que les STECAL A

- pour ce qui concerne les règles concernant les installations de production d'énergie photovoltaïque ;
- pour ce qui concerne les abris pour animaux et autres annexes ;
- pour ce qui concerne la densité des constructions ;
- pour ce qui concerne la forme des toitures, en faisant apparaître la distinction entre toitures à pans (pente de 30° minimum) et toitures terrasses ;
- pour ce qui concerne les teintes et aspect des matériaux de toiture, y compris les cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux.

d – dans les dispositions applicables aux zones N, ainsi que les STECAL N

- pour ce qui concerne les abris pour animaux et autres annexes ;
- pour ce qui concerne la densité des constructions ;
- pour ce qui concerne la forme des toitures, en faisant apparaître la distinction entre toitures à pans (pente de 30° minimum) et toitures terrasses ;
- pour ce qui concerne les teintes et aspect des matériaux de toiture, y compris les cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux.

1.2.5. – Les modifications apportées aux OAP thématiques

▪ Exposé des motifs :

Ces modifications concernent les OAP sectorielle n° 49 et n°107.

a – Bourg de la Graverie – La Place aux Pommes – OAP n°49

- Pour répondre aux besoins en stationnement relatif à l'activité du restaurant situé à proximité du site, il est essentiel de calibrer un espace de stationnement suffisant. L'espace public à créer et à mettre en valeur, défini par l'OAP, devra répondre à cet objectif : les espaces de stationnement pourront être mutualisés entre le stationnement résidentiel du quartier, les commerces et les services environnants.
- Au Nord-Ouest du secteur visé par l'OAP, la parcelle AB135 est dotée d'une topographie non favorable à l'implantation de nouvelles constructions : un espace à dominante végétale est souhaité pour cet espace de transition entre le bourg et la rivière Vire.
- Les évolutions évoquées conduisent à réétudier la programmation pour ce secteur : ainsi sur les 5000 m² résiduels, environ 8 logements pourraient être implantés au lieu des 22 initialement envisagés.

b – Bourg de Saint-Martin-des-Besaces – OAP n°107

- Pour répondre aux besoins de sa population en matière de soins, l'OAP est modifiée afin de permettre l'implantation d'un pôle santé.
- La parcelle AB303, indisponible à ce jour, avait été envisagée mais les possibilités d'accès ne permettaient pas la desserte d'un tel projet.
- Le site de l'OAP n°107 est apparu comme le plus adapté aux besoins du projet, de par sa disposition, sa surface, ses possibilités d'aménagement et sa proximité directe au centre-bourg.
- La commune de Souleuvre-en-Bocage souhaite ajuster la programmation attendue. Une surface de 2500 m² a été définie pour l'accueil de cet équipement structurant : ainsi sur les 8000 m² résiduels, environ 12 logements pourraient être implantés au lieu des 12 logements initialement prévus.

▪ Application

La modification n°1 du PLU se traduit par une correction d'écriture dans le règlement écrit et dans le règlement graphique, tel que défini ci-dessus.

2 – LE CADRE REGLEMENTAIRE DU PROJET

Conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, les évolutions souhaitées ne rentrent pas dans le champ de la révision : il n'y a pas changement des orientations du PADD, il n'y a pas réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière. Il n'y a pas non plus de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

S'agissant de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, il dispose que :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose, le PLU est modifié lorsque l'EPCI ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientation et d'actions. »

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'EPCI ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1. Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction, résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4. Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code.

La procédure rentre donc bien dans le cadre de la modification du PLU.

3. - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

3.1. - à propos du dossier d'enquête

3.1.1. – En ce qui concerne sa composition

Le dossier comprend un ensemble de documents nécessaires et suffisants pour comprendre et apprécier les objectifs du pétitionnaire en matière d'implantation de l'unité de valorisation des matériaux.

3.1.2. – En ce qui concerne sa forme et sa qualité

Le dossier, les photos et les plans précis et ciblés qui lui sont associés sont bien structurés et de qualité. Sa présentation en rend la lecture accessible par le grand public. L'ensemble des données obligatoires y figurent.

3.2. - à propos des avis des services consultés

3.2.1. – La Direction Départementales des Territoires et de la Mer

Il est émis un **avis favorable** sur le projet de modification n°1 du PLU de Souleuvre-en-Bocage, sous réserve d'un encadrement plus précis des règles de constructibilité des annexes en zones A et N.

