

***C – ANALYSE DE SCENARIOS ET JUSTIFICATIONS
DES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU
PLU***

(Ce chapitre correspond à l'alinéa 4 demandé par l'article R123-2-1 du Code de l'Urbanisme concernant le contenu du rapport de présentation, et notamment « l'explication des 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. Ce chapitre 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 à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L123-2 »)

I. COMPARAISON DES CHOIX DU PLUI AVEC UN SCENARIO « AU FIL DE L'EAU »

1. BILAN DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS EN VIGUEUR

Le Plan d'Occupation des Sols couvrant le territoire de Vire Normandie (à l'exception de Truttemer-le-Petit et Truttemer-le-Grand) a été approuvé en 1978. Il a ensuite été changé plusieurs fois, notamment avec une première révision approuvée en 1987 et une seconde approuvée en 1999. Depuis, il a fait l'objet de trois modifications simplifiées (en 2000, 2001 et 2012), de cinq modifications (en 2002, 2003, 2005, 2007 et 2011), de quatre révisions simplifiées (en 2004, 2005 (2) et 2008) et d'une dernière mise en compatibilité approuvée après une procédure de déclaration de projet le 6 mars 2014.

Ce document ne fixe pas clairement d'objectifs auxquels il est supposé répondre. Par conséquent, les élus ont souhaité disposer d'un document d'urbanisme en phase avec les préoccupations actuelles (développement durable, etc.) et couvrant la totalité de leur territoire.

Ainsi, par délibération en date du 7 juillet 2011, le Conseil Communautaire a prescrit la révision de son POS intercommunal, valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (puis Plan Local d'Urbanisme avec la création de la commune nouvelle de Vire Normandie).

Les différentes zones du POS de Vire Normandie (à l'exception des communes déléguées de Truttemer-le-Petit et Truttemer-le-Grand) :

Selon le POS de Vire Normandie, en faisant abstraction des sous-secteurs, le territoire communal a été divisé en dix zones :

- La zone UA est une zone urbaine équipée, à vocation mixte (habitat, activités). Depuis 2001, cette zone n'a été que peu densifiée. A noter que cette urbanisation, réalisée en dents creuses ou par renouvellement urbain, ne s'est pas faite au détriment de zones agricoles ou naturelles.
- La zone UB est une zone urbaine équipée, à vocation mixte (habitat, activités). Depuis 2001, cette zone n'a été que peu densifiée. A noter que cette urbanisation, réalisée en dents creuses ou par renouvellement urbain, ne s'est pas faite au détriment de zones agricoles ou naturelles.
- La zone UC correspond à une zone équipée en périphérie de l'urbanisation la plus dense, ayant une vocation polyvalente d'habitat et d'activités non nuisantes qui en sont le complément normal (bureaux, services, petits commerces, équipements collectifs...). Elle comporte un sous-secteur UCa, de densité plus faible, correspondant aux zones agglomérées non desservies par l'assainissement collectif et un sous-secteur UCai regroupant les quartiers, de caractère urbain, situés en zone inondable. Depuis 2001, on observe dans cette zone le développement presque exclusif de logements individuels pavillonnaires, avec une utilisation peu économe de l'espace.
- La zone UL est une zone urbaine accueillant des équipements de sports et de plein air. Depuis 2001, cette zone n'a été que peu densifiée.

- La zone UY regroupe les activités. Elle comprend le sous-secteur UYa où sont interdites les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement). Cette zone a fait l'objet d'une urbanisation conséquente.
- La zone 1NA est une zone naturelle équipée ou insuffisamment équipée où l'urbanisation est prévue à court terme. Les différents secteurs de cette zone (1NAc, 1NAI, 1NAt, 1NAto et 1NAy) couvrent une partie importante du territoire. L'urbanisation qui y a été réalisée s'est effectuée le plus souvent dans le cadre d'opérations d'ensemble (notamment pour les zones à vocation d'habitat dont la densité de logements a augmenté dans les dernières opérations). Mais beaucoup de terrains 1NA n'ont accueilli aucune nouvelle construction.
- La zone 2NA est une zone naturelle équipée ou insuffisamment équipée où l'urbanisation est prévue à long terme. Les différents secteurs de cette zone (1NAs, 1NAI et 1NAy) couvrent une partie importante du territoire. L'urbanisation qui y a été réalisée s'est effectuée le plus souvent dans le cadre d'opérations d'ensemble (notamment pour les zones à vocation d'habitat dont la densité de logements a augmenté dans les dernières opérations). Mais beaucoup de terrains 1NA n'ont accueilli aucune nouvelle construction.
- La zone NB est constituée par les écarts et les hameaux situés en zone naturelle. Caractéristique d'une époque, cette zone est délimitée de façon très large autour du bâti existant, permet de nouvelles constructions et n'encourage aucune densité de logements. Ainsi, elle est en grande partie responsable du mitage observé dans la campagne de la CdC.
- La zone NC est une zone à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, ou de la richesse du sol ou sous-sol. Hormis quelques exceptions, n'y sont autorisées que les constructions ou installations liées et nécessaires au caractère de la zone. L'urbanisation dont elle a fait l'objet regroupe souvent des bâtiments de grande ampleur (stables, entrepôts, etc.).
- La zone ND a pour vocation la protection de la nature et des sites d'une part, et la prise en compte de risques ou de nuisances d'autre part. Elle n'est pas destinée à l'urbanisation mais comprend néanmoins le sous-secteur NDe qui a accueilli l'école des pompiers du Calvados, à l'emprise importante.

Les résultats de l'analyse de la consommation foncière passée (période 2001-2012) par zone du POS sont présentés dans le chapitre A_IV_8_8.1_8.1.1 et 8.1.2 du rapport de présentation.

2. CHOIX DU PLU

2.1. Choix concernant l'évolution de la population

Comme on l'a vu dans le scénario au fil de l'eau, en maintenant la même évolution de la population pendant la décennie précédente pour les 15 années à venir (-0,12% par an), alors la population pourrait atteindre 17 862 habitants en 2030 (soit -428 habitants). Cette baisse de population risque d'entraîner un certain manque de vitalité, mais aussi une consommation importante de l'espace compte-tenu de la poursuite attendue de la baisse de la taille des ménages et de la densité plutôt faible à moyenne des constructions.

