

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 lundi 02 février 2026 au mardi 03 mars 2026

**Rapport à l'attention de Madame la Présidente de la Communauté de communes de la
Vire au Noireau**

**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	- Au sujet de la forme	4
1.1	- Préambule	4
1.2	- Problématique de l'enquête.....	5
1.2.1	- Etat des lieux	5
1.2.2	- Les éléments spécifiques de la modification n°1 du PLU	5
1.3	- Déroulement de l'enquête	6
1.3.1	- Préparation de l'enquête	6
1.3.2	- Information du public	7
1.3.3	- Déroulement concret de l'enquête.....	8
1.3.4	- Déroulement des permanences.....	8
1.3.5	- Clôture de l'enquête	9
1.3.6	- Echanges avec le maître d'ouvrage après la clôture de l'enquête.....	9
2	- Objet de l'enquête et données essentielles du dossier	10
2.1	- Le projet	10
2.1.1	- Le demandeur.....	10
2.1.2	- Le contexte du projet et sa justification.....	10
2.1.3	- La mise à jour des STECAL.....	10
2.1.4	- La mise à jour de l'étoilage de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.....	11
2.1.5	- La modification du règlement graphique.....	11
2.1.6	- La modification du règlement écrit.....	12
2.1.7	- Les modifications apportées aux OAP thématiques.....	13
2.2	- Le cadre réglementaire.....	14
2.3	- La composition du dossier	15
3	- Visite sur place	15
4	- Observations du public	15
5	- Transmission des observations et réponses du pétitionnaire au PVS.....	16
6	- Observations des services et des collectivités territoriales	16
6.1	- La Mission Régionale de l'Autorité environnementale.....	16
6.2	- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer.....	16
6.3	- La C.D.P.E.N.A.F.....	17
6.4	- Le Conseil Départemental du Calvados.....	17
6.5	- La Chambre d'Agriculture du Calvados.....	18
6.6	- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat.....	18
7	- Analyse des observations du public et des reponses du pétitionnaire... ..	18
8	- Observations complémentaires du C.E. et reponses du pétitionnaire.....	30
9	- Clôture de l'enquête.....	31
10	- Pièces annexées au rapport.....	32

Cette enquête est consécutive à la demande *de modification n°1 du PLU de la commune de Soulevre en Bocage* présentée par la Communauté de communes de la Vire au Noireau.

1. - AU SUJET DE LA FORME

1.1. - Préambule

Je soussigné, Pierre FERAL, désigné par décision du 11 décembre 2025 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Caen (dossier n° E25000095/14), afin de procéder à l'enquête publique ayant pour objet la demande citée ci-dessus.

VU le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à R.123-27;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-41 et suivants :

VU la délibération n°4 du conseil communautaire de la Communauté de communes de Bény-Bocage en date du 7 décembre 2012, prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI);

VU l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2015, prenant effet à compter du 1^{er} janvier 2016, 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;

VU 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;

VU la délibération n°D2021-9-5-3 du Conseil communautaire de l'Intercom de la Vire au Noireau du 23 septembre 2021, portant approbation du PLU de Soulevre-en-Bocage ;

VU la délibération n°D2024-5-4-12 du Conseil communautaire de l'Intercom 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

VU la décision n°E25000095/14 de la présidente du Tribunal administratif de Caen, désignant Monsieur Pierre FERAL, en qualité de commissaire enquêteur ;

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique;

VU les avis des personnes publiques associées ;

VU les avis de la MRAe (Mission Régionale d’Autorité environnementale) et de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) ;

VU l’arrêté de la Présidente de la Communauté de communes Intercom de la Vire au Noireau du 14 janvier 2026 ;

Expose ce qui suit :

1.2. - Problématique de l'enquête

1.2.1. – Etat des lieux

L’Intercom de la Vire au Noireau souhaite, conformément aux attentes des élus communaux, a décidé de 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 Bény-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

1.2.2. – 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.

- Après examen au cas par cas, la modification n°1 du PLU de la commune de Souleuvre-en-Bocage n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine. Il n'est en conséquence pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale (avis conforme de la MRAe du 27 novembre 2025).

1.3. - Déroulement de l'enquête

1.3.1. - Préparation de l'enquête

- Par courrier enregistré le 3 décembre 2025, la Présidente de la Communauté de communes Intercom de la Vire au Noireau a demandé au Tribunal administratif de Caen la désignation d'un commissaire-enquêteur pour procéder à une enquête publique sur ce projet.
- Par décision du 11 décembre 2025, j'ai été missionné par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Caen pour conduire cette enquête.
- Dès réception de ma désignation, je suis entré en relation avec le Service urbanisme de la Communauté de communes Intercom de la Vire au Noireau, pour une première prise de contact.
- Le 9 janvier 2026, j'ai été reçu au siège de l'Intercom de la Vire au Noireau par Monsieur Marc GUILLAUMIN (Vice-Président de l'Intercom), Monsieur Alain DECLOMESNIL (Maire de la commune déléguée de Souleuvre-en-Bocage), Monsieur Mike BROUNAIS (Directeur de du développement et de l'aménagement à l'Intercom) et Madame Maëva SADIÈRE (Chargée de la Planification/SCOT à L'Intercom).
- Au cours des échanges, l'historique de la démarche et le projet m'ont été exposés, puis nous avons contribué aux modalités pratiques de l'organisation de l'enquête. Nous avons, notamment, convenu que quatre permanences seraient assurées au cours de l'enquête publique, qui a été fixée du 02 février 2026 (14h00) au 03 mars 2026 (17h00) ; les lieux des permanences étant la Maison France Service à Le Bény-Bocage (permanences 1 et 4), la mairie de Saint-Martin-des-Besaces (permanence 2) et la mairie de La Graverie (permanence 3).
- Nous avons ensuite convenu, des obligations suivantes :
 - publication de l'avis d'enquête dans la presse locale 15 jours au moins avant le début de la consultation, soit avant le 18 janvier 2026. Les journaux suivants ont été retenus : « Ouest-France » et « La Voix le Bocage ».