Sans commentaire de la part du Commissaire enquêteur.

3.2.2. – La CDPENAF

La CDPENAF émet un **avis favorable** sur les dispositions du règlement du PLU permettant les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants **sous réserve** :

- d'édicter une règle d'implantation pour les extensions en zones A et N ;
- d'édicter une règle d'emprise au sol pour les extensions en zones A et N.

Sans commentaire.

3.2.3. – Le Conseil Départemental du Calvados

La Conseil Départemental émet un **avis favorable** sur le projet de modification du PLU de Souleuvre-en-Bocage, sous réserve de la prise en compte de deux remarques :

- la marge de recul de la RD 577 ne doit pas être modifiée et maintenu à 35 m ;
- l'accès prévu dans l'OAP n°107 est rendu dangereux par la présence d'un transformateur électrique et d'un poteau au Nord gênant la visibilité sur la RD 185. De ce fait, l'accès doit être localisé sur la voir communale dans la moitié Sud des deux parcelles et non sur la RD 185.

D'une manière générale, en tant que gestionnaire de voirie, l'Agence Routière Départementale aura à émettre un avis sur chaque projet de changement de destination en bordure du réseau départemental.

Sans commentaire.

3.2.4. – La Chambre d'Agriculture du Calvados

La Chambre d'agriculture émet un **avis favorable** sur le projet de modification du PLU de Bernières-sur-Mer.

Sans commentaire.

3.2.5. – La Chambre des Métiers et de l'Artisanat

Après un examen attentif des pièces du dossier, il est émis un **avis favorable** sur le projet de modification tel que présenté.

Sans commentaire.

3.3. - à propos de la procédure d'enquête publique

L'enquête s'est déroulée en mairies de La Graverie et de Saint-Martin-des-Besaces, ainsi que dans la Maison France Services (MFS) à Le Bénv-Bocage, conformément à l'arrêté de la Présidente de l'EPCI de la Vire au Noireau.

Durant cette période, le dossier de l'affaire, les pièces annexées et un registre d'enquête ont été tenu à la disposition du public aux heures d'ouverture habituelles des mairies et de la MFS, ainsi qu'au siège de IVN.

3.3.1. - l'information du public

Elle a été faite :

- par affichage d'un avis (format Affiche A2- texte noir sur fond jaune) reprenant l'essentiel de l'arrêté de la Présidente de la Communauté de communes IVN, et transmis par cette dernière aux différentes communes déléguées. Le pétitionnaire a procédé au même affichage sur le site de la Communauté de communes IVN;
- par insertion dans des journaux départementaux et locaux (Ouest-France) et (La Voix le Bocage) respectant les dates prescrites, à savoir plus de quinze jours avant l'enquête et dans les huit premiers jours de celle-ci ;
- l'avis d'enquête et le dossier était également consultable, à compter du début de l'enquête, sur un registre dématérialisé auquel le public peut transmettre ses observations, à l'adresse : <https://www.democratie-active.fr/m1pluseb/>

Pour le commissaire-enquêteur, le pétitionnaire a fait le nécessaire en matière d'information du public au sujet de cette enquête.

3.3.2. - la préparation de l'enquête publique

Elle a été décrite dans le rapport d'enquête. Il n'est pas nécessaire d'y revenir.

3.3.3.- les registres d'enquête

Les registres d'enquête mis à la disposition du public comportaient 23 pages, dont 20 destinées à recevoir ses observations.

*Les registres ont été clos par le commissaire-enquêteur. Ils contenaient **26 observations écrites** et **3 contributions écrites issues du registre dématérialisé**. Ces 2 contributions ont été insérées dans le registre de l'Intercom IVN.*

3.3.4.- les permanences

Les quatre permanences prévues et tenues en mairies de La Graverie, de Saint Martin-des-Besaces ainsi qu'à la MFS de Le Bénvy-Bocage, se sont déroulées sans incident particulier. Le lieu des permanences, (au rez-de-chaussée de chacun des lieux d'accueil), facilitait l'accès, la consultation des documents ainsi que les échanges entre les participants et le commissaire-enquêteur.

Chacun a pu disposer du registre pour porter ses annotations en toute quiétude.