Les élus de la commune nouvelle de Vire Normandie souhaitent stopper, puis renverser la tendance actuelle, pour atteindre 19 500 habitants à l'horizon 2030.

Pour évaluer le nombre de logements supplémentaires nécessaires et la surface à urbaniser correspondante, il est nécessaire d'estimer la taille des ménages à l'échéance 2030. Le SCoT évalue la taille des ménages à 1,82 en 2030.

Comme le montre le tableau ci-après, il serait alors nécessaire de réaliser 1721 logements entre 2013 et 2030 pour atteindre l'objectif de 19 500 habitants. Si on conserve la densité de constructions actuelle de 11,3 logements/ha, alors il serait nécessaire de consommer 154 ha.

Pour éviter cette trop grande consommation d'espace, et pour être en cohérence avec les recommandations du SCoT, la commune nouvelle de Vire Normandie souhaite densifier l'urbanisation (18,5 logements par hectare en moyenne), et construire environ 1700 logements. Alors, la superficie consommée baisserait à 92 ha.

Comparaison de scénarios						
			Scénario au fil de l'eau Maintien de l'évolution passée = baisse de la population, des ménages et de la taille des ménages selon l'évolution passée	Maintien de la population avec ajustement SCoT de la taille des ménages à 1,82 en 2030	Scénario dynamique	Scénario retenu
Année	1999	2010	2030	2030	2030	2030
Nombre d'habitants	18530	18290	17862	18290	19500	19500
Evolution annuelle moyenne de la population		-0,12%	-0,12%	-	0,32%	0,32%
Population des ménages	17943	17422	16513	17422		
Evolution des ménages		-0,27%	-0,27%	-		0,32%
Gain de population		-240	-428	-	1210	1210
Taille des ménages	2,30	2,09	1,75	1,82	1,82	1,82
Nombre total de résidences principales	7810	8341	9436	9573	10783	10783
Nombre de résidences principales sur la période		531	1095	1232	1232	1232
dont constructions nécessaires à l'évolution de la population				-	665	627
Besoin total en logement sur la période 2010-2030			1095	1232	1896	
Besoin en logement sur la période 2013-2030 (PLUi)			920 *	1057 *	1721 *	1700
Consommation moyenne à l'hectare		11,3	11,3	11,3	11,3	18,5
Superficie consommée		47,0	81,2	93,5	154	92

* après avoir soustrait le nombre de logements réalisés en 2010, 2011 et 2012 (données SITAEL), soit 175 logements

2.2. Choix concernant la localisation des secteurs à ouvrir à l'urbanisation

Compte tenu de la présence d'enjeux environnementaux (zones humides, zones inondables, périmètres de protection de captage d'eau), mais également des enjeux pour l'activité agricole (limitation de la consommation de l'espace), la localisation des secteurs à ouvrir à l'urbanisation va se concentrer sur les secteurs les plus structurés (proximité des axes de communication, présence du réseau d'eaux

usées...), et présentant le moins d'enjeux environnementaux (absence de risques naturels...). Cette urbanisation se fera ainsi majoritairement en extension des bourgs / villes et en dents creuses.

Afin de respecter l'objectif de population à atteindre et donc la superficie à consommer, un tri a pu être réalisé parmi les différents choix possibles, en privilégiant d'écarter les secteurs les plus contraignants.

II. PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

Ce tableau relate les forces et faiblesses du territoire intercommunal.

ATOUPS	CONTRAINTES
Situation géographique	
<p>Un territoire situé à proximité de « l'autoroute des estuaires », qui dessert la façade occidentale de la France, et sur un axe entre l'Europe du Sud et les Iles Britanniques, via le port de Cherbourg.</p> <p>Un territoire situé sur la liaison douce entre les Plages du Débarquement et la Baie du Mont-Saint-Michel.</p>	<p>Des axes majeurs qui passent à côté du territoire ou qui ne sont pas confortés par une voirie de taille adéquate.</p>
Démographie	
<p>Un solde migratoire qui devient nul entre 1999 et 2008, et qui tend à augmenter dans les prochaines années.</p>	<p>Une croissance démographique générale au point mort qui menace l'avenir du territoire, avec même un déclin de la population dans la ville-centre, poumon de Vire Normandie.</p> <p>Une population en cours de vieillissement et un phénomène de décohabitation qui augmente.</p>
Habitat et développement de l'urbanisation	
<p>Un territoire qui présente des richesses architecturales (bâti typique bocain et patrimoine de la Reconstruction).</p>	<p>Un parc essentiellement résidentiel comptant une part importante de locataires.</p> <p>Un taux de vacance important, notamment dû à l'inadéquation entre l'offre de logements et la demande des habitants.</p> <p>Une suprématie du monoproduit pavillonnaire dans les constructions les plus récentes.</p> <p>Des logements locatifs sociaux mal répartis sur le territoire.</p>