- nouvelle publication dans les huit premiers jours de l'enquête publique et dans les mêmes journaux.
 - affichage de l'arrêté prescrivant l'enquête, ou d'un avis y faisant référence, sur les panneaux d'affichage du siège de l'IVN, de la mairie de Soulevre-en-Bocage, de la mairie de Saint-Martin-des-Besaces et de la mairie de La Graverie. En complément de cet affichage, des avis d'enquête publique ont été déposés auprès de l'agent d'accueil de la mairie de Soulevre-en-Bocage afin que les Maires délégués les réceptionnent et procèdent à un affichage dans leur mairie.
- Par arrêté du 14 janvier 20, 26, Madame Catherine GOURNEY-LECONTE, Présidente de la Communauté de communes IVN a formulé les conditions et le déroulement de la présente enquête publique.
 - Le 27 février 2026, j'ai rencontré dans les locaux de la Communauté de communes IVN :
 - Madame Maëva SADIER, Chargée de la Planification/SCOT
 J'ai paraphé les quatre registres d'observation : un pour la mairie de Soulevre-en-Bocage, un pour la mairie de Saint-Martin-des-Besaces, un pour la mairie de La Graverie, sièges des permanences et un pour le siège de la Communauté de communes IVN.
 A l'issue de cette séance de signatures, j'ai accompagné Madame SADIER et Monsieur BROUNAIS pour une visite des sites impliqués dans le cadre de l'enquête.

1.3.2. - Information du public

- L'information du public a été faite par affichage d'un avis (format Affiche) reprenant l'essentiel de l'arrêté de la Présidente de la Communauté de communes IVN, et transmis par les services de cette dernière aux 20 communes constitutives de Soulevre-en-Bocage. Le pétitionnaire a procédé au même affichage sur le site de la Communauté de communes.
- L'avis d'enquête et le dossier était également consultable, à compter du début de l'enquête, sur un registre dématérialisé sécurisé, auquel le public peut transmettre ses observations sur le site : <https://www.democratie-active.fr/m1pluseb/>
- J'ai constaté, le 27 janvier 2026, que l'affichage de l'arrêté était bien visible sur le panneau d'affichage des différentes mairies, ainsi qu'à l'accueil de la Communauté de communes IVN.
- L'avis d'enquête a été publié dans les journaux locaux suivants (voir Annexes) :
 - Premières parutions
 - Ouest-France du 14 janvier 2026
 - La Voix le Bocage du 15 janvier 2026*soit plus de quinze jours avant le début de l'enquête*
 - Secondes parutions
 - Ouest-France du 2 février 2026
 - La Voix le Bocage du 5 février 2026*soit dans les huit premiers jours suivant le début de l'enquête*
Ces parutions respectent bien les dates prescrites.

1.3.3. - Déroulement concret de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du **lundi 02 février (14h00) au mardi 03 mars 2026 (17h00)**, soit pendant **30** jours calendaires.

Les sièges des permanences de l'enquête étaient fixés :

- à la Mairie de Souleuvre-en-Bocage – Maison France Services, 2 place de la mairie, Bénv-Bocage, 14350 Souleuvre-en-Bocage. Permanence 1, le 02/02/2026 de 14h00 à 17h00 et permanence 4, le 03/03/2026 de 14h00 à 17h00.
- à la Mairie de Saint-Martin-des-Besaces, 10 rue de la Mairie, Saint-Martin-des-Besaces, 14350 Souleuvre-en-Bocage. Permanence 3, le 12/02/2026 de 14h00 à 17h00.
- à la Mairie de La Graverie, 1 chemin des Fosses, La Graverie, 14350 Souleuvre-en-Bocage.

- Durant cette période, le dossier de l'affaire et les registres d'enquête ont été tenus à la disposition du public, aux heures d'ouverture habituelles des 3 mairies, siège des permanences, et de l'accueil de la Communauté de communes
 - Le dossier d'enquête a été élaboré par l'Agence NEAPOLIS Atelier d'urbanisme, 3 Allée du Green, 14520 PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN, sous l'autorité du Maître d'ouvrage Communauté de communes IVN, 20 rue d'Aignaux, Vire, 14500 VIRE-NORMANDIE.

Ce dossier comprend :

Bordereau des pièces (1 page)

Notice de présentation de la modification n°1 du PLU de Souleuvre-en-Bocage (67 pages) - additif à la pièce n°1 du PLU

Orientation d'Aménagement et de Programmation (71 pages)

Règlement écrit (102 pages)

- Dispositions générales applicables à toutes les zones (21 pages)
- Les zones urbaines (28 pages)
- Les zones à urbaniser (23 pages)
- Les zones agricoles (13 pages)
- Les zones naturelles (12 pages)

Annexes (5 pages)

Plan de zonage 1/8000 (7 pages)

Plan de zonage 1/2000 (17 page)

Avis conforme de la MRAe (4 pages)

Avis rendus par les PPA (10 pages)

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

1.3.4. - Déroulement des permanences

L'enquête s'est déroulée, conformément aux prescriptions, sur les trois sites décrits au § 1.3.3. Le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public au cours de chacune des quatre permanences.

Ces quatre permanences se sont déroulées sans incident particulier.

Les lieux de permanence (selon le cas, une salle de réunion à Le Béný-Bocage ou la salle du conseil à Saint-Martin-des-Besaces ou à La Graverie, toujours au rez-de-chaussée) facilitaient 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.

1.3.5. - Clôture de l'enquête publique

La clôture de l'enquête a eu lieu le 3 mars 2026 à 17h00 heures.

Les registres ont été clos par le commissaire-enquêteur.

Les copies des pages d'ouverture et de clôture des registres, des pages d'observations et des documents apportés au commissaire-enquêteur sont annexées au présent rapport.

Sur le registre d'enquête, le commissaire-enquêteur a relevé **26 observations directes** et y a inséré **3 courriers parvenus sur le registre dématérialisé**. Ces différentes observations sont explicitées plus loin (chapitre n° 4 et 7).

1.3.6. - Echanges avec le maître d'ouvrage après la clôture de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête publique, le 03 mars 2026, le commissaire-enquêteur a fait parvenir un Procès-verbal de synthèse (PVS), le 4 mars 2026 dans les locaux de la Communauté de communes IVN à :

- Madame Maëva SADIER, Chargée de la planification/SCOT à IVN

Dans ce PVS de 7 pages (voir Annexes), le commissaire-enquêteur a présenté et commenté, à son interlocuteur :

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

Le pétitionnaire a été prié de présenter son mémoire en réponse dans les 15 jours calendaires, soit avant le 21 mars 2026.

La Communauté de communes IVN a fait parvenir, le 20 mars 2026, au commissaire-enquêteur, un document de 44 pages, reprenant le questionnement du PVS et apportant des réponses aux items relevés (voir Annexes).

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

2. - OBJET DE L'ENQUÊTE ET DONNÉES ESSENTIELLES DU DOSSIER

2.1. - Le projet

2.1.1. - Le demandeur

Il s'agit de la Communauté de communes « de la Vire au Noireau », 20 rue d'Aignaux – Vire -14500 – VIRE NORMANDIE, représentée par sa Présidente, Madame Catherine GOURNEY-LECONTE.

