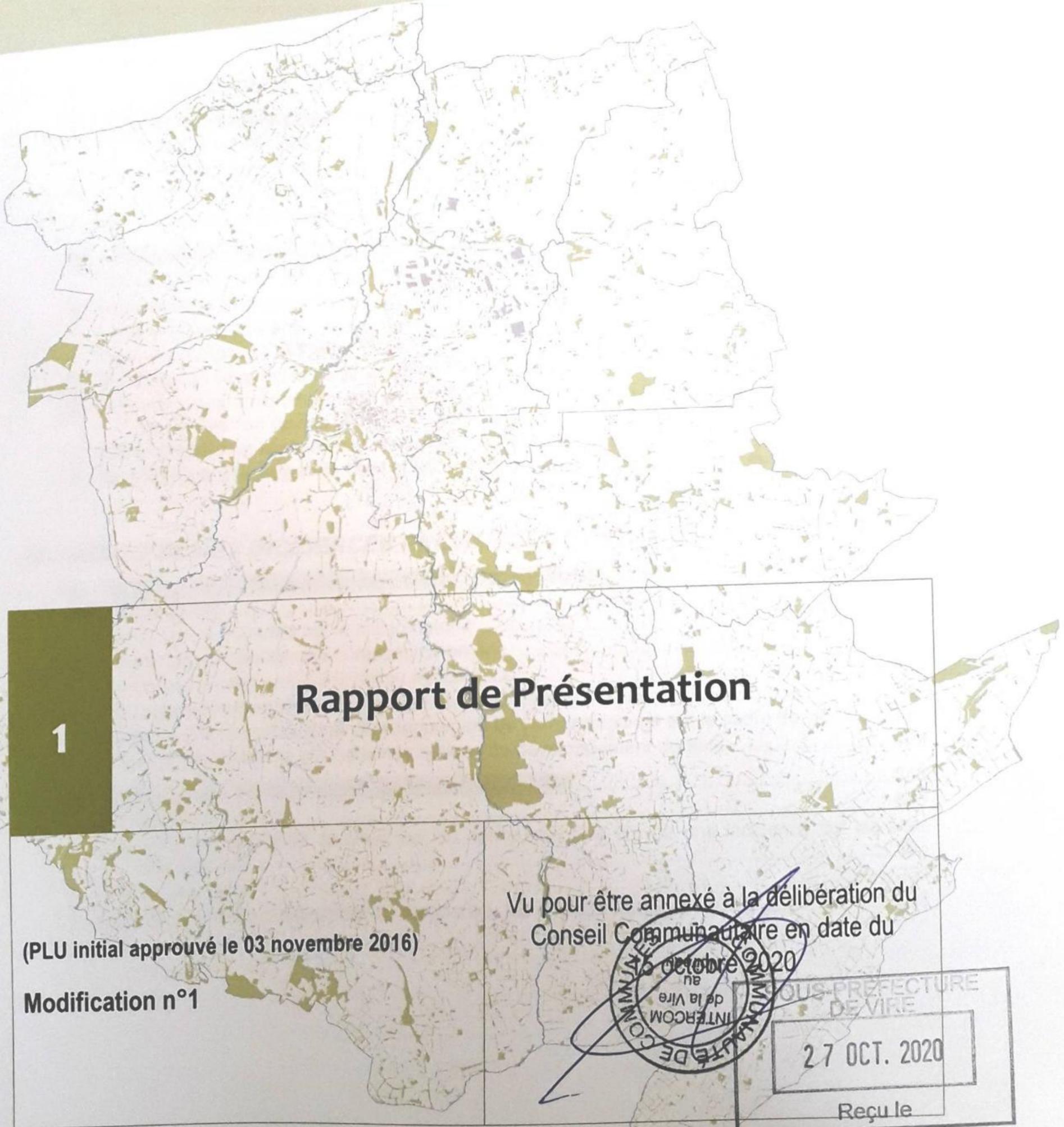


Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE NOUVELLE DE VIRE NORMANDIE



Rapport de Présentation

1

(PLU initial approuvé le 03 novembre 2016)

Modification n°1

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire en date du

25 octobre 2020
au
de la Vire
INTERCOM
COMMUNAUTÉ DE
NORMANDIE

27 OCT. 2020

Reçu le

Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE NOUVELLE DE VIRE NORMANDIE