Activité économique	
<p>Un pôle d'emploi d'échelle régionale. De grands groupes (notamment agroalimentaires et logistiques) pourvoyeurs d'emplois.</p> <p>Un tissu d'entreprises familiales locales.</p> <p>Une agriculture très présente, dont la production est en grande partie transformée sur place (produits laitiers).</p> <p>Un potentiel touristique intéressant, combinant patrimoines naturel et humain.</p>	<p>Peu d'emplois de type « métropolitain ».</p> <p>Des travailleurs souvent avec peu de formation.</p> <p>Une part importante des emplois dans de grands groupes dont les centres de décisions ne sont pas sur le territoire.</p> <p>Une culture céréalière (dont la production n'est pas transformée sur place) en expansion, au détriment de la filière laitière et de l'industrie agroalimentaire locale.</p> <p>Une capacité d'hébergement touristique encore faible, notamment en hôtellerie de plein air.</p>
Cadre de vie	
<p>Un nombre important d'équipements et de services pour une population de cette taille.</p> <p>Une voie verte traversant le territoire du Nord au Sud.</p>	<p>Des équipements dépendants de la croissance démographique (ex : écoles, hôpital) et/ou qui pourraient être mutualisés entre les communes déléguées (ex : salles des fêtes, terrains de sports).</p>
Accessibilité/Déplacements	
<p>Un territoire non isolé car relativement proche de l'A 84 et de la RN 174.</p> <p>Existence d'une rocade Nord-Est de l'agglomération.</p> <p>Projet de rocade Sud-Est.</p> <p>Une voie verte et des chemins favorables aux déplacements doux.</p> <p>Un territoire desservi par la ligne de train Granville-Paris.</p> <p>Un réseau de transports collectifs sur l'agglomération et un service de transport à la demande sur le reste du territoire.</p>	<p>Un territoire qui, bien que proche d'axes autoroutiers majeurs, n'est que mal relié à ces derniers, par des voies départementales à l'aménagement insuffisant.</p> <p>Un manque de hiérarchisation des voies qui implique notamment un fort trafic de transit dans l'agglomération.</p> <p>Des liaisons douces mal connectées entre elles et/ou interrompues par certains axes.</p> <p>Une ligne Granville-Paris qui doit être modernisée.</p> <p>Une gare routière et une gare ferroviaire éloignée l'une de l'autre, rendant l'intermodalité difficile.</p>
Environnement	
<p>Un réseau hydrographique très « chevelu » offrant une ressource en eau abondante et globalement de qualité.</p> <p>Une ressource en bois au potentiel intéressant.</p> <p>Une trame verte de qualité ; bénéficiant d'un maillage de haie bocagère encore dense.</p> <p>Un paysage naturel remarquable, au fort potentiel touristique.</p>	<p>Une trame bleue marquée par de multiples ruptures de continuités écologiques, notamment dans l'agglomération.</p> <p>Un cours d'eau, l'Allière, à la qualité moyenne.</p> <p>Des sites d'intérêt touristique, pas toujours faciles d'accès.</p>

III. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

Selon les termes de l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat au sein du conseil communautaire s'est tenu le 20 juin 2013, ayant pour objet les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Ce débat a été précédé dans chacune des communes (aujourd'hui communes déléguées)²⁶.

Les membres du conseil communautaire ont validé les quatre grands axes synthétisant les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ces orientations, qui s'appliquent à l'actuelle commune nouvelle de Vire Normandie, sont les suivantes :

1.1.Axe 1 : Redynamiser la démographie et tendre vers un meilleur équilibre entre l'agglomération et les territoires périphériques

- ⇒ Bâtir le développement sur la base d'une politique de pôles de services complémentaires
- ⇒ Stopper l'érosion démographique, puis relancer la croissance
- ⇒ Conforter le dynamisme des pôles de services
- ⇒ Environnement : inscrire le développement des pôles de services en harmonie avec l'environnement naturel

1.2.Axe 2 : Mettre en place une politique de l'habitat dynamique, diversifiée et qualitative

- ⇒ Prévoir un développement de l'habitat par pôles de services
- ⇒ Requalifier le parc privé
- ⇒ Mettre en œuvre une politique de gestion du foncier
- ⇒ Favoriser la mixité dans les nouveaux programmes de logements
- ⇒ Répondre aux besoins des populations spécifiques
- ⇒ Faire vivre la politique de l'habitat
- ⇒ Environnement : inscrire le développement de l'habitat dans une démarche durable

²⁶ Le 13 mai 2013, au sein du conseil municipal de Saint-Germain de Tallevende – La Lande Vaumont et au sein de celui de Maisoncelles-la-Jourdan.

Le 15 mai 2013, au sein du conseil municipal de Vaudry,

Le 23 mai 2013 : au sein du conseil municipal de Truttemer-le-Petit et au sein de celui de Truttemer-le-Grand,

Le 27 mai 2013 : au sein du conseil municipal de Roullours et au sein de celui de Vire,

Le 28 mai 2013 : au sein du conseil municipal de Coulonces.

1.3.Axe 3 : Affirmer le pôle économique virois : maintenir et valoriser les potentialités économiques du territoire ; favoriser l'accueil de nouvelles activités)

- ⇒ Soutenir le développement de l'industrie, de la logistique et de l'artisanat
- ⇒ Conforter l'offre commerciale et de services en tenant compte des centralités
- ⇒ Favoriser le maintien d'une agriculture viable et sa diversification
- ⇒ Soutenir le développement de l'offre de tourisme-loisirs en s'appuyant sur le patrimoine local
- ⇒ Environnement : concilier l'activité économique et la prise en compte de l'environnement

1.4.Axe 4 : Faciliter l'accès au territoire et améliorer les conditions de déplacements tous modes

- ⇒ Assurer une meilleure desserte du territoire intercommunal en confortant la Diagonale Normande
- ⇒ Améliorer l'accessibilité et la sécurité en direction des principales centralités
- ⇒ Gérer harmonieusement le stationnement dans les différents pôles
- ⇒ Environnement : minimiser les déplacements carbonés pour réduire les émissions de gaz à effets de serre

2. LA COMPATIBILITÉ DES ORIENTATIONS DU PADD AVEC LES PRINCIPES ÉNONCÉS AUX ARTICLES L110 ET L121-1 DU CODE DE L'URBANISME

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Vire Normandie est un document qui expose la politique de la collectivité en matière d'urbanisme et d'aménagement pour les années à venir.

Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement et de programmation retenues par la commune dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L101-1 et L121-1 du Code de l'Urbanisme.

Article L110 : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L101-2 : « 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.