2.1.2. - Le contexte du projet et sa justification

▪ Comme explicité aux paragraphes 1.2.1. et 1.2.2., Le projet de modification du PLU de Souleuvre-en-Bocage vise à mettre à jour le PLU, en corrigeant certaines anomalies ou oublis, en mettant à jour l'identification de certains bâtiments susceptibles de changer de destination, en ajustant la réglementation graphique et écrite à ces corrections, et en actualisant l'Orientations d'Aménagement et de Programmation de la commune en vue d'accompagner les projets structurant du PLU.

2.1.3. – 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 Bény-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.**

2.1.4. - 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)

2.1.5. – 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.**

2.1.6. – 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 ;
- Corriger une erreur matérielle dans le règlement de la zone naturelle N, en cochant la 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;

2.1.7.– Les modifications apportée 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.

2.2. - Le cadre réglementaire

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.

2.3. - La composition du dossier

Le dossier comprend les pièces exigées et dont la liste en a été dressée au § 1.3.3. supra.

3. - VISITE SUR PLACE

Le mardi 27 février 2026, le commissaire-enquêteur, accompagné de Madame Maëva SADIER et de Monsieur Mike BROUNAI, tous les deux techniciens à l'IVN en matière d'aménagement du territoire, a parcouru le site concerné.

L'objet était de découvrir les lieux de permanence à La Graverie, Le Bény-Bocage et Saint-Martin-des-Besaces ainsi que quelques exemples de modifications projetées dans le cadre de la présente enquête : étoilage de bâtiments, modification de STECAL et modifications d'OAP.

Grâce à cette visite sur place, le commissaire-enquêteur a acquis une bonne connaissance de l'environnement concerné par le présent projet.

4. - OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les registres mis à la disposition du public à la Mairie de La Graverie (**R.O.LG**), à la Maison France Services de Le Bény-Bocage (**R.O.LBB**), à la Mairie de Saint-Martin-des-Besaces (**R.O.SMB**) et au siège de l'IVN à Vire (**R.O.V**) ont permis de recueillir leurs observations.

Le public a marqué un intérêt certain pour cette enquête publique.

Au total, 29 contributions ont été déposées, soit par observations directes (20) sur les registres (**R.O.LBB**, **R.O.LG** et **R.O.SMB**), soit par contributions transmises sur le registre dématérialisé (2) (**M**).

L'ensemble des contributions est annexé au présent document.

5. - TRANSMISSION DES OBSERVATIONS ET REPONSES DU PÉTITIONNAIRE AU PVS

A l'issue de l'enquête publique, le 03 mars 2026, le commissaire-enquêteur a fait parvenir un procès-verbal de synthèse (PVS), le 4 mars 2026 dans les locaux de la Communauté de communes de la Vire au Noireau (IVN) à :

- Madame Maeva SADIER, Chargé d'études en Planification/SCOT à IVN

Dans ce PVS de 7 pages (voir Annexes) le Commissaire- a présenté :

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

Le pétitionnaire a été prié de présenter son mémoire en réponse dans les 15 jours calendaires, soit avant le 21 mars 2026.

6. – OBSERVATIONS DES SERVICES ET DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Le commissaire-enquêteur a dressé la synthèse suivante des avis formulés :

6.1. – La Mission Régionale d'Autorité environnementale

Selon son avis conforme délibéré après examen au cas par cas du 27 novembre 2025, la MRAe considère que la modification n°1 du PLU de la commune de Souleuvre-en-Bocage n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine. Aussi elle conclut qu'il n'est pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.

6.2. – La Direction Départementale 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.

Il est rappelé ici que ce point, relatif à l'autorisation d'implanter les abris pour animaux hors activité agricole principale, en dehors des STECAL et sans exiger la présence d'une maison d'habitation existante sur l'unité foncière, n'a pas été maintenu dans le projet de modification n°1 de Souleuvre-en-Bocage.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Dont acte.

6.-3. – La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

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.

Réponse du pétitionnaire:

La collectivité propose une modification de son règlement écrit, en ajoutant :

- en zone A, dans la Section 2. Article 1.3) Implantation des constructions « dans l'ensemble des zones naturelles, y compris les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités Az, Azh, At, Atc et Ah) »
- en zone N, dans la Section 2. Article 1.3) Implantation des constructions « dans l'ensemble des zones naturelles, y compris les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités Nz, Nt, Ntc et NL) »
- la collectivité rappelle par ailleurs que les règles de surfaces concernant les extensions sont exprimées en termes de surface de plancher.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Le nécessaire a été fait.

6.4. – Le Conseil Départemental du Calvados

Le 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.

Réponse du pétitionnaire:

La collectivité propose les modifications suivantes au règlement écrit :

- sur la question des marges de recul : pour les zones A et N « 35 mètres de l'axe de la RD577, à l'exception de la construction d'annexes ou d'extensions n'ayant pas pour conséquence la création d'accès sur la RD577 ni la réduction de la sécurité et de la visibilité des usagers de la route »
- sur la question des OAP, l'ajout dans le livret relatif aux OAP sectorielles : « 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 ». Concernant l'accès à l'OAP n°107, relatif au pôle santé, la collectivité s'engage à créer un accès localisé sur la voie communale.
- sur le fait qu'il serait souhaitable que le règlement écrit du PLU précise que les changements de destination soient subordonnés à la vérification des conditions de sécurité routière, la collectivité propose l'ajout suivant concernant le zonage A et N, dans l'Article 2 : « que les conditions de sécurité soient respectées »

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Le nécessaire a été fait.

6.5. – La Chambre d'Agriculture du Calvados

Il n'est formulé aucune remarque particulière sur le projet et il est émis un **avis favorable** sur le dossier de modification n°1.

6.6. – 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.

7. - ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES REPONSES DU PÉTITIONNAIRE

Le public s'est montré particulièrement intéressé au cours de cette enquête et les contributions ont assez nombreuses.

Celles-ci sont notées :

- **R.O.LG** pour le registre en Mairie de La Graverie ;
- **R.O.LBB** pour le registre en la Maison France Services à Le Bénvy-Bocage ;
- **R.O.SMB** pour le registre en Mairie de Saint-Martin-des-Besaces ;
- **R.O.IVN** pour le registre au siège de ; IVN à Vire
- **M.** pour les courriers électroniques ou issus du registre dématérialisé, puis insérés dans les registres.

R.O.LBB. 1/8 – M. Stéphane ELISABETH, 6 route du Brun – 14350 – SAINTE-MARIE-LAUMONT – SOULEUVRE-EN-BOCAGE

Il exprime son désarroi car il lui est impossible d'accéder à une pièce du dossier qui l'intéresse. Le repérage dans les cartes est extrêmement difficile. Il aurait aimé consulter les parcelles ZD42 et ZD41 au lieu-dit La Guérinière à Carville où il a fait l'acquisition du foncier sur lequel se trouve une maison et une dépendance avec cheminée et four. Il aimerait rénover l'ensemble.