3.3.5.- la participation du public

Au total, **8** observations écrites figurent dans le registre des observations de Le Bénvy-Bocage, **8** dans le registre de Saint-Martin-des-Besaces et **10** dans le registre de La Graverie. Elles sont accompagnées de **3** contributions, issues du registre dématérialisé, insérées dans le registre de l'Intercom de la Vire au Noireau. Soit au total **29** observations du public.

Compte tenu de l'habitat disséminé spécifique au bocage, de nombreux riverains directement concernés par la modification n°1 du PLU de Souleuvre-en-Bocage, au sein de la zone A, ont manifesté un vif intérêt.

3.4. - à propos du mémoire en réponse du pétitionnaire

A l'issue de l'enquête publique, le 3 mars 2026, conformément aux règles en usage, le commissaire-enquêteur a transmis le 4 mars 2026, dans les locaux du siège de l'Intercom IVN, à Madame Maeva SADIÈRE, représentant le pétitionnaire, un Procès-verbal de Synthèse de 7 pages regroupant :

- les observations du public, formulées dans le cadre de l'enquête publique;
- l'avis des partenaires publics associés ;
- ses observations complémentaires.

Le pétitionnaire a été prié de présenter son mémoire en réponse dans les 15 jours calendaires, soit avant le 20 mars 2026.

Le pétitionnaire, la Communauté de communes Intercom de la Vire au Noireau, a fait parvenir, le 20 mai 2025, au commissaire-enquêteur, un document de 44 pages, apportant des réponses aux items relevés.

Le pétitionnaire a suivi le plan du procès-verbal de synthèse.

3.5. - à propos du fond du dossier

- Comme explicité au paragraphe 1.2. ci-dessus, le projet de modification du PLU de Soulevre-en-Bocage vise à :
 - la mise à jour (suppression, création ou ajustement) des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ;
 - la modification du règlement graphique ;
 - la modification du règlement écrit ;
 - l'actualisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en vue d'accompagner les projets structurants du PLU, en adaptant les normes opposables avec les avancées opérationnelles de divers projets.
 - la mise à jour de l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Il ressort de ces éléments que :

- sur le premier et le cinquième point, l'intérêt du projet n'est pas discutable, allant dans le sens d'une amélioration et de l'actualisation du document d'urbanisme existant;
- sur le second et le troisième point, il en est de même puisqu'il s'agit de la simple concrétisation de cette actualisation ;
- sur l'actualisation des 2 OAP, il permet à la commune de prévoir des potentialités de développement urbain en cœur de bourg.

Le commissaire-enquêteur ne peut, en conséquence, qu'être favorable à l'ensemble de ces points.

3.6. - à propos des observations et des suggestions d'amélioration du dossier

Dans son rapport, le commissaire-enquêteur a examiné chaque thématique abordée par les déposants d'observations ou par lui-même, et a formulé sa position à la suite de celle du pétitionnaire. N'ayant pas de réserve à formuler sur l'ensemble du dossier, il retient cependant la remarque suivante, à propos de la présentation de l'ensemble des pièces du dossier :

Sur la conception des cartes au 1/2000 et au 1/8000

Au cours de l'enquête, les cartes ont été fortement consultées et l'essentiel des demandes de repérages portaient sur des propriétés ou des hameaux, généralement éloignés des cœurs de bourg.

Force est de constater que la consultation n'était pas aisée car :

- aucune des cartes ne mentionnait, en couverture, la commune concernée ;
- la consultation au 1/8000 n'étant pas suffisamment précise pour une propriété isolée, et qu'on examinait la version au 1/2000, on observait qu'on était dans un angle mort et que la localisation recherchée était hors champ, la version au 1/2000 n'étant pas une représentation intégrale du territoire.

Sur les anomalies du document graphique

Quelques erreurs apparaissent sur les plans :

- elles sont peu nombreuses mais toutes de même nature, à savoir la non transcription sur les plans de maisons construites avant l'adoption du PLU de septembre 2021.

4. - AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Considérant

- la demande formulée le 03 décembre 2025 par la Présidente de la Communauté de communes de la Vire au Noireau de désigner un commissaire enquêteur en vue de conduire la présente enquête;
- l'arrêté de la présidente de la Communauté de communes de la Vire au Noireau du 14 janvier 2026 ;
- le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-41 et suivants soumettant le projet de modification n°2 du PLU de Soulevre-en-Bocage à enquête publique ;
- l'arrêté préfectoral en date du 1er décembre 2025 portant création de la commune nouvelle de Soulevre-en-Bocage, en lieu et place de l'ensemble des communes membres de la communauté de communes de Bény-Bocage ;
- l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2016 portant création de la communauté de communes « Intercom de la Vire au Noireau » issue de la communauté de communes du Pays de Condé et de la Druance et de la communauté de communes « Intercom Séverine » et de l'extension aux communes nouvelles de Valdallière, Soulevre-en-Bocage et Vire-Normandie ;
- la délibération du Conseil communautaire de l'Intercom de la Vire au Noireau du 23 septembre 2021 portant approbation du PLU de Soulevre-en-Bocage ;
- la délibération du Conseil communautaire de la Vire au Noireau du 30 mai 2024 engageant la Modification n°1 du PLUI du Pôle de Proximité de Saint-Sever et la Modification n°1 du PLU de Soulevre-en-Bocage ;
- l'avis rendu par la MRAe indiquant que la procédure n'engendre pas d'évaluation environnementale ;
- les avis favorables des personnes publiques associées ;
- la présence des parutions de l'avis légal d'enquête dans deux journaux locaux ;
- la régularité de l'affichage de l'arrêté d'ouverture d'enquête dans la commune ;
- l'absence de tout incident lors du déroulement de l'enquête et des permanences ;
- l'absence d'objection de la part des collectivités territoriales à la clôture de l'enquête publique ;
- les éléments, compléments, propositions et améliorations contenus dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, reçu dans les délais convenus.

Considérant pour la mise à jour (suppression, création, ajustement) des STECAL

- l'application des directives arrêtées ;
- les avis favorables des PPA ;
- le bien fondé de la correction apportée, impliquant une diminution de la superficie de 1232 m² au profit des zones A et N du territoire.

Considérant pour la mise à jour de l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

- l'application des directives arrêtées ;
- l'enrichissement de l'identification par les suggestions apportées par les personnes participantes ;
- la sauvegarde de bâtiments anciens qui auraient été dégradés sans projet de travaux ;

Considérant pour l'actualisation des 2 OAP en vue d'accompagner les projets structurant du PLU, en adaptant les normes opposables avec les avancées opérationnelles de divers projets

- la facilitation de stationnement et de l'activité commerciale sur la Place aux Pommes dans le Bourg de la Graverie ;
- l'offre de soins de proximité proposée aux habitants dans le Bourg de Saint-Martin-des-Besaces;
- la non consommation d'espaces supplémentaires aux dépens des zones A et N.

Considérant pour la modification du règlement graphique

- la possibilité de restructuration de l'école publique de Saint-Martin-des-Besaces ;
- la suppression d'une zone UE au Nord-Est du Bourg de Saint-Ouen-des-Besaces, permettant de restituer 1786 m² à la zone A ;
- la suppression de l'OAP 56, située en zone UB de la commune déléguée de Le Reculley, permettant de restituer 2530 m² en zone N

Considérant pour la modification du règlement écrit

- la mise en conformité du PLU ;avec les dispositions du Code de l'urbanisme ;
- l'assouplissement des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions offrant plus de souplesse ;
- la correction de la règle d'implantation des constructions par rapport au réseau routier départemental, en respectant les recommandations émises par le Conseil départemental ;
- la redéfinition des critères définis pour les annexes aux constructions existantes en zone A et N ;
- l'application au règlement écrit de toutes les modifications apportées au règlement graphique.

Considérant pour quelques demandes qu'elles ne rentrent pas dans le champ de la présente enquête publique

- soit qu'elles concernent une demande de modification du zonage de A ou N en Urbanisable ;
- soit qu'elles concernent des demandes d'étoilage sans justificatif photographique ou cartographique suffisant, soit encore que les caractéristiques architecturales ne le permettent pas, soit encore qu'elles ne respectent pas le règlement du PLU de Souleuvre-en-Bocage.

Et constatant l'intérêt suscité

le commissaire-enquêteur émet

un **AVIS FAVORABLE**

sur le projet

DE MODIFICATION N°1 DU PLU

DE LA COMMUNE DE SOULEUVRE-EN-BOCAGE

**présenté par la Présidente de la Communauté De Communes de la Vire au
Noireau**

Fait à Caen, le 25 mars 2026

Pierre FERAL

Destinataires de l'avis/conclusions motivés:

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Caen

Madame la Présidente de la Communauté de communes de la Vire au Noireau

Le Commissaire-Enquêteur