Les choix qui ont conduit à l'élaboration du PADD permettent de répondre aux principaux enjeux sur le territoire de Vire Normandie, dans le respect des principes d'équilibre, de diversité, de mixité et d'utilisation économe des espaces et de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

<u>Axe 1 : Redynamiser la démographie</u> <u>et tendre vers un meilleur équilibre entre l'agglomération et les territoires périphériques</u>	
Justification du projet	Objectif du développement durable auquel le projet répond
<p>⇒ Bâtir le développement sur la base d'une politique de pôles de services complémentaires</p> <p>La commune nouvelle de Vire Normandie a fait le choix d'organiser son territoire – et le bâti dispersé qu'il abrite – autour d'une douzaine de centralités identifiées sur la base de divers critères comme la présence de commerces, d'une école, de leur dimension symbolique, etc.</p> <p>Ces centralités ont été regroupées au sein de pôles de services. Définis sur la base de proximités géographiques, d'enjeux similaires et d'intérêts communs, ces pôles se jouent des limites communales pour laisser s'exprimer le territoire tel qu'il est vécu et ressenti par ses habitants.</p> <p>L'idée est pour ces derniers de pouvoir bénéficier de services de base (petits commerces, services, équipements) à peu de temps de chez eux. Effectivement, en déterminant ces espaces importants pour le territoire, la commune nouvelle de Vire Normandie et les communes déléguées peuvent y focaliser leurs efforts pour y maintenir ou y développer une offre répondant aux besoins des habitants.</p> <p>Ainsi, il ne doit pas être nécessaire de parcourir de longues distances, en voiture individuelle, pour acheter du pain, utiliser une salle polyvalente ou déposer ses enfants à l'école par exemple. Cela contribue donc à la qualité de vie sur le territoire et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Par ailleurs, ces pôles doivent permettre de mutualiser des investissements entre communes déléguées. Par exemple, les bourgs de Vaudry et de Roullours peuvent mutualiser certains de leurs équipements au sein du Pôle Est, plutôt que de les réaliser en double, dans chacune des deux communes. Outre les économies financières pour les collectivités et les contribuables, ce processus permet de limiter la consommation de terres agricoles et naturelles.</p>	<p style="text-align: center;"><i>L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; l'utilisation économe des espaces naturels (...) et la protection des sites, des milieux et paysages naturels</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Répondre aux besoins présents et futurs en matière d'équipements publics</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Réduction des émissions de gaz à effet de serre</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Aménager le cadre de vie</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Gérer le sol de façon économe</i></p>

<p>⇒ Stopper l'érosion démographique, puis relancer la croissance</p> <p>Alors que la commune nouvelle (notamment la ville de Vire) perd lentement ses habitants, souvent au bénéfice des territoires voisins, il est urgent de planifier une réponse à cette « érosion démographique ».</p> <p>En accord avec le SCoT, il s'agit dans un premier temps de renverser la tendance en visant un rythme de construction permettant une croissance de 1% à l'horizon 2019 (par rapport aux 18 562 habitants en 2007). Durant cette période, la collectivité entend libérer du foncier et redynamiser le marché de l'habitat, pour assurer une croissance plus ambitieuse par la suite (3,5%) et atteindre une population de l'ordre de 19 500 habitants à l'horizon 2030. En moyenne, ce gain de 938 habitants entre 2007 et 2030 correspond à une croissance annuelle de +0,2%.</p>	<p>Prévoir des capacités de constructions suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat</p>
<p>⇒ Conforter le dynamisme des pôles de services</p> <p>Une fois les pôles de services identifiés, il convient de les faire vivre, notamment en y centralisant la production des logements dans le cadre des objectifs établis.</p> <p>Conforter les commerces et service de proximité et les équipements dans les centralités permet aussi de les rendre attractives et de favoriser l'installation de nouveaux ménages.</p> <p>A l'inverse, pour que ces commerces et services puissent vivre, ils doivent pouvoir compter sur un nombre suffisant de clients à proximité. Il est donc nécessaire de favoriser une relative densité de logements et d'habitants dans les centralités.</p> <p>Vire Normandie compte atteindre cet objectif par deux biais :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une part, en réinvestissant les logements vacants, en construisant dans les espaces libres au sein du tissu urbain (dents creuses) et réhabilitant les friches (réaménagement ou destruction-construction). Cette politique a l'avantage de (re)créer du logement au cœur du tissu bâti, à proximité immédiate des commerces - d'autre part, en agissant sur les nouvelles zones d'urbanisation ; c'est-à-dire en y promouvant une densité supérieure à celle observée dans les quartiers d'habitation réalisés ces dernières décennies, et en limitant la création de ces nouvelles zones d'urbanisation aux extensions de centralités. <p>Parallèlement, l'avantage d'un commerce ou d'un service de proximité – et peut-être sa raison d'être – est qu'on peut y aller sans nécessairement utiliser sa voiture personnelle. C'est, avec l'amélioration du cadre de vie, la raison pour laquelle Vire Normandie entend développer des liaisons douces au sein de ses centralités.</p> <p>Enfin, Vire Normandie et les communes déléguées veulent se donner les moyens nécessaires à la mise en œuvre de cette politique en utilisant les outils d'intervention foncière à leur disposition. Des emplacements réservés ont ainsi été définis, et le droit de préemption urbain continuera d'être mis en œuvre par la commune nouvelle.</p>	<p>L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; l'utilisation économe des espaces naturels (...) et la protection des sites, des milieux et paysages naturels</p> <p>Répondre aux besoins présents et futurs en matière d'activité économique</p> <p>Répondre aux besoins présents et futurs en matière d'équipements publics</p> <p>Diminution des obligations de déplacements</p> <p>Réduction des émissions de gaz à effet de serre</p> <p>Aménager le cadre de vie</p> <p>Gérer le sol de façon économe</p>

⇒ **Environnement** : inscrire le développement des pôles de services en harmonie avec l'environnement naturel

Vire Normandie bénéficie d'une ressource abondante en eau (c'est le « château d'eau » de la Vire) et en bois (avec ses boisements et son maillage de haies bocagères), qu'elle entend gérer durablement.

La qualité des eaux étant dans l'ensemble bonne, les actions entreprises doivent permettre de conserver ce bon état.

L'absence d'assainissement collectif est ainsi prise en compte dans l'urbanisation des bourgs de Coulonces et de Truttemer-le-Petit.

En outre, la commune nouvelle entend gérer au mieux les eaux pluviales, afin d'éviter par exemple que des eaux parasites ne viennent saturer les capacités de traitement des stations d'épuration.

Une attention particulière sera portée à l'Allière dont la qualité des eaux est moindre que celle des autres cours d'eau.