Réponse du pétitionnaire:

Il s'agit du bâtiment situé sur la parcelle 139 ZD 42. Ce bâtiment, situé sur un ancien site agricole, présente les caractéristiques architecturales attendues pour obtenir un étoilage vers de l'habitat. La demande d'étoilage pour la création d'un logement est acceptée.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La collectivité accepte la demande.

R.O.LBB. 2/8 – Mme Nadine VILLEDIEU et M. Daniel VILLEDIEU, 28 chemin de la Passardière – 14150 – LE RECULEY – SOULEUVRE-EN-BOCAGE

Ils renouvellent ici une demande déjà formulée à deux reprises, à savoir le classement en zone urbanisable de la parcelle n°16, actuellement en zone A, et qui est en continuité avec les parcelles 68 et 67, situées en zone urbanisable, l'ensemble leur appartenant.

Réponse du pétitionnaire:

Il s'agit de la parcelle 532 ZE 16.

La réduction de la zone A au profit d'une zone constructible n'est pas autorisée dans le cadre d'une procédure de Modification de PLU. La collectivité ne peut accéder à la demande.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La demande formulée, touchant à un changement de zonage, ne rentre pas dans le cadre de la présente Modification du PLU.

R.O.LBB. 3/8 – Mme Claudine D'HAENE, 6 le Mesnil – 14350 – SAINTE-MARIE-LAUMONT – SOULEUVRE-EN-BOCAGE

Dans le cadre de la révision du PLU, elle a constaté qu'une grande partie de son terrain a été placée en zone agricole. Or, d'après ses dires, il se fait qu'elle a fait construire une maison pour sa retraite, qui pour partie empiète sur la partie devenue agricole alors que précédemment elle était constructible. Cette édification aurait été réalisé avant que le PLU ne soit opposable.

Elle demande que cette anomalie soit corrigée et que la partie, devenue agricole dans le cadre du PLU, lui soit restituée.

Pour appuyer sa demande, elle joint l'arrêté lui accordant le permis de construire en date du 17 août 2021, antérieurement à l'approbation du PLU le 23 septembre 2021.

Réponse du pétitionnaire:

La réduction d'une zone A au profit d'une zone constructible n'est pas possible. Cependant, en zone A et sous certaines conditions, les extensions et la création d'annexes à la construction principale d'habitat sont possibles. La collectivité ne peut accéder à la demande de modification de zonage demandé par Mme D'HAENE.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La réponse de la collectivité n'est pas complète et ne répond pas à la problématique d'un PC obtenu antérieurement à l'approbation du PLU de Souleuvre-en-Bocage. Sur les plans présentés, il semble que la mise à jour n'a pas été effectuée : un vieux bâtiment demeure sur la parcelle 78, alors qu'il a été détruit et le nouveau bâtiment n'apparaît pas. Face à cette situation décrite par Mme. D'HAENE, il conviendrait de corriger le règlement graphique et faire en sorte que ce nouveau bâtiment soit totalement en zone constructible, tout en respectant les distances par rapport aux limites. La collectivité est responsable de cette situation et il conviendrait de corriger l'anomalie à l'occasion d'un futur projet touchant à un réexamen du PLU de Souleuvre-en-Bocage.

R.O.LBB. 4/8 – M. Didier DUCHEMIN, Maire délégué de la commune de LE TOURNEUR, au nom de Mme Dorrit GUTTMAN et M. Brandt ANDERSEN, 21 rue de la Quièze – LE TOURNEUR - 14350 – SOULEUVRE-EN-BOCAGE

Dans le cadre de la révision du PLU, ils demandent à ce que les trois bâtiments en pierre situés sur leur propriété, à proximité de leur maison d'habitation soient étoilés pour un changement de destination en maisons d'habitation.

,

Réponse du pétitionnaire:

Le bâtiment n°1 présente les caractéristiques architecturales d'une ancienne habitation et le projet constitue une rénovation d'ancienne maison d'habitation où un étoilage n'est pas nécessaire. La collectivité n'accepte donc pas l'étoilage sur ce bâtiment.

Au sujet des bâtiments n° 2 et n°3, la situation est différente car ils présentent les caractéristiques attendues pour obtenir un étoilage en vue d'un changement de destination vers de l'habitat. La demande d'étoilage de ces deux bâtiments est donc acceptée par la collectivité.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Les réponses sont précises et justifiées.

R.O.LBB. 5/8 – M. Didier DUCHEMIN, Maire délégué de la commune de LE TOURNEUR, au nom de Mme Suzanne ROGER - 14500 – VIRE

Dans le cadre de la révision du PLU, ils demandent à ce que les trois bâtiments situés autour de sa maison d'habitation, sur les parcelles ZP65 et ZP66, à Monthardou, commune de LE TOURNEUR, soient étoilés pour un changement de destination en maisons d'habitation.

Réponse du pétitionnaire :

Le bâtiment n°2 présente les caractéristiques architecturales d'une ancienne habitation et le projet constitue une rénovation d'ancienne maison d'habitation où un étoilage n'est pas nécessaire. La collectivité n'accepte donc pas l'étoilage sur ce bâtiment.

Au sujet des bâtiments n°1 et n°3, la situation est différente car ils présentent les caractéristiques attendues pour obtenir un étoilage en vue d'un changement de destination vers de l'habitat. La demande d'étoilage de ces deux bâtiments pour la création de logements est donc acceptée par la collectivité.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Les réponses sont également précises et justifiées.

R.O.LBB. 6/8 – Mme Véronique et M. André BELLISSENT, 2 route du Hamel Pins - 14350 – SOULEUVRE-EN-BOCAGE

Dans le cadre de la révision du PLU, ils réitèrent une demande pour que les trois bâtiments situés autour de leur maison d'habitation, à La Goderie, commune de LE TOURNEUR, soient étoilés pour un changement de destination en maisons d'habitation. Outre les réseaux, déjà présent, ils précisent que la défense incendie est permise par la présence d'un étang.

Réponse du pétitionnaire :

Les bâtiments n°1 et n°3, présentent les caractéristiques architecturales attendues pour obtenir un étoilage en vue d'un changement de destination vers de l'habitat. La demande d'étoilage de ces deux bâtiments pour la création de logements est donc acceptée par la collectivité.

Le bâtiment n°2 quant à lui ne présente pas les caractéristiques architecturales attendues pour obtenir un étoilage en vue d'un changement de destination vers de l'habitat. M. et Mme BELLISSENT sont invités à formuler une demande de changement de destination par dérogation au PLU pour son bâtiment agricole au titre de l'article L.152-6-9 du code de l'urbanisme.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Les réponses sont également précises et justifiées.

R.O.LBB. 7/8 – M. Fernand DESCHAMPS, 2 route du Hamel Pins - 14350 – SOULEUVRE-EN-BOCAGE

Dans le cadre de la révision du PLU, Il demande que le bâtiment n°6, situé près de son habitation, soit étoilé en vue d'en faire une maison d'habitation. Il en avait fait de même, précédemment pour les bâtiments n°2 à n°5.

Réponse du pétitionnaire :

Le bâtiment présente les caractéristiques architecturales attendues pour obtenir un étoilage en vue d'un changement de destination vers de l'habitat.

La demande d'étoilage est acceptée par la collectivité.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Dont acte.

R.O.LBB. 8/8 – M. Noël JAMET, 20 rue Beauséjour – VAUDRY - 14500 – VIRE-NORMANDIE

Propriétaire du bâtiment situé à Route de sur Vire à SAINTE-MARIE-LAUMONT demande à ce qu'il soit étoilé dans le but d'en faire une maison d'habitation. Il précise que ce bâtiment était une maison d'habitation jusqu'en 1968.

Réponse du pétitionnaire :

Le bâtiment, situé dans un ancien site agricole dont la vocation est agricole, ne présente pas les caractéristiques architecturales attendues pour obtenir un étoilage en vue d'un changement de destination vers de l'habitat. La demande d'étoilage est donc refusée par la collectivité.

Cependant, M. JAMET est invité à formuler une demande de changement de destination par dérogation au PLU, de son bâtiment agricole vers de l'habitation au titre de l'article L.152-6-9 du code de l'urbanisme

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Les réponses sont précises et justifiées.

M.1/3 – Mme Margot SEGOUIN ,– 14500 – VIRE-EN-NORMANDIE

Tout en étant Favorable au projet de modification, elle suggère d’apporter une légère modification au sujet des abris pour animaux, afin de simplifier la rédaction et la lisibilité de la règle.

Réponse du pétitionnaire:

La collectivité propose la modification suivante de son règlement écrit, pour les annexes en zones A et N :

« Les annexes d’une construction d’habitation existante, sous réserve :

o

de ne pas compter plus de quatre annexes par unité foncière,

o

de ne pas subir un changement d’usage visant à en faire un logement,

o

de se situer intégralement ou en partie à l’intérieur d’une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d’habitation principal (à l’exception des abris pour animaux *constituant des annexes à l’habitation*),

o

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Dont acte.

M.2/3 – Anonyme – 14350 – SOULEUVRE-EN-BOCAGE

Tout en étant Favorable au projet de modification, cette personne formule des demandes d’emplacements réservés : AC28, AC231, AC250 et AC251.

Sa demande porte sur l’intersection entre la RD675 et la RD53 à SAINT-MARTIN-DES-BESACES. Les espaces publics y apparaissent surdimensionnés et dépourvus d’aménagements qualitatifs ce qui renvoie une image peu dynamique et moderne de ce bourg.

Elle insiste sur trois points, en référence à une réunion qui s’est tenue le 18 février 2026 avec la commune, IVN, l’ARD et la DDTM :

- la dangerosité de l’accès des piétons depuis la rue des Acacias vers le centre bourg ;
- le restaurant, fermé depuis plusieurs années, pourrait bénéficier de la création d’une offre de stationnement complémentaire afin de favoriser une éventuelle reprise ;
- la configuration du carrefour génère à ses yeux des mouvements de véhicules peu sécurisés et il conviendrait la pertinence du maintien des feux de circulation.

Elle conclut que ces éléments constituent des motifs d’intérêt général justifiant la création d’emplacements réservés.

Réponse du pétitionnaire:

La demande de création d’emplacements réservés est acceptée par la collectivité.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Dont acte.

M.3/3 – Mme Léonore LECESNE – LE TOURNEUR – 14350 – SOULEUVRE-EN-BOCAGE

Depuis 5 ans, elle conduit une activité de maraîchage diversifié et un atelier de poule pondeuse sur la parcelle 704 ZO 69, sur la commune déléguée de LE TOURNEUR. Cette parcelle est située en bordure d’un hameau d’habitation classé Ah et sa parcelle exploitée se trouve à cheval sur cette zone Ah, le reste se trouvant en zone A.

Dans le cadre du développement de son activité, elle souhaite construire sur la parcelle un bâtiment agricole (stockage, commercialisation, transformation) et y intégrer son habitation.

Or, la partie Ah de sa parcelle est inadaptée à une telle construction en raison de l'étroitesse de la bande concernée (6 m), de l'absence de chemin d'accès et du risque de remontée de nappe.

Elle demande, en conséquence, l'extension de la zone classée Ah sur la partie nord-est de sa parcelle, afin de mener à bien son projet économique. Elle joint un plan de la parcelle concernée et de son environnement.

Réponse du pétitionnaire:

La STECAL Ah n'a pas pour vocation de permettre la création d'un siège d'exploitation.

L'élevage de poules pondeuses lève des questionnements au regard de la nécessité de la présence permanente de l'éleveur sur site.

Charge à l'exploitante de démontrer cette nécessité dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Dont acte. L'étoilage n'est pas adapté à cette demande.

R.O.SMB.1/8 – M. Sébastien LEPRETRE et Mme Delphine LEPRETRE, 24 route de Villedieu – 14350 – SAINT-OUEN-DES-BESACES – SOULEUVRE-EN-BOCAGE

Ces personnes ont déposé un permis de construire le 24/10/2025 dans le but de transformer un hangar (40 m²) en un lieu d'habitation pour leur fille. La procédure est en cours et ils s'inquiètent car ils ont reçu une réponse téléphonique négative de la part des services de l'urbanisme.

Réponse du pétitionnaire:

Il est rappelé que la transformation d'une annexe à l'habitation principale en logement est interdite en zone A dans le PLU de Soulevre-en-Bocage. En outre la défense incendie fait défaut sur ce site. La collectivité ne peut accéder à la demande d'autorisation d'urbanisme de M. et Mme LEPRETRE.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La collectivité ne peut répondre favorablement à cette demande.

R.O.SMB.2/8 – M. Rémy LEBOUTEILLER, 6 impasse de la Blancapierre – 14350 – SAINT-OUEN-DES-BESACES – SOULEUVRE-EN-BOCAGE

Il est propriétaire d'un bâtiment situé sur la parcelle n°629ZK0034 classée en zone A. Ce bâtiment a déjà commencé à être rénové et il souhaite qu'il soit étoilé dans le but d'en faire une maison d'habitation. Un courrier avait été émis en ce sens le 6 janvier 2024.

Réponse du pétitionnaire:

Dans un courrier rédigé par la commune de Saint-Martin-des-Besaces, le bâtiment est qualifié « à usage agricole » et ne présente pas les caractéristiques architecturales lui permettant d'être étoilé.

La collectivité ne peut accéder à la demande de M. LEBOUTEILLER.

Cependant ? une demande de changement de destination par dérogation au titre de l'article L.152-6-9 du code de l'urbanisme semble une possibilité.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La collectivité ne peut répondre favorablement à la demande d'étoilage. Toutefois, la demande de changement de destination par dérogation est une piste à étudier.

R.O.SMB.3/8 – Mme Philippa EDNEY et M. David EDNEY, 10 route de Monthardrou – 14350 – LE TOURNEUR – SOULEUVRE-EN-BOCAGE

Ils sont propriétaires et résidents de la maison située sur la parcelle n°44. Ce terrain dispose également de deux dépendances dont une est déjà, en partie, aménagée. Leur souhait est de voir ces deux bâtiments étoilés afin de les rendre habitables.

Réponse du pétitionnaire:

Les travaux déjà effectués sur la dépendance n°1 en font aujourd'hui une annexe à l'habitation, à vocation d'habitat. L'étoilage n'est donc pas pertinent. En effet, le lien fonctionnel à l'habitation est démontrable : proximité à l'habitation, cour commune, rideaux aux fenêtres, mobilier de jardin, porte de service... Une annexe de l'habitation en zone A ne pouvant être transformée en logement, la collectivité ne peut accéder à la demande de création d'un logement. Cependant la création d'un gîte ou de chambres d'hôtes peut être envisagée.

La dépendance n°2, quant à elle, présente les caractéristiques architecturales attendues pour obtenir un étoilage en vue d'un changement de destination vers l'habitat. La demande d'étoilage pour la création d'un logement est acceptée par la collectivité.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Dont acte.

R.O.SMB.4/8 – M. Arnaud PATOU et M. Jean-Marie LEFEVRE, 2 route de Vaumartin – 14350 – LE TOURNEUR – SOULEUVRE-EN-BOCAGE

Copropriétaires du corps de ferme situé à cette adresse, ils souhaitent que les dépendances qui entourent l'actuelle maison d'habitation soient toutes étoilées dans le but d'habitations futures.

Réponse du pétitionnaire:

La dépendance n°1, accolé à la maison d'habitation, présente les caractéristiques architecturales attendues pour obtenir un étoilage en vue d'un changement de destination vers l'habitat. La demande d'étoilage pour la création d'un logement est acceptée par la collectivité.

La dépendance n°2, en partie ouverte est détériorée, ne présente pas les caractéristiques architecturales attendues pour obtenir un étoilage en vue d'un changement de destination vers de l'habitat. La collectivité ne peut accéder à la demande de création d'étoilage sur ce second bâtiment.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Etoilage accepté sur la dépendance n°1 et refus pour la dépendance n°2 trop vétuste.

R.O.SMB.5/8 – M. Michel FRENE, représentant la SCI du Biéville, 5 route du Pont du Royer – 14350 – SOULEUVRE-EN-BOCAGE

Il a fait l'acquisition d'une maison d'habitation sur la parcelle 0052. Sur ce même terrain se trouve un bâtiment de ferme qu'il souhaite voir étoilé afin de modifier sa destination en une habitation ou un gîte.

Réponse du pétitionnaire:

Le bâtiment n'est plus considéré comme bâtiment au titre du code de l'urbanisme mais comme ruine.

La collectivité ne peut accéder à la demande de création d'étoilage.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Refus d'étoilage, s'agissant d'une ruine.

R.O.SMB.6/8 – M. et Mme Patrick CHATEL, La Cousinière – MONBERTRAND – 14350 – SOULEUVRE-EN-BOCAGE

Ils notent que sur la maison, située sur la parcelle ZH33, l'étoilage a été supprimé puisqu'il s'agit d'une maison d'habitation avec une souche de cheminée extérieure.

Ils souhaiteraient réaménager cette maison de 95 m², mais compte tenu de son étroitesse, ils auraient pour objectif de la raser puis de la reconstruire, avec une emprise au sol différente, moins longue et plus large. Est-ce possible ?

Réponse du pétitionnaire:

La référence cadastrale exacte est 441 ZC 33.

La démolition pour reconstruction à l'identique n'est possible dans le PLU que suite à un sinistre (qui vise tout dommage corporel ou matériel faisant jouer l'assurance).

Si le bâtiment est démoli, il ne pourra être reconstruit que si les propriétaires sont exploitants et que la nature de l'exploitation nécessite la proximité de l'habitation. Dans ce cas de figure, la seule possibilité est de rénover en l'état et de formuler une demande d'extension, si le PLU le permet.

La collectivité ne peut accéder à la demande de M. et Mme CHATEL.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La réponse est claire et précise.

R.O.SMB.7/8 – M. Aymeric VIMONT et Mme Annelise GUESNON, LE TOURNEUR – 14350 - SOULEUVRE-EN-BOCAGE

Ils souhaitent agrandir le bâtiment présent sur leur parcelle n°704 ZL 0021 afin de faire du stockage. Ils précisent qu'ils ne sont pas exploitants agricoles.

Réponse du pétitionnaire:

Le PLU n'autorise que les constructions nécessaires aux exploitations agricoles. Dans le cas présent, le bâtiment n'est pas rattaché à une exploitation agricole et le PLU n'offre pas la possibilité d'une extension pour ce bâtiment. En outre, il n'est pas situé sur la même unité foncière que la maison d'habitation et ne peut donc pas être considéré comme annexe de celle-ci.

La collectivité ne peut accéder à la demande

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Dont acte.

R.O.SMB.8/8 – M. Jean DOUARD et Mme Lou-Anne MARGUERITE, 45 rue du 8 Mai 1945 – SAINT-MARTIN-DES-BESACES – 14350 - SOULEUVRE-EN-BOCAGE

Ils souhaitent voir reconsidérer la dénomination de la parcelle n°0014 actuellement classée en zone A, dans la mesure où, d'après eux, elle est en continuité avec la zone UB. Dans ce même cadre, ils imaginent, une fois la parcelle de 3000 m² reclassée, y construire 3 à 4 maisons. Dans le même contexte, ils souhaiteraient le changement de destination d'un bâtiment existant situé juste derrière leur habitation.

Réponse du pétitionnaire:

La réduction de la zone agricole au profit de la zone constructible n'est pas autorisée dans le cadre d'une procédure de Modification du PLU.

La collectivité ne peut accéder à la demande de modification du zonage.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Cette demande ne rentre pas dans le cadre de la Modification du PLU de Souleuvre-en-Bocage.

R.O.LG. 1/10 – M. Olivier DEGRENNE, pour la SCI DELOUENNE – 4 Impasse La Clouette – LA GRAVERIE - 14350 – SOULEUVRE-EN-BOCAGE

Il demande une modification de la destination de locaux commerciaux en habitation, en vue d'une vente immobilière, sur la parcelle AC39 située au 5 bis rue de la Vire à La Graverie.

En effet, cette demande intervient dans le cadre d'une vente immobilière faisant suite à une liquidation judiciaire ayant entraîné la cessation définitive de l'activité commerciale exercée dans ces locaux.

Il ajoute que, depuis la liquidation judiciaire, les locaux sont inoccupés et aucun repreneur ne s'est manifesté dans le cadre de l'activité commerciale qui existait. Il constate que le bien devenu vacant risque de se dégrader et que la transformation du local en habitation est la seule solution viable pour permettre la vente du bien et assurer sa réutilisation dans des conditions cohérentes avec l'environnement urbain.

En conséquence, il demande :

- si le PLU permet une telle modification de destination dans la zone concernée ;
- si des prescriptions, contraintes spécifiques ou servitudes d'urbanisme s'appliquent ;
- quelle procédure d'autorisation d'urbanisme serait nécessaire (déclaration préalable ou permis de construire)

Réponse du pétitionnaire:

La demande du pétitionnaire est acceptée par la collectivité.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La demande du pétitionnaire est acceptée par la collectivité.

R.O.LG. 2/10 – M. Michel VINCENT, Maire délégué de la commune de LA GRAVERIE – 14350 – SOULEUVRE-EN-BOCAGE

Il déclare que, lors de la réunion du Conseil communal du 13 janvier 2026, le conseil s'est prononcé favorablement au changement de destination du local commercial, évoqué en R.O.LG. 1/10, en habitation.

Réponse du pétitionnaire:

La demande du pétitionnaire est acceptée par la collectivité.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La demande du pétitionnaire est acceptée par la collectivité.

R.O.LG. 3/10 - M. Marc GUILLAUMIN, Maire délégué de la commune de SAINTE-MARIE-LAUMONT – 14350 – SOULEUVRE-EN-BOCAGE

Il constate qu'en zone A, les implantations des constructions doivent être positionnées à une distance d'au moins 5 mètres des autres voies et emprises publiques de voirie communale.

Cette disposition peut gêner, à juste titre des agrandissements ou des constructions d'annexes, en bordure de voie communale, ayant par ailleurs une bonne visibilité avec un trafic routier limité. A cette distance s'ajoute souvent une bordure non roulante de 2 à 3 mètres selon les endroits.

Sans revenir sur l'obligation de conserver une entrée de 5 mètres, servant de parking pour l'habitation, il souhaiterait réduire à 3 mètres la distance par rapport à l'alignement des emprises publiques et notamment en zone Ah.

Réponse du pétitionnaire:

La collectivité accepte de réduire la distance d'implantation à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques communales à condition de ne pas faire obstacle à un accès sécurisé à la parcelle (visibilité, stationnement...).

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La demande du pétitionnaire est acceptée par la collectivité.

R.O.LG. 4/10 – M. Eric PONCHON et Mme Françoise GAUCHET – 6 route de Canteraine – LA GRAVERIE – 14350 – SOULEUVRE-EN-BOCAGE

Ils demandent l'autorisation de rénover une ancienne habitation située sur la parcelle ZL45. C bâtiment possède un ancien conduit de cheminée témoignant qu'il a servi d'habitation. Il se trouve à proximité immédiate de l'accès à l'eau et à l'électricité. Ils précisent que cette ancienne habitation est le témoin du patrimoine du bocage et participe à son identité. C'est pourquoi elle nécessite d'être rénovée.

Réponse du pétitionnaire:

Le bâtiment concerné présente les caractéristiques architecturales d'une ancienne habitation qui pourra faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme en ces termes. La demande d'étoilage est refusée.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La demande d'étoilage n'est pas nécessaire.

R.O.LG. 5/10 – M. Régis BELIN – 2 route de la Françoisière – SAINTE-MARIE-LAUMONT – 14350 – SOULEUVRE-EN-BOCAGE

Il intervient ici pour faire part d'une anomalie graphique.

Titulaire d'un permis de construire depuis décembre 2012, il constate que le PLU, dans sa mouture initiale de 2021, a tracé une limite de zone constructible en travers de sa maison.

Il demande donc une modification graphique du PLU, de sorte que sa maison soit en totalité en zone constructible. La parcelle concernée est ZH226 à SAINTE-MARIE-LAUMONT.

Réponse du pétitionnaire:

La réduction d'une zone A ou N au profit d'une zone constructible n'est pas autorisée dans le cadre d'une procédure de Modification de droit commun de PLU. Cette demande de modification ne peut être acceptée par la collectivité. Cependant, le PC en cours est toujours valable.

Par ailleurs, en zone N et sous certaines conditions, les extensions et la création d'annexes à la construction principale d'habitat sont possibles.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

S'il ne peut être répondu favorablement à cette demande, dans le cadre d'une Modification de droit commun, il n'en reste pas moins vrai qu'il s'agit d'une erreur graphique imputable à la collectivité et qui doit être corrigée dès qu'une nouvelle procédure le permettant sera engagée et rectifiera cette anomalie.

R.O.LG. 6/10 – Mme Antoinette MARTIN et M. Richard DUCHENE – 15 route de la Masnerie – LE TOURNEUR – 14350 – SOULEUVRE-EN-BOCAGE

Ils réitèrent ici une demande formulée depuis 2 ans auprès du maire délégué de la commune. Ils demandent que leurs bâtiments situés sur la parcelle ZC3 à LE TOURNEUR soient réhabilités en habitations. Ils souhaiteraient donc que les deux bâtiments situés près de leur habitation principale soient étoilés, compte tenu du changement de destination.

Réponse du pétitionnaire:

La demande de réhabilitation en logements des bâtiments, en raison de leurs caractéristiques architecturales, est possible, et permet le changement de destination vers de l'habitat.

La collectivité propose d'étoiler ces bâtiments afin de rendre possible leur réhabilitation en logements.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La demande du pétitionnaire est acceptée par la collectivité.

R.O.LG. 7/10 – Mme Justine PAPILLON et Kévin HAMEL – 3 route de la Chapelle aux Huants – LA GRAVERIE – 14350 – SOULEUVRE-EN-BOCAGE

Ils demandent à ce que le bâtiment situé sur la même parcelle que leur maison d'habitation (parcelle n°317ZM24) soit étoilée en vue de devenir une maison d'habitation. Ils précisent que ce bâtiment dispose d'un conduit de cheminée intérieur.

Réponse du pétitionnaire:

Le bâtiment concerné présente les caractéristiques architecturales d'une ancienne habitation qui pourra faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme en ces termes. La demande d'étoilage est refusée.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La demande d'étoilage n'est pas nécessaire.

R.O.LG. 8/10 – M. et Mme Guy BROUARD – 10 rue George Sicot – 14500 – VAUDRY

Propriétaires de parcelles au lieu-dit Le Moulin Pinel à LE TOURNEUR (section 704 ZO n° 82+83+84+111+112), ils demandent une extension du classement en zone Nt pour les parcelles 83 et 84, actuellement classées N, alors que 82 et 111 sont déjà classées Nt.

Son objectif est en effet de développer l'activité de tourisme sur son site, avec la proximité du viaduc de la Soulevre et les activités qui lui sont associées.

Ils joignent un descriptif détaillé du Moulin Pinel, de ses équipements et de tous les éléments relatifs à l'extension des infrastructures qu'ils souhaiteraient développer.

Ils terminent en montrant l'intérêt économique que représente ce site pour le territoire.

Réponse du pétitionnaire:

Les protections et prescriptions environnementales impactant les parcelles 704 ZO 83, 84 et 112 ne permettent pas la création d'un STECAL Nt au regard des critères retenus dans le cadre de l'élaboration de la Modification du PLU. En effet, les protections et prescriptions environnementales suivantes couvrent tout ou partie des parcelles mentionnées :

- zones humides
- milieux fortement prédisposés présence ZH
- Natura 2000
- espace boisé classé
- limitation de la constructibilité pour des raisons environnementales

- patrimoine bâti, paysager ou éléments du paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Au regard de toutes ces justifications, la collectivité ne peut accepter la demande de modification de zonage.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Outre les arguments avancés par la collectivité, la demande de changement de zonage est hors du champ offert par la Modification de droit commun.

R.O.LG. 9/10 – M. Michel BRIARD – 6 Impasse du Bas Bois – LA GRAVERIE – 14350 – SOULEUVRE-EN-BOCAGE

Propriétaire d'un bâtiment en bon état, avec de belles pierres, situé sur la parcelle 317 ZN 0103, il demande à ce qu'il soit étoilé afin de le rénover et de sauvegarder le patrimoine. Il précise que tous les réseaux sont à proximité.

Réponse du pétitionnaire:

Le bâtiment est en zone A et apparaît comme une annexe à l'habitation principale.

La collectivité fait remarquer qu'en zone A, dans le PLU de Souleuvre-en-Bocage, une annexe à l'habitation principale ne peut être transformée en logement, charge au pétitionnaire de prouver qu'il s'agit d'une ancienne habitation. Auquel cas, ce bâtiment pourrait être rénové et employé comme logement car déjà considéré comme une habitation au titre de l'urbanisme. Si cela n'est pas possible, un projet de création de gîte pourrait être envisagé.

La collectivité ne peut accéder à la demande de M. BRIARD, considérant que l'étoilage n'est pas pertinent.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La réponse de la collectivité est négative à la demande d'étoilage.

R.O.LG. 10/10 – Mme Linda AMAND – LA GRAVERIE – 14350 – SOULEUVRE-EN-BOCAGE

Propriétaire de la parcelle ZE93, classée en zone A, le long de la voie communale dite des Champs de Tracy, elle demande le détachement d'une parcelle d'une surface d'environ 2400 m², afin de la reclasser en UB et d'y constituer 3 lots pour bâtir.

Réponse du pétitionnaire:

La réduction du zonage A ou N au profit d'un zonage constructible est interdite dans le cadre d'une procédure de modification.

La collectivité ne peut accéder à la demande de modification de zonage exprimée par le pétitionnaire.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La demande de changement de zonage sort du cadre de la présente Modification du PLU de Souleuvre-en-Bocage.

8. - OBSERVATIONS COMPLÉMENTAIRES DU C.E. ET REPONSES DU PÉTITIONNAIRE

Au-delà des remarques et questions posées, le commissaire-enquêteur souhaite faire une remarque sur les points suivants.

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 mentionne, 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.

Réponse du pétitionnaire :

Le nom des communes concernées par chaque carte sera intégré dans le cartouche pour une meilleure visibilité.

La collectivité explique le choix des échelles au 1/8000 et au 1/2000 et ajoute que les versions papiers sont consultables en mairies et au siège de IVN, ainsi que la version dématérialisée si nécessaire.

Appréciation du commissaire-enquêteur:

Sur le second point, nulle aide extérieure n'est demandée. Simplement, si des cartes sont fournies pour visualiser, encore faut-il que tout soit visualisable et pas hors champ des cartes !

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.

Réponse du pétitionnaire :

La donnée cartographique relative au cadastre a été mise à jour lors de l'élaboration des règlements graphiques de la Modification du PLU en cours (date du référentiel : février 2025).

Si une donnée plus actuelle est disponible lors de la mise à jour du dossier de Modification du PLU, suite aux conclusions de l'enquête publique, elle sera employée.

Si des bâtiments construits avant septembre 2021 n'apparaissent pas au cadastre, il est possible que certains d'entre eux n'aient pas fait l'objet d'autorisations d'urbanisme.

Appréciation du commissaire-enquêteur:

Mon observation repose justement sur le fait que le cadastre n'a pas été mis à jour totalement en février 2025. Preuve en est que des constructions nouvelles, assorties d'un PC validé antérieurement à septembre 2021, ne figurent pas sur le cadastre. Et comme l'existence cartographique était inconnue, ces mêmes constructions se retrouvent parfois à cheval sur une zone urbanisable autorisée et à cheval sur une zone A ; à cela s'ajoute le respect des distances des constructions vis-à-vis des limites de propriété.

Les propriétaires concernés se trouvent ainsi dans une situation très inconfortable, d'autant plus qu'ils découvrent la situation plusieurs années plus tard.

Bien que ce sujet soit hors champ de la présente Modification du PLU, une correction graphique des documents de zonage sur ces rares cas doit être menée.

9. – CLOTURE DE L'ENQUETE

L'enquête s'étant déroulée dans le respect de la réglementation, de manière tout à fait satisfaisante et dans un souci d'information du public, le commissaire-enquêteur clôt le présent rapport. Ses conclusions et son avis motivé sont présentés dans un document séparé, associé à ce rapport.

Fait à Caen, le 25 mars 2026

Pierre FERAL

10- PIECES ANNEXEES AU RAPPORT

- Lettre de désignation par la Présidente du Tribunal administratif du 11 décembre 2025
- Arrêté de la Présidente de la Communauté de communes « Intercom de la Vire au Noireau » du 14 janvier 2026, prescrivant l'enquête publique
- Attestation de parution de l'avis d'enquête dans les journaux Ouest-France et La Voix le Bocage
- Procès-verbal de synthèse du 4 mars 2026
- Mémoire en réponse du 20 mars 2026
- Copie des registres d'enquête

Destinataires du présent rapport:

Madame la Présidente de l'Intercom de la Vire au Noireau

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Caen

Le Commissaire-Enquêteur