SOMMAIRE

PREAMBULE	4
A – DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE	13
I. Présentation générale de la Commune	14
1. Situation géographique.....	14
2. Contexte règlementaire	15
II. Analyse socioéconomique	17
1. Les données sociodémographiques.....	17
2. L'habitat	28
3. L'économie et l'emploi	65
III. Fonctionnement de l'espace	114
1. L'organisation du territoire	116
2. Les conditions de déplacements et l'offre sur le territoire	125
3. La morphologie du territoire.....	151
4. Eau potable et assainissement et gestion des déchets	175
IV. Analyse de l'état initial de l'environnement	184
1. Les caractéristiques physiques et les risques	184
2. La protection du milieu naturel	211
3. L'analyse paysagère.....	226
4. Prise en compte de la Trame Verte et Bleue.....	254
5. Synthèse de l'état initial de l'environnement	280
6. Caractérisation environnementale des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU.....	283
7. Hiérarchisation et spatialisation des enjeux environnementaux.....	306
8. Perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement	308
B – ANALYSE DES INCIDENCES PREVISIBLES ET CUMULEES	334
I. Analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement	335
1. Incidences et mesures sur le milieu naturel	335
2. Incidences et mesures sur la ressource en eau	338
3. Incidences et mesures sur le milieu agricole.....	342
4. Incidences et mesures sur le paysage et le patrimoine	344
5. Incidences et mesures sur le développement de l'urbanisation et sur le cadre de vie	344
6. Incidences et mesures sur certaines notions du développement durable	345
II. Analyse des incidences sur les sites Natura 2000	348
1. Présentation du projet.....	348
2. Raisons pour lesquelles le projet est ou non susceptible d'avoir une incidence sur les sites Natura 2000	353
3. Analyse des effets	359
4. Mesures prises pour supprimer ou compenser les effets dommageables.....	366

C – ANALYSE DE SCENARIOS ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PLU	367
I. Comparaison des choix du PLUi avec un scénario « au fil de l'eau »	368
1. Bilan du Plan d'Occupation des Sols en vigueur.....	368
2. Choix du PLU.....	369
II. Principaux enseignements du diagnostic de territoire.....	371
III. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	373
1. Les grandes orientations du PADD	373
2. La compatibilité des orientations du PADD avec les principes énoncés aux articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme	374
IV. Présentation et justification de la délimitation des zones et du règlement.....	397
1. Les différentes zones.....	397
2. La superficie des zones, secteurs et sous-secteurs.....	407
3. Les éléments particuliers règlementés dans le règlement	408
V. Choix retenus pour la limitation administrative à l'utilisation des sols (règlement écrit)	428
VI. Choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation ...	436
1. Les OAP dans le Pôle de services Nord-Ouest	436
2. Les OAP dans le Pôle de services Est	437
3. Les OAP dans le Pôle de services Sud-Est	438
4. Les OAP dans le Pôle de services Sud-Ouest.....	439
5. Les OAP dans le Pôle de services de l'Agglomération viroise.....	439
VII. L'analyse de la consommation foncière future	443
1. L'urbanisation en dents creuses et dans les friches existantes	443
2. L'urbanisation en extension urbaine.....	457
3. Récapitulatif des espaces potentiellement urbanisables.....	460
4. Analyse de l'incidence de l'urbanisation prévue sur les exploitations agricoles	461
VIII. La compatibilité des dispositions du PLU avec les documents supra-communaux..	464
1. La compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Bocage (en application de l'article L111-1-1 du Code de l'Urbanisme)	464
2. La compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine-Normandie	468
3. La compatibilité avec les Schémas d'Aménagement de Gestion des Eaux de la Vire et Orne moyenne	469
4. Dispositions du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) (Conformément à l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme).....	470
5. Dispositions du Schéma Régional Climat Air Energie de Basse-Normandie.....	472
6. Dispositions du Schéma Départemental des Carrières du Calvados	474
7. Dispositions du Schéma Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et assimilés. 474	
D – MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES CONSEQUENCES SUR L'ENVIRONNEMENT et recommandations	476
I. Mesures d'évitement.....	477
II. Mesures de réduction	477
III. Mesures de compensation	478
E – INDICATEURS DE SUIVI	479

PREAMBULE

Ce préambule permet de mieux appréhender le cadre juridique de l'élaboration du PLU de la commune nouvelle de Vire Normandie (ex-CdC de Vire).