Les fonds de vallée, concentrant une grande partie des risques pour l'environnement (pollution, etc.) et pour l'homme (zones inondables, chute de blocs, etc.) seront protégées afin d'y limiter l'urbanisation.

Les zones humides avérées, particulièrement nombreuses au Sud du territoire, et jouant un rôle primordial dans le maintien de la biodiversité et la prévention des inondations, seront préservées.

Aussi, afin de préserver les boisements et les haies bocagères encore existants sur son territoire, Vire Normandie souhaite les valoriser économiquement, en soutenant le développement de la filière bois.

Le maintien des boisements et des haies bocagères ne signifie pas que Vire Normandie entend « figer » la situation actuelle. Au contraire, il a été jugé que la meilleure façon de maintenir ces éléments est de laisser une certaine souplesse pour pouvoir les exploiter.

Enfin, en préservant les éléments « hydrauliques » (cours d'eau, zones humides, etc.) et boisés (boisements et haies bocagères), la commune nouvelle souhaite conforter les continuités écologiques qu'ils constituent.

Par ailleurs, Vire Normandie et les communes déléguées veulent permettre le développement des énergies renouvelables en veillant par exemple à ne pas édicter de règles qui les interdiraient et en le favorisant sur les bâtiments leur appartenant (mairies, équipements, etc.).

Il sera notamment veillé à permettre la valorisation énergétique de ressources locales, telles que les déchets agricoles ou le bois.

Ainsi peuvent par exemple être exploités les résidus d'élagage pour le chauffage de bâtiments collectifs ou individuels sur le territoire ou ses proches alentours. De plus, ce procédé permet de réduire la dépendance aux combustibles fossiles et les déplacements (carbonés) puisqu'il s'agit d'une ressource locale.

Enfin, la commune nouvelle a conscience de l'impérieuse nécessité de

Protection des sites, des milieux et paysages naturels

Réduction des émissions de gaz à effet de serre

Gérer le sol de façon économe

Préservation des espaces affectés aux activités agricoles

Production énergétique à partir de sources renouvelables

Préservation de la qualité de (...) l'eau, du sol (...), des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes.

Préservation et remise en bon état des continuités écologiques

Prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

mettre fin au mitage et de modérer la consommation d'espace, notamment pour préserver l'intérêt de ses paysages et l'activité agricole, deux des atouts du territoire.

C'est pourquoi, elle s'est fixée une limite de consommation de 197 hectares. Cette surface limite n'inclut pas les projets routiers structurants (rocares, etc.), afin de ne pas constituer d'obstacle à leur réalisation, mais elle comprend toutes les voiries réalisées dans le cadre d'un projet d'urbanisation (desserte d'un lotissement ou d'une zone d'activités par exemple).

<u>Axe 2 : Mettre en place une politique de l'habitat dynamique, diversifiée et qualitative</u>	
Justification du projet	Objectif du développement durable auquel le projet répond
<p>⇒ Prévoir un développement de l'habitat par pôles de services</p> <p>Dans la continuité de l'axe 1, il convient de produire les logements nécessaires au développement à l'horizon 2030 de la Commune nouvelle de Vire Normandie dans les pôles de services identifiés. Il faut ainsi définir un objectif de logements à l'échelle de chaque pôle.</p> <p>Dans un premier temps, un nombre total de logements à produire à l'échelle de Vire Normandie et une répartition par communes déléguées ont été définies, de sorte à pouvoir prendre en compte les objectifs du SCoT qui raisonne en termes de communes.</p> <p>Ainsi, le SCoT prévoit un besoin de 2030 logements sur la période 2007-2030 pour Vire Normandie. En y soustrayant les logements réalisés du 1^{er} janvier 2007 au 31 décembre 2012, il reste un besoin de l'ordre de 1700 logements à réaliser sur la période 2013-2030.</p> <p>Certaines communes déléguées, étant à cheval sur deux pôles de services, ont vu leur objectif réparti de façon théorique entre l'un et l'autre de ces pôles, sur la base de la répartition spatiale actuellement observable, des voiries et réseaux existants et potentiellement réalisables et des choix retenus par les communes déléguées. Ainsi, il a été possible de définir des objectifs de logements à produire pour chacun des pôles de services.</p> <p>Dans l'ensemble, il a été décidé de ne pas bloquer le développement résidentiel sur les pôles de services ruraux, tout en veillant à ce qu'il ne se fasse pas au détriment de celui de l'agglomération (qui doit recevoir le plus gros de la production de logements).</p> <p>Cette répartition entre pôles de services doit pouvoir être réactualisée en fonction de l'évolution possible des besoins, tout en restant dans le cadre défini par le SCoT. C'est pourquoi, un bilan du développement sera réalisé tous les 3 ans.</p> <p>Un travail similaire a été mené sur les densités, afin de garantir une consommation modérée de terres agricoles et naturelles. Il a été fait le choix d'établir des densités moyennes minimales.</p> <p>C'est ainsi que dans chaque pôle, la moyenne des densités de logements observables sur un programme immobilier devra être d'au moins un certain nombre de logements par hectares :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8 pour le Pôle de Services Sud-Est, - 31 pour le Pôle de Services de l'Agglomération, - 12 pour le Pôle de Services Est, - 15 pour le Pôle de Services Sud-Ouest, - 10 pour le Pôle de Services Nord-Ouest. <p>...</p>	<p><i>Prévoir des capacités de constructions et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat</i></p> <p><i>Gérer le sol de façon économe</i></p>

CALCUL DENSITES DE LOGEMENTS ET CONSOMMATION D'ESPACE													
Communes ou secteurs de communes concerné(e)s	Nb de logts à produire à l'horizon 2030	Nombres théoriques			Nombres intermédiaires			Nombres finalement appliqués					
		Densité minimale par commune en s'appuyant sur le PLH de 2013 (logts/ha)	Nb brut d'ha pour de l'habitat (dont pourcentage de "renouvellement urbain" selon le SCoT)	Nb d'ha en extension urbaine pour de l'habitat	Densité moyenne minimale par pôle affichée dans le PADD	Nb brut d'ha pour de l'habitat (dont pourcentage de surface dans des dents creuses ou friches identifiées)	Nb d'ha en extension urbaine pour de l'habitat	Densité moyenne minimale par pôle	Nb brut d'ha pour de l'habitat (dont pourcentage de surface dans des dents creuses ou friches identifiées)	Nb d'ha en extension urbaine pour de l'habitat			
Maisoncelles	65	8	8,1	30%	5,7								
Pôle T. Le Gd	65	8	8,1	30%	5,7								
SE T. Le Pt	10	8	1,3	30%	0,9								
	140		17,5		12,3	8	17,5	45,3%	9,6	10	13,7	58,0%	5,7
Vire	1025	35	29,3	40%	17,6								
Pôle Vaudry (Monts)	45	15	3,0	40%	1,8								
Agglo Roullours (Monts)	25	12	2,1	30%	1,5								
SGDTLLV (Ht du Pavé)	30	15	2,0	40%	1,2								
	1125		36,4		22,0	31	36,4	53,3%	17,0	31	44,0	44,1%	24,6
Vaudry	145	15	9,7	40%	5,8								
Pôle Roullours	125	12	10,4	30%	7,3								
E	270	14	20,1										
Vaudry & Roullours sans les Monts	200		15,0		13,1	12	16,7	36,8%	10,5	12	16,7	36,8%	10,5
Pôle SGDTLLV sans le Ht du Pavé	200	15	13,3	40%	8,0								
SO SGDTLLV sans le Ht du Pavé	170		11,3		8,0	15	11,3	45,9%	6,1	15	11,3	45,8%	6,1
Pôle Coulonces	65	10	6,5	30%	4,6								
NO	65		6,5		4,6	10	6,5	44,9%	3,6	10	6,5	44,9%	3,6

Justification du projet	Objectif du développement durable auquel le projet répond
<p>...</p> <p>Trois éléments expliquent le passage des nombres intermédiaires aux nombres finalement appliqués :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Le passage de surface du Pôle Sud-Est au Pôle de l'Agglomération :</u> <p>Le nombre de logements à réaliser sur le pôle virois (définition SCoT) est égal au total des logements projetés sur les communes de Vire, Vaudry et Saint-Germain-de-Tallevende, soit 1370 logements. Rapporté à l'objectif total, cela correspond à 80,6% du total.</p> <p>Par ailleurs, l'observation du marché immobilier actuel montre que les personnes s'installant sur le territoire ou à proximité recherchent principalement un habitat rural.</p> <p>Il est paru important de trouver un équilibre pragmatique entre le souhait constaté des futurs habitants potentiels et la nécessaire redynamisation de la ville-centre de Vire.</p> <p>Or, le SCoT du Bocage permet justement, dans son DOG, une modulation de la répartition dans le cadre de l'élaboration d'un PLU, en respectant l'armature urbaine du PADD. La commune nouvelle de Vire Normandie a ainsi souhaité augmenter la densité moyenne minimale du Pôle de Services Sud-Est de 8 à 10 logements par hectare. Ce changement s'est traduit par un excédent de 3,8 hectares des surfaces urbanisables en extension dans le Pôle de Services Sud-Est. Cet excédent a été réattribué au Pôle de Services de l'Agglomération.</p> <p>Les densités retenues sont issues du SCoT, elles ont déjà été retenues dans le PLH de 2013 validé par le CR2H.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>La prise en compte de grands écarts de densités au sein même de l'agglomération :</u> <p>Indépendamment de la surface passée du Sud-Est à l'Agglomération viroise, la complexité de l'urbanisation dans celle-ci – et notamment du renouvellement urbain – a amené Vire Normandie à y raisonner autrement que par un simple calcul mathématique.</p> <p>Comme présenté dans le chapitre A_III_3_3.2.1, les densités des quartiers d'habitat varient énormément d'un quartier à l'autre, allant dans l'ensemble, d'une forte densité dans l'hypercentre (109 logements/hectare), à une densité plus faible au fur et à mesure qu'on s'en éloigne (jusqu'à seulement 4 logements/hectare dans les Monts de Roullours). Une densité moyenne ne peut donc pas être appliquée à chaque dent creuse ou friche de l'agglomération.</p>	<p><i>Prévoir des capacités de constructions et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat</i></p> <p><i>Gérer le sol de façon économe</i></p>

- La prise en compte du marché immobilier :

Par ailleurs, la densité de logements, retenue lors de l'élaboration du SCoT pour la ville de Vire, déjà ambitieuse à l'époque, semble irréalisable actuellement. Le marché immobilier est en effet très peu dynamique. Cette situation, qui s'inscrit dans la durée, traduit un changement conjoncturel global, plus qu'une difficulté passagère. Ce marché morose n'est pas porteur pour des opérations de logements jugées trop denses. Ce phénomène est déjà observable dans la difficile commercialisation d'opérations récentes (Les Mancellières, Résidence C.Letenneur, etc.), alors que des opérations moins denses (La Mercerie, etc.) trouvent preneurs.

Le pragmatisme doit prendre le dessus sur le dogme ; mieux vaut construire des logements moins denses mais qui ne resteront pas vacants. Il est donc nécessaire de prévoir plus de terrains à urbaniser.

Vire Normandie a ainsi retenu 24,6 ha à urbaniser en extension sur le Pôle de l'Agglomération

A noter que dans tous les pôles de services, le pourcentage de surface constructible en dents creuses ou en friches est conforme, voire le plus souvent bien supérieur à l'objectif minimum de renouvellement urbain affiché par le SCoT.

Par ailleurs, la somme des surfaces à urbaniser en extension urbaine pour de l'habitat est de 50,5 ha, ce qui reste bien en-dessous du maximum fixé dans le PADD (77 ha).

⇒ **Requalifier le parc privé**

Le parc immobilier privé sur le territoire de Vire Normandie est constitué de maisons ou d'appartements, souvent datant de la Reconstruction, qui ne correspondent plus aux besoins des occupants, qu'ils soient propriétaires ou locataires.

Ainsi son manque de confort est parfois tel qu'il donne lieu à des situations d'habitat indigne, pénalisant les individus les moins aisés. Ses performances énergétiques médiocres sont sources de gaspillage et de production inutile de gaz à effet de serre. Sa mauvaise accessibilité ne convient pas aux jeunes couples avec enfants en bas âge, et encore moins à une population vieillissante.

Pour autant, ce parc est de loin le plus important sur Vire Normandie ; il joue donc un rôle primordial dans l'implantation de nouveaux habitants sur le territoire. Il est donc nécessaire d'agir pour le requalifier, en mettant en avant notamment son architecture typique de la Reconstruction, et revaloriser ainsi le territoire dans son ensemble.

Parallèlement, il est aussi nécessaire que ce parc privé soit accessible à toutes les catégories de population, y compris au moins aisés, comme par exemple les jeunes débutant dans la vie active. Pour ce faire, Vire Normandie a fait le choix de mobiliser les logements vacants, au vu de leur part importante dans le parc total et plutôt que d'en construire de nouveaux, au détriment des espaces agricoles et naturels.

La vacance des logements est particulièrement importante dans deux communes déléguées : Truttemer-le-Grand et Vire.

A Truttemer-le-Grand, on observe 8,4% de logements vacants en 2010, soit 26 sur 306 logements. D'ici 2030, le Pôle de services Sud-Est devrait compter 140 logements supplémentaires. On peut considérer que la commune déléguée de Truttemer-le-Grand, passera de 314 logements au 1^{er} janvier 2014 (Insee2010+Sitadel2010, 2011, 2012 et 2013) à 379 en 2030.

Pour atteindre à cette date un taux de vacance acceptable, fixé à 6%, il faudra baisser à 22 logements vacants et donc réhabiliter 4 logements. Avec une densité retenue de 10 logements/hectare, ces 4 logements représentent 0,4 hectare de consommation foncière en moins.

A Vire, on observe 8,7% de logements vacants en 2010, soit 571 sur 6557 logements. D'ici 2030, le Pôle de services de l'agglomération viroise comptera 1125 logements de plus. On peut considérer que la commune déléguée de Vire passera de 6607 logements au 1^{er} janvier 2013 (Insee2010+Sitadel2010, 2011, 2012) à 7630 en 2030.

Pour atteindre à cette date un taux de vacance acceptable, fixé à 5,5%, il faudra baisser à 421 logements vacants et donc réhabiliter 150 logements.

Avec une densité retenue de 31 logements par hectare, ces 150 logements représentent 4,84 hectares de consommation foncière en moins.

Satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat

Revitalisation des centres urbains et ruraux

Amélioration des performances énergétiques

Aménager le cadre de vie

Réduction des émissions de gaz à effet de serre

Renouvellement urbain

<p>En outre, la Commune nouvelle de Vire Normandie entend utiliser les outils légaux existants pour inciter les propriétaires bailleurs à appliquer des loyers modérés, solution souvent efficace à la vacance des logements.</p> <p>⇒ Mettre en œuvre une politique de gestion du foncier</p> <p>L'enjeu pour la collectivité est de favoriser un développement équilibré et diversifié de l'habitat en cohérence avec les capacités des communes à accueillir de nouvelles populations.</p> <p>Aussi, le laisser-faire qui a pu être règle jusqu'à maintenant n'a engendré presque que des pavillons individuels, consommateurs d'espace et qui ne correspondent pas toujours – ou plus – aux souhaits des habitants.</p> <p>Il est donc nécessaire pour Vire Normandie et les communes déléguées d'intervenir directement pour guider l'urbanisation, à travers une politique foncière globale et régulière, inscrite dans la durée.</p>	<p><i>Prévoir des capacités de constructions et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat</i></p> <p><i>Gérer le sol de façon économe</i></p>
<p>⇒ Favoriser la mixité dans les nouveaux programmes de logements</p> <p>Il s'agit ici de proposer une offre plus accessible financièrement pour permettre de répondre aux besoins des populations actuelles et futures. L'offre de terrains constructibles doit donc être adaptée.</p> <p>La Commune nouvelle de Vire Normandie entend aussi développer des programmes proposant une offre qualitative, seule garante de l'attractivité du territoire, tout en contribuant à plus de mixité sociale et générationnelle.</p> <p>L'offre en logements locatifs à loyers maîtrisés doit être élargie, afin de répondre aux différents besoins des individus durant leur parcours résidentiel.</p> <p>Le taux de propriétaires occupants reste faible, en comparaison avec les territoires voisins. Il est donc important de favoriser l'accession sociale à la propriété d'une population aux moyens modestes.</p>	<p><i>Prévoir des capacités de constructions et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat</i></p> <p><i>Mixité sociale dans l'habitat</i></p>

<p>⇒ Répondre aux besoins des populations spécifiques</p> <p>La population de Vire Normandie est vieillissante. Face à ce constat, la Commune nouvelle a fait le choix d'une part de produire ou d'aménager des logements qui soient accessibles aux personnes âgées dont la mobilité est réduite, d'autre part de produire ou d'aménager des logements qui puissent correspondre aux besoins de jeunes pour qu'ils restent ou s'installent sur le territoire de Vire Normandie.</p> <p>Une part importante de la population de Vire Normandie n'a que très peu de moyens. C'est pourquoi, la Commune nouvelle entend développer une offre de logements pour les ménages en réelle difficulté.</p> <p>Les logements aidés du territoire sont presque tous concentrés dans le pôle de services de l'agglomération. Pourtant, il existe une demande pour de tels logements un peu partout sur Vire Normandie, et en apportant des habitants, ces logements peuvent contribuer à la vie de la centralité et du pôle de services où ils se situent. En outre, une telle concentration est contraire au principe de mixité sociale. C'est pourquoi, la Commune nouvelle souhaite développer des logements aidés dans les pôles aujourd'hui sous-équipés.</p>	<p>Satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat</p> <p>Mixité sociale dans l'habitat</p> <p>Revitalisation des centres urbains et ruraux</p>
<p>⇒ Faire vivre la politique de l'habitat</p> <p>Afin de garantir la mise en œuvre de ses choix en matière d'habitat et leur adaptation éventuelle à un contexte changeant, la Commune nouvelle de Vire Normandie compte poursuivre son dispositif local d'observation de l'habitat et continuer de nouer des liens avec divers partenaires possibles pour le suivi et l'animation au quotidien de ses projets.</p>	<p>Détermination des conditions permettant d'assurer l'équilibre entre le (...) le développement urbain maîtrisé (...); l'utilisation économe des espaces naturels (...); la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat (...); la réduction des émissions de gaz à effet de serre...</p>

⇒ **Environnement : Inscrire le développement de l'habitat dans une démarche durable**

La Commune nouvelle de Vire Normandie a conscience que l'habitat peut jouer un rôle de levier et contribuer à faire progresser l'ensemble du territoire vers un développement plus durable.

Pour cela, l'habitat doit notamment être vu dans son environnement. Sa localisation joue un rôle déterminant sur le mode de vie de ses occupants. Un logement à proximité des services, commerces et équipements incitera ses occupants à privilégier les modes de déplacements doux.

Plus facilement que dans le parc déjà existant, les nouvelles zones d'urbanisation à vocation principale d'habitat sont l'occasion de mettre en œuvre une démarche environnementale poussée. Elles feront donc l'objet de prescriptions spécifiques dans le règlement et/ou les orientations d'aménagement et de programmation.

Parmi les principes d'urbanisation durable, une attention particulière sera portée à la consommation énergétique des logements, nouveaux, mais aussi anciens. Alors que coût de l'énergie devrait continuer d'augmenter, Vire Normandie pourra proposer aux ménages des logements peu ou pas consommateurs d'énergie. Cela se traduira par des principes applicables aux constructions, extensions ou rénovations : mitoyenneté, exposition, isolation, etc.

Enfin, afin que cette démarche ne soit pas réservée qu'aux plus aisés, Vire Normandie compte la développer au sein du parc social.

Diversité des fonctions urbaines et rurales

Amélioration des performances énergétiques

Diminution des obligations de déplacements

<u>Axe 3 : Affirmer le pôle économique virois : maintenir et valoriser les potentialités économiques du territoire ; favoriser l'accueil de nouvelles activités</u>	
Justification du projet	Objectif du développement durable auquel le projet répond
<p>⇒ Soutenir le développement de l'industrie, de la logistique et de l'artisanat</p> <p>Vire Normandie veut conserver son rôle de pôle d'emploi majeur à l'Ouest de la Normandie.</p> <p>L'industrie (agroalimentaire, etc.) et la logistique sont deux secteurs, grands pourvoyeurs d'emplois, qui ont besoin :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une part de grands terrains suffisamment plats pour y installer leurs unités de production ou de distribution, - d'autre part d'un accès rapide à un réseau structurant à l'échelle française ou européenne. <p>C'est pourquoi, il a été fait le choix de permettre leur développement au Nord de l'agglomération, en continuité des zones déjà existantes. En effet, le Sud du territoire, au relief plus marqué et moins accessible depuis l'A 84, ne se prête guère à ce développement.</p> <p>Le tissu artisanal joue également un rôle important dans la commune nouvelle ; il pourvoit moins d'emplois, mais ne dépend pas de centres décisionnels extérieurs. Ces activités prennent souvent naissance au domicile de leurs gérants. Ces gérants n'ont pas toujours besoin de locaux dédiés ou préfèrent conserver activité et domicile en un même lieu pour des raisons pratiques ou financières. C'est pourquoi, il a été fait le choix de permettre aux entreprises artisanales de s'étendre localement.</p> <p>Néanmoins, il a aussi été jugé nécessaire d'apporter une réponse aux entreprises trop à l'étroit dans une zone à vocation principale d'habitat ou dont l'activité n'est plus compatible avec celle-ci. Ainsi ont été retenus deux sites pour accueillir des zones artisanales : un dans le Pôle Est, sur la base d'une zone déjà existante, et un à créer dans le Pôle Sud-Ouest, de façon à équilibrer autant que possible l'emploi sur le territoire de Vire Normandie.</p>	<p><i>Prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'activités économiques</i></p> <p><i>Répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat...</i></p> <p><i>Aménager le cadre de vie</i></p>

⇒ **Conforter l'offre commerciale et de services en tenant compte des centralités**

Plusieurs des centralités identifiées disposent déjà de commerces et services de proximité. C'est un élément-clé pour le rôle qu'elles sont amenées à jouer dans l'aménagement futur du territoire de Vire Normandie. Leur maintien est donc un des objectifs principaux de la Commune nouvelle.

De même, les commerces et services futurs ne pourront être implantés n'importe où sur le territoire de Vire Normandie, mais uniquement dans les pôles de services pour que ces derniers en bénéficient et inversement.

La part des emplois dits « de bureau » est faible dans la Commune nouvelle. Les employés de bureaux comptent parmi les utilisateurs potentiels des transports en commun. Parallèlement, le secteur de la gare ferroviaire présente un foncier vacant important et une bonne connexion aux transports en commun. De plus, il est situé à proximité immédiate de zones d'habitat. Vire Normandie entend donc privilégier le développement de services et bureaux dans ce quartier, en parallèle du commerce.

Tous les pôles ne sont pas destinés à disposer de la même offre de services et de commerces. En outre, certaines surfaces commerciales, de par leur importance, empêchent l'existence d'un noyau réduit de petits commerces à proximité. C'est pourquoi, les moyennes et grandes surfaces ne seront autorisées qu'au sein de l'agglomération viroise et de sa proche périphérie.

Prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'activités économiques

Répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat...

Aménager le cadre de vie

Diminution des obligations de déplacements

Réduction des émissions de gaz à effet de serre

⇒ **Favoriser le maintien d'une agriculture viable et sa diversification**

L'agriculture est très présente dans l'économie de la Commune nouvelle de Vire Normandie, à la fois directement, avec l'exploitation des terres, et indirectement, avec l'industrie de transformation de ses produits. Il est donc crucial de maintenir l'outil de production agricole, à commencer par les terres agricoles qui doivent être préservées de toute urbanisation inutile