

DEPARTEMENT DU CALVADOS

COMMUNE DE VIRE NORMANDIE

PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUÊTE n° E1600011/14

**CONCLUSIONS MOTIVEES
ET AVIS
DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

Catherine de la Garanderie
Ghislaine Even
Michel Boutruche

Enquête du 18 avril au 26 mai 2016

RAPPEL DU PROJET ET REFERENCES

Par délibération en date du 7 juillet 2011, la communauté de communes de Vire, qui comprenait les communes de Coulonces, Maisoncelles-la-Jourdan, Roullours, Saint-Germain-de-Tallevende-La-Lande-Vaumont, Truttemer-le-Grand, Truttemer-le-Petit, Vaudry et Vire, a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Le conseil communautaire a arrêté le projet de P.L.U.i le 29 octobre 2015.

Par arrêté en date du 31 décembre 2015, monsieur le préfet du Calvados, préfet de la région Basse-Normandie, a créé la commune nouvelle de Vire Normandie, constituée des ex-communes de l'ancienne communauté de communes. Le projet de P.L.U.i. est ainsi devenu un projet de P.L.U. communal.

Par ordonnance en date du 16 février 2016, monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen a désigné les membres de la commission d'enquête, madame Catherine de la Garanderie, madame Ghislaine Even, monsieur Michel Boutruche membres titulaires et monsieur Daniel Luet membre suppléant.

Par arrêté du 21 mars 2016, monsieur le Maire de la commune nouvelle de Vire Normandie a ouvert l'enquête publique, pour une durée de 39 jours, du lundi 18 avril au jeudi 26 mai 2016.

Le 3 juin 2016, les membres de la commission d'enquête ont remis l'ensemble des observations tant du public que les siennes, dans un procès-verbal de synthèse.

Le 17 juin 2016, la commission d'enquête a reçu le mémoire en réponse de la commune nouvelle de Vire Normandie.

Un registre a été déposé dans chacune des mairies annexes de la commune nouvelle de Vire Normandie.

Dix-sept permanences ont été organisées soit trois à Vire, dont les permanences d'ouverture et de clôture, deux permanences dans les communes de Coulonces, Maisoncelles-la-Jourdan, Roullours, Saint-Germain-de-Tallevende-La-Lande-Vaumont, Vaudry, et Truttemer-le-Grand. La commune associée de Truttemer-le-Petit, compte tenu de sa faible population a bénéficié d'une permanence, tout comme l'ancienne commune associée de Vire, Saint-Martin-de-Tallevende. Les dates de permanences ont été également fixées pour que chaque commune ait une permanence dans la première moitié de l'enquête et une autre dans la seconde moitié de l'enquête. Par ailleurs, la commission a assuré 4 samedis et deux soirées. Au cours de celles-ci, il y a eu un passage constant du public (64 personnes). Au total, quarante observations ont été consignées sur les registres et dix courriers leur ont été annexés.

Aucune anomalie n'a été relevée concernant l'information du public (annonces dans la presse, affichage, site internet), le déroulement de l'enquête, la remise des registres et la réception du mémoire en réponse. La commission considère que les dispositions réglementaires ont été respectées et que l'enquête publique s'est très bien déroulée.

CONTEXTE

La commune nouvelle de Vire Normandie, se situe au Sud-Ouest du département du Calvados, de part et d'autre du fleuve côtier « la Vire », en limite des départements de la Manche et de l'Orne. Son territoire couvre 141 km². Sa population, au recensement de 2012 (dernier chiffre connu) était de 17 884 habitants, dont 12 242 pour l'ancienne commune de Vire.

Il ressort du dossier soumis à enquête publique, que la commune nouvelle de Vire Normandie porte les traces d'un passé riche. Aujourd'hui, elle est marquée par une forte activité industrielle, agroalimentaire et logistique à laquelle s'ajoutent un rayonnement commercial important et une agriculture très présente sur le territoire. Ses paysages à dominante bocagère sont remarquables, au fort potentiel touristique. En revanche, les zones d'activités au Nord souffrent d'un manque d'intégration paysagère. La croissance démographique stagne et la ville-centre se dépeuple. Le bâti ancien est délaissé ou inadapté. Enfin, l'agglomération souffre d'un trafic important de poids lourds.

CONCLUSIONS

Il ressort des éléments examinés dans le rapport d'enquête :

Concernant le dossier soumis à enquête publique, que celui-ci comprenait toutes les pièces qu'exige la réglementation dont les avis de l'Autorité environnementale et des personnes publiques associées. Figuraient également les commentaires du porteur de projet ainsi que les délibérations relatives à l'élaboration du P.L.U. et l'arrêté d'ouverture d'enquête. Dans chaque commune, le dossier complet était accompagné d'un registre d'enquête côté et paraphé ouvert au public pendant la durée de l'enquête.

Concernant la qualité du dossier, parfois au-delà de ce qu'exige la réglementation, il y a eu un travail important de recensement du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone rurale (A et N) ainsi qu'un travail approfondi sur le maillage bocager et le rôle des haies, complété d'actions de sensibilisation auprès des exploitants et propriétaires. Il en est de même pour la qualité des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que l'étude d'urbanisme sur le secteur P.I.P.A. En revanche, pour l'utilisation pratique des documents, les différentes échelles des plans ont pu gêner leur lecture. De même, l'absence de localisation des sièges d'exploitations agricoles n'a pas toujours permis d'appréhender les enjeux en matière de préservation de l'activité agricole.

Concernant le Plan d'Aménagement et de Développement Durables, celui-ci est en cohérence avec le diagnostic et répond aux enjeux posés : redynamiser la démographie et tendre vers un meilleur équilibre entre l'agglomération et les territoires périphériques, mettre en place une politique dynamique, diversifiée et qualitative, affirmer le pôle économique virois, faciliter l'accès au territoire et améliorer les conditions de déplacements tous modes.

Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation, il convient de souligner que celles-ci couvrent 23 zones, réparties en 5 secteurs géographiques, appelés pôles de services. Certaines orientations d'aménagement et de programmation sont bien détaillées, notamment en matière d'insertion paysagère, ce qui est notamment le cas pour les bourgs de Coulonces, Vaudry et Truttemer-le-Grand. Enfin, il est intéressant de noter que les O.A.P. concernent également des secteurs d'activité ou de commerce, ce qui devrait permettre, à terme, la revalorisation du secteur Maupas-Bischwiller.

La qualité de ces O.A.P. par secteur traduit un travail approfondi et une réelle prise en compte des thèmes liés au développement durable. Le dossier comprend également des O.A.P. « habitats » et « déplacements ». L'ensemble fait preuve d'une très grande cohérence.

Concernant les limites de zones et le zonage, le territoire est divisé en quatre zones : la zone urbaine (U), la zone à urbaniser (AU), la zone agricole (A) et la zone naturelle et forestière (N). Chacune de ces zones comprend des secteurs, voire des sous-secteurs, qui font l'objet d'une réglementation spécifique. Leur définition apparaît totalement cohérente. Toutefois, quelques points paraissent devoir être revus :

- En zone U, le projet a pris le parti de protéger le patrimoine bâti de la Reconstruction, il ne faudrait pas que les mesures de protection soient un frein à la réhabilitation de ces logements, ce qui serait contraire à l'esprit du P.A.D.D. ;

- Pour les zones 1AUx (64 ha) et 2AUx (29.3 ha), il conviendrait de justifier davantage l'importance de ces surfaces dédiées aux activités dans le rapport de présentation, même si ce choix est conforme aux orientations du S.Co.T. ;

- En secteur Ux la présence d'habitat situé à la Papillonnière, à l'Ouest de la RD 674, mériterait un indice spécifique mentionnant la présence d'habitat, pour coller à la réalité effective de l'occupation du sol ;

- En secteur Ah, est admise la construction de nouvelles habitations dans les espaces encore disponibles (notion de "dent creuse"). Sur le hameau « L'Oisonnière » le classement en zone constructible d'une partie, en bande, de la parcelle n°59 qui entame une belle parcelle agricole, constitue une extension d'urbanisation, son tracé doit donc être revu. De la même manière, le secteur Ah de « La Sorrière du Moulin », à Vire, doit être maintenu, tel qu'il a été arrêté au projet et soumis à enquête publique. Enfin, il convient de créer un secteur Ah rue des Fauvettes à Vire, incluant les constructions existantes et les divisions autorisées sur les parcelles 234, 447 et 279, l'ensemble représentant 15 habitations ;

- Un bâtiment (en aggro) situé entre le hameau "L'Oisonnière" et la RD 524 est inclus au secteur Ah. Sa situation en bordure immédiate de la RD 524 n'est guère favorable à un changement de destination pour un usage résidentiel. Rappelons que la RD 524 est classée voie à grande circulation.

Concernant le règlement, plusieurs points apparaissent également devoir être revus :

- En sous-secteur Uxc, à l'article 2 sont autorisées sous conditions, « les constructions neuves et les transformations ou division de constructions existantes sous réserve de comporter une surface plancher dédiée au commerce d'au moins 200 m² ». Cette condition n'est pas reprise pour le secteur 1AUxc, qui devrait normalement accueillir l'activité commerciale dans les mêmes conditions.

- En secteur 1AUx, à l'article 4 il est prévu, en matière de gestion des eaux pluviales, que « toute construction, annexe ou installation dont l'emprise au sol est supérieure à 50m² doit disposer d'un réservoir enterré ». Cette disposition est intéressante mais, dans le cas de contraintes techniques importantes, elle peut s'avérer difficilement réalisable. Il serait judicieux de prévoir, à minima, des dispositions dérogatoires.

- En zone A, et en secteur Na, à l'article 2 sont autorisées les extensions et/ou annexes, sous réserve que l'emprise au sol n'excède pas 200 m² au total. Pour les constructions existantes, dont l'emprise au sol est supérieure à 200 m² il serait judicieux de pouvoir autoriser une extension mesurée par rapport à la construction initiale.

- En secteur Ar, l'article 2 du règlement ne devrait pas autoriser les aménagements, et extensions des constructions existantes à usage d'habitations, pour ne pas contrarier les futurs projets routiers car cela viendrait alourdir le coût financier des futures acquisitions ;

- En secteur Nr, pour éviter toute construction nouvelle dans l'emprise des infrastructures routières futures, la commission suggère de modifier l'article N2 en supprimant « y compris le secteur Nr ».

Concernant les emplacements réservés, il conviendrait de :

- Ne pas laisser uniquement la liste des emplacements réservés dans le rapport de présentation mais, compte tenu de leur caractère réglementaire, les annexer, par exemple, au règlement écrit du P.L.U.,

- Remettre au profit de Vire Normandie, les emplacements réservés dont le bénéficiaire est la communauté de communes ou l'une des communes associées ;

- Préciser, dans certains cas, la destination des opérations envisagées ;

- Retirer, à la suite de la réponse de la commune de Vire Normandie, les emplacements réservés n° 63, 65 et 27 et attribuer le zonage de leur environnement (respectivement Ubv2, Ah et A) et, de ce fait, mettre à jour la liste et la numérotation des emplacements réservés.

Concernant les servitudes, il conviendrait de

- Clarifier la situation par rapport à la servitude PM3, liée à l'usine Butagaz,
- Prendre en compte les servitudes applicables au voisinage de centres radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques, fixées par le décret du 10 septembre 2015.

Concernant les annexes sanitaires, celles-ci mériteraient d'être complétées et précisées au niveau de la ressource en eau au regard des besoins futurs et au regard de la capacité de traitement des eaux usées supplémentaires, générées par le projet incluant à chaque fois les besoins de la population et des activités économiques. De plus, à terme, il conviendra de procéder à la mise à jour du Schéma Directeur d'Assainissement et de créer un Schéma Directeur des Eaux Pluviales.

Concernant le respect des normes supra-communales, le projet de Plan Local d'Urbanisme est compatible avec les orientations du S.Co.T. du Bocage. Les stratégies de développement de l'habitat et les densités sont respectées. Le projet de P.L.U. prend bien en compte les déplacements, le développement économique tout en cherchant à préserver l'environnement.

Le projet de P.L.U. prend bien en compte le S.R.C.E., les continuités écologiques qui y sont définies et décline localement toutes ces informations (identification des haies, définition graphique de la zone N, coulées vertes identifiées dans les O.A.P.).

Le projet de P.L.U. est compatible avec les orientations du S.D.A.G.E.

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Considérant que cette enquête s'est bien passée, que le dossier était complet, que les personnes ont pu consigner leurs observations et qu'il a été répondu dans le rapport aux observations du public ;

Considérant que les dispositions du projet de Plan Local d'Urbanisme de Vire Normandie répondent aux enjeux posés, qu'elles prennent en compte les normes supra-communales ;

Considérant que les choix retenus dans le P.A.D.D. découlent bien des enjeux posés, pour le développement durable de Vire Normandie ;

Considérant que les risques naturels et technologiques sont bien pris en compte dans le projet en excluant toute nouvelle construction dans les zones à risques ;

Considérant que les élus ont la volonté de réhabiliter et de valoriser le patrimoine bâti ;

Considérant, par contre, qu'il y a lieu de prendre en compte les certificats d'urbanisme et les déclarations préalables accordées, rue des Fauvettes à Vire et, en conséquence de créer un secteur Ah rue des Fauvettes, qui inclurait les constructions existantes et les divisions autorisées sur les parcelles AS 234, 447 et 279, l'ensemble représentant potentiellement une quinzaine d'habitations ;

Considérant qu'à la Papillonnière, à l'Ouest de la RD 674, en secteur Ux, le secteur bâti mériterait un indice spécifique mentionnant la présence d'habitat, pour coller à la réalité effective de l'occupation du sol ;

Considérant qu'au hameau « L'Oisonnière », à Roullours, il y a lieu de retirer du secteur Ah, la bande de la parcelle n°59 qui constitue une extension d'urbanisation ;

Considérant qu'au hameau « La Sorrière du Moulin » à Vire, il y a lieu de maintenir la délimitation du secteur Ah, telle qu'elle a été arrêtée et soumise à enquête publique ;

Considérant qu'il y a lieu de mettre en cohérence l'article 2 pour le sous-secteur 1AUxc avec l'article 2 du sous-secteur Uxc ;

Considérant qu'il pourrait être judicieux de prévoir, à l'article 4 du secteur 1AUx, à minima, des dispositions dérogatoires concernant l'obligation de créer un réservoir enterré d'eaux pluviales ;

Considérant qu'en zones A et N, il serait judicieux de permettre les extensions mesurées des constructions ayant une emprise au sol supérieure à 200 m² ;

Considérant qu'en secteur Ar et Nr, il y a lieu de ne pas autoriser les aménagements et extensions des constructions existantes, qui seraient de nature à alourdir le coût financier des acquisitions à venir, en lien avec la réalisation des futures infrastructures routières ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer les emplacements réservés n° 63, 65 et 27 et leur attribuer le zonage de leur environnement (respectivement, Ubv2 Ah et A) et, par conséquent, de mettre à jour la liste et la numérotation des emplacements réservés et de modifier les bénéficiaires de manière à tenir compte de la création de la ville nouvelle ;

Considérant qu'il conviendra de mettre à jour la liste des servitudes d'utilité publique et de compléter les annexes sanitaires en matière de ressources en eau potable et de capacité de traitement des eaux usées, générées par le projet, tant domestiques qu'industrielles ;

Considérant, qu'à terme, il conviendra de mettre à jour, le schéma directeur d'assainissement des eaux usées et d'intégrer la gestion des eaux pluviales ;

Considérant qu'il a été répondu dans le rapport aux observations du public et qu'il y a lieu de prendre en compte certaines demandes ;

en conséquence, la commission d'enquête émet un avis favorable au projet de P.L.U. de la commune de Vire Normandie, sous réserve,

- que l'habitat situé à la Papillonnière, à l'Ouest de la RD 674, fasse l'objet d'un classement spécifique, mentionnant la présence d'habitations au sein de la zone Ux et qui, toutefois, n'est pas destiné à accueillir de nouvelles habitations ;

- que la parcelle n° 59 soit exclue du secteur Ah situé à l'Oisonnière sur le territoire de Roullours, les S.T.E.C.A.L. n'admettant pas d'extension d'urbanisation ;

- que les limites du secteur Ah de la Sorrière du Moulin à Vire, soient maintenues telles que définies à l'arrêt de projet et soumis à l'enquête publique ;

- qu'au lieu-dit « Le Bois du Parc » le classement soit maintenu en zone A tel que celui-ci a été arrêté et soumis à l'enquête publique.

L'avis est **assorti des recommandations suivantes** :

PATRIMOINE :

- Identifier l'écluse comme « élément du patrimoine » et son bassin au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, de manière à prendre en compte le caractère historique de ce site ;

- Réexaminer l'ensemble du hameau de « La Criquetière » à Saint-Germain-de-Tallevende afin d'identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (observations SG4, SG6), ainsi qu'au Village Auvray et à La Godardière à Truttemer-Le-Petit (observation TP1) ;

- Identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination à Pellerinière à Roullours (observation RO4) ;

ZONAGE :

- Classer en zone Ua la totalité des parcelles 757 et 827 à la Besnardière à Saint-Germain-de-Tallevende (observation SG5) ;

- Remodeler les limites de la zone Ub sur la parcelle 243 à Saint-Germain-de-Tallevende (observation SG1), ainsi que les limites de la zone Ubv2 sur la parcelle AD75 aux Monts de Vaudry (observation VA1) ;

- Remplacer le secteur Ux par un secteur Ub dans le bourg de Vaudry (observation VA2) ;

- Créer un secteur Ah rue des Fauvettes, incluant les constructions existantes et les divisions autorisées sur les parcelles AS 234, 447 et 279 et étendre le secteur Ah au hameau « Le Coudray » incluant une partie de la parcelle B 528 (telle que définie au rapport Cf observation MJ1 et la réponse de la commission d'enquête) et au hameau « La Galonnière » à Vire incluant les parcelles 1113, 1117 (observation VI5) ainsi que les parcelles AS 567 et 568 ;

- Intégrer dans la zone Ux le Sud de la parcelle AS 23 avec une limite dans le prolongement de la limite Nord de la parcelle voisine AS 417 (courrier VI.C5 et réponse de la commission) ;

- Classer la totalité de la parcelle A 482 à la Redettièrre à Saint-Germain-de-Tallevende en zone N correspondant à son état originel, le remblai ne semblant pas stabilisé (courrier VI.C6) ;

- Modifier le périmètre du secteur Aa au lieu-dit « La Virène » en identifiant les bâtiments qui ont un intérêt architectural à Saint-Germain-de-Tallevende et créer un secteur Aa au lieu-dit « Pouilly » à Truttemer-Le-Petit et identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (observation TP1) ;

- Etendre le secteur Na à la Huberdièrre à Saint-Germain-de-Tallevende de manière à intégrer la parcelle 292 et une partie de la parcelle D1434 (observation SG7) ;

REGLEMENT :

- Mettre en cohérence l'article 2 pour le sous-secteur 1AUxc avec l'article 2 du sous-secteur Uxc ;

- Prévoir, à minima, des dispositions dérogatoires concernant l'obligation de créer un réservoir enterré d'eaux pluviales en secteur 1AUx (article 4) ;

- Modifier le règlement du secteur Nd afin de permettre pour le site de la carrière de Saint-Martin-de-Tallevende sa remise en état et sa valorisation ;

- Permettre les extensions mesurées des constructions ayant une emprise au sol initiale supérieure à 200 m² en zones A et N ;

- Ne pas autoriser, en secteurs Ar et Nr, les aménagements et extensions des constructions existantes, qui seraient de nature à alourdir le coût financier des acquisitions en lien avec la réalisation des futures infrastructures routières ;

- Prévoir des dispositions particulières en secteur Ah pour une meilleure intégration paysagère des stockages extérieurs en lien avec les activités économiques autorisées dans la zone ;

EMPLACEMENTS RESERVES :

- Supprimer les emplacements réservés n° 63, 65 et 27 et leur attribuer le zonage de leur environnement (respectivement, Ubv2, Ah et A) et, par conséquent, mettre à jour la liste et la numérotation des emplacements réservés et modifier les bénéficiaires de manière à tenir compte de la création de la ville nouvelle ;

SERVITUDES ET ANNEXES SANITAIRES :

- mettre à jour la liste des servitudes d'utilité publique et compléter les annexes sanitaires en matière de ressources en eau potable et de capacité de traitement des eaux usées, générées par le projet, tant domestiques qu'industrielles ;

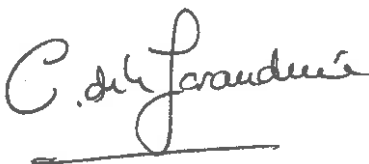
- à terme, mettre à jour le schéma directeur d'assainissement des eaux usées et intégrer la gestion des eaux pluviales ;

ACTUALISATION JURIDIQUE :

- procéder (avant l'approbation) au changement des références législatives et réglementaires, suite à l'Ordonnance du 23 septembre 2015 et au Décret du 28 décembre 2015.

Fait à Saint-Lô, le mardi 28 juin 2016,

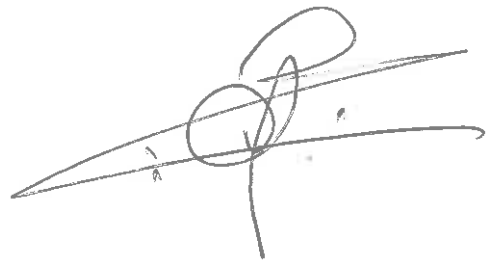
Les membres de la commission d'enquête,



Catherine de la Garanderie



Ghislaine Even



Michel Boutruche