Pour rappel, le district de Vire est créé le 9 juin 1964. Il est transformé en communauté de communes le 29 Décembre 1999. Le 1^{er} Janvier 2016, les compétences de l'intercommunalité sont transférées à la commune nouvelle de Vire Normandie, les communes la constituant en deviennent des communes déléguées. Ainsi, le PLUi initialement démarré devient un PLU. Dans la suite du Rapport de Présentation, nous parlerons donc du PLU de Vire Normandie et non plus du PLUi de la CdC de Vire, sauf cas particuliers, notamment au niveau de l'analyse socio-économique.

Article L101-2 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

La **loi Solidarité et Renouveau Urbains** (SRU) du 13 décembre 2000 modifiée par la **loi Habitat et Urbanisme** (UH) du 2 juillet 2003 met en place un nouveau document d'urbanisme et de planification qui définit les orientations de la commune et exprime son projet urbain.

La loi préfigurait les dispositions d'évaluation environnementale, en imposant à tout PLU de contenir une analyse de l'état initial de l'environnement, une évaluation des incidences des orientations sur l'environnement ainsi qu'une présentation des mesures pour sa mise en valeur. Les nouveaux textes (Ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 et le décret du 27 mai 2005) introduisent la notion d'examen de solutions alternatives et celle de suivi.

Le Plan Local d'Urbanisme est ainsi composé :

- d'un rapport de présentation
- d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- d'orientations d'aménagement et de programmation
- d'un règlement écrit et graphique
- d'annexes

→ Rapport de présentation :

Sur la base des principales caractéristiques géographiques du territoire des 8 communes déléguées, tant au sens physique qu'au sens économique, social, patrimonial, et du projet des élus de Vire Normandie, il doit expliquer et justifier les choix qui ont été opérés et la façon dont a été pris en compte l'ensemble des contraintes qui s'imposent aux territoires.

→ PADD :

Ce document a pour fonction exclusive de présenter le projet de la commune nouvelle de Vire pour les années à venir. Simple et accessible à tous les citoyens, il permet un débat clair au conseil municipal. Ce n'est pas un document opposable aux autorisations d'urbanisme (loi Urbanisme et Habitat, juillet 2003).

→ Orientations d'aménagements et de programmation :

Les OAP traitent des déplacements, de l'habitat et de l'aménagement. Les OAP définies dans le PLU de Vire Normandie fixe des prescriptions en matière de déplacements (accès véhicules, sens de circulation, liaisons douces, stationnement, etc.), d'habitat (densité, statut d'occupation, etc.) et d'aménagement (entrées de ville, aménagement de bourg, création de nouveaux quartiers d'habitat, de zone d'activités...).

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs seront compatibles avec les orientations d'aménagement.

- Règlement :

Tout en définissant les zones urbaines, les zones à urbaniser, zones naturelles et les zones agricoles, il établit des règles applicables à l'intérieur de chacune des zones pour préciser de façon la plus claire possible les droits et les interdictions de chacune de ces zones.

→ Annexes :

Elles sont constituées de documents écrits (annexes sanitaires) ou de plans sur lesquels sont présentés les différentes servitudes d'utilité publiques, les réseaux (eau potable, électricité...), le zonage du schéma d'assainissement lorsqu'il existe.

Selon l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme, seuls le règlement et ses documents graphiques sont opposables "[à] toute personne publique ou privée [pour l'exécution] de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan". Ils doivent cependant être cohérents avec le PADD, pièce maîtresse du PLU constituant le projet de la Commune.

Le PLU constitue par ailleurs un outil foncier, permettant à la commune de réserver des terrains en vue de la réalisation d'équipements publics, de voies nouvelles ou d'opérations de logements introduisant de la mixité sociale. Il permet également de protéger les espaces boisés ou les sites présentant un intérêt particulier (parcs, zones naturelles, quartiers et monuments historiques...).

Le Grenelle de l'Environnement

Lancé à partir de 2007, le débat national consacré à l'environnement, plus connu sous l'expression de « Grenelle de l'environnement » a permis la promulgation le 3 août 2009 de la loi n°2009-967 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, qui fixe les objectifs à atteindre. La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite loi « Grenelle II », est l'une des principales traductions juridiques, cette loi assure la mise en œuvre des objectifs dictés par la première loi de 2009.

Ainsi, la loi engage un véritable « verdissement » des plans locaux d'urbanisme, accélérant ainsi sensiblement le mouvement amorcé par la loi SRU. Cela se traduit par de nouvelles exigences en ce qui concerne la protection de l'environnement mais aussi par de nouveaux mécanismes qui orientent « la croissance dans des directions plus respectueuses de l'environnement ».

Les PLU, tout comme les schémas de cohérence territoriale, se voient assigner de nouveaux objectifs environnementaux. Outre les objectifs qu'ils devaient poursuivre antérieurement, ces documents d'urbanisme doivent désormais se préoccuper de la réduction des émissions de gaz à effet de serre, de la préservation et de la remise en état des continuités écologiques, de la maîtrise de l'énergie et de la production énergétique à partir de ressources renouvelables et du développement des communications électroniques (nouvel article L101-2 du Code de l'Urbanisme). Ainsi, les PLU devront désormais prendre en compte, lorsqu'ils existent, les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux (en cours d'élaboration pour la Basse-Normandie).

Afin d'atteindre les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, rappelés par l'article 7 de la loi du 3 août 2009, le législateur impose désormais au projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de fixer « des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » (nouvel article L151-5 du Code de l'Urbanisme). Cette nouvelle exigence s'accompagne d'une obligation d'« analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » mais aussi de justification des « objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques » (nouvel article L151-4 du Code de l'Urbanisme). Ces nouveaux mécanismes permettront de mesurer l'effort réalisé par chaque PLU pour atteindre les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles.

Par ailleurs, la loi portant engagement national pour l'environnement transforme les orientations d'aménagement, jusqu'alors facultatives, en « orientations d'aménagement et de programmation », désormais obligatoires.

Ainsi, le PLU de la commune nouvelle de Vire se conforme à cette nouvelle réglementation et propose un document d'urbanisme « grenellisé ».

La concertation locale (prévue par la loi) a pris la forme de débats publics, d'expositions itinérantes et de mise à disposition de registres dans l'ensemble des communes déléguées et au siège de la commune nouvelle. Elle a permis d'afficher la politique intercommunale auprès des habitants et en retour de prendre en compte des remarques et des observations pertinentes de la part de la population.

Loi ALUR – loi LAAF - Loi Macron

Loi ALUR (LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) :

- La loi ALUR instaure le **transfert automatique de la compétence PLU aux intercommunalités**¹. Jusqu'à présent, les communautés de communes et les communautés d'agglomération n'exerçaient pas de plein droit la compétence d'élaboration des PLU (seules les métropoles et communautés urbaines disposaient de cette compétence qui n'était pas obligatoire pour les autres EPCI).
- **Les Plans d'Occupation des Sols (POS) deviendront caduques à compter du 1^{er} janvier 2016** dans l'hypothèse où ils n'auraient pas été révisés et transformés en PLU. Toutefois, lorsqu'une procédure de révision du POS aura été engagée avant le 31 décembre 2015, elle pourra être menée à terme sous réserve d'être achevée dans les 3 ans après la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014 (le POS continuerait donc à s'appliquer durant cette période). Il est à noter que la caducité de ce document impliquerait l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU) de manière automatique.
- Jusqu'à présent, le PLU pouvait fixer la densité de surface habitable pour construire, constituée par le coefficient d'occupation du sol (COS) qui exprime le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptible d'être construit sur un terrain. La mise en œuvre de ce COS dans les documents d'urbanisme a fait l'objet de critiques, notamment en raison du fait que ce mécanisme était susceptible de freiner la densification et de contribuer à l'étalement urbain. **Le COS est donc abandonné au profit d'autres règles, telles que l'emprise au sol, la hauteur des bâtiments ou bien encore l'implantation de constructions par rapport aux limites séparatives.** Dorénavant il n'est donc plus possible de fixer un COS dans le PLU. Ainsi, depuis l'entrée en vigueur de la loi, le COS n'est plus opposable aux demandes de permis de construire et de déclarations préalables, les instructeurs des permis de construire ne doivent plus tenir compte de cette valeur.
- **La fixation par le règlement du PLU, d'une superficie minimale des terrains à construire est également supprimée.** Cette fixation de la taille minimale des terrains a été identifiée comme un frein à la densification, mais également à la mixité sociale, le législateur ayant jugé que les autres dispositions réglementaires constituaient une boîte à outils suffisante pour répondre aux objectifs de préservation du cadre de vie ou de gestion des contraintes d'assainissement.
- A titre exceptionnel, **la loi ALUR permet de délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

¹ Sauf décision contraire d'au moins 25% des communes représentant au moins 20% de la population intercommunale à exprimer par délibérations entre le 26 décembre 2016 et le 26 mars 2017.

Loi LAAF (LOI n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture) :

- **La loi LAAF permet à l'habitat agricole d'être modifié ou agrandi en zone non constructible.** De même, lorsque le plan local d'urbanisme (PLU) l'autorisera, un bâtiment agricole situé en zone non constructible pourra être transformé en maison d'habitation.

De manière générale, la loi ALUR (Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové) et la loi LAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt) **ont modifié le cadre réglementaire pour les constructions en zones naturelle (N) et agricole (A).** Dans ces zones, la construction de nouveaux logements est interdite. L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans les limites prévues par le règlement du PLU, est autorisée. Le changement de destination (agricole vers habitation, par exemple) est de manière générale interdit. Cependant, les communes ou EPCI ont la possibilité de recenser les bâtiments pour lesquels elles souhaitent permettre un changement de destination.

Le recensement de ces constructions est une tâche importante et de grande ampleur : les bâtiments qui ne seront pas recensés ne pourront pas faire l'objet de changement de destination à l'avenir.

Loi Macron (LOI n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques) :

- La loi Macron **permet l'adjonction d'annexes** (il peut s'agir de garages, de piscines ou encore d'abris de jardins). Cette possibilité est alignée sur la faculté d'extension, autrement dit elle est strictement encadrée. Seuls peuvent en bénéficier les bâtiments d'habitation, à l'exclusion notamment des bâtiments commerciaux et artisanaux. Ces annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. De plus, **le règlement du PLU doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité, des extensions comme des annexes**, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Evaluation environnementale

En application de l'article R121-14 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme intercommunaux qui tiennent lieu de plans de déplacements urbains (PDU) mentionnés à l'article L1214-1 du Code des Transports doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale. Le PLUi de la CdC de Vire devant initialement tenir lieu de PDU, une évaluation environnementale a été réalisée et intégrée au document du PLU de la commune nouvelle de Vire Normandie.

L'article R123-2-1 du Code de l'Urbanisme expose les éléments que doit contenir le rapport de présentation du PLU faisant l'objet d'une évaluation environnementale :

« Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L121-10 et suivants, le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L414-4 du Code de l'Environnement ;

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L123-2 ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L123-12-2. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »

Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité dans les cas prévus aux articles R123-23-1, R123-23-2, R123-23-3 et R123-23-4, du plan local d'urbanisme, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents. »

Par ailleurs, selon l'article R414-19 du Code de l'Environnement, les documents de planification soumis à évaluation environnementale doivent faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 en application du 1° du III de l'article L414-4. L'article R414-22 du Code de l'Environnement précise que l'évaluation environnementale tient lieu de dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 si elle satisfait aux prescriptions de l'article R414-23 de ce même code. Cet article énonce le contenu du dossier d'évaluation des incidences Natura 2000.

Etant donné que le présent rapport de présentation comprendra les éléments listés dans l'article R414-23 du Code de l'Environnement, l'évaluation environnementale de ce PLU tiendra lieu de dossier d'évaluation des incidences.

Intérêt du PLU de la commune nouvelle de Vire Normandie

Le PLU permettra à la commune nouvelle de maîtriser et gérer l'urbanisation sur son territoire dans un souci d'équilibre entre le développement urbain et le potentiel agricole, priorité dans le projet d'aménagement. Par ailleurs, ce document d'urbanisme rendra possible la préservation de l'environnement et des paysages du secteur. Ainsi, le PLU définira un zonage délimitant les secteurs urbanisés, les secteurs à urbaniser, les secteurs agricoles et les secteurs naturels.

L'élaboration d'un tel document d'urbanisme constitue un moment privilégié pour la commune nouvelle afin de définir des principes d'aménagement et de développement à moyen terme.

Ainsi, l'évolution future de ces 8 communes déléguées sera encadrée par le PLU pour garder un fil directeur qui leur garantira une complémentarité au niveau de l'urbanisation mais aussi des secteurs sauvegardés et des zones agricoles. Le but final étant d'obtenir d'ici une dizaine d'années une véritable réponse aux besoins de la population tant au niveau des logements qu'au niveau de l'emploi sur la zone, tout en préservant l'environnement.

Ce projet commun garantira à terme une vraie continuité sur tout le territoire de Vire Normandie pour offrir un cadre de vie qui correspond aux attentes de toute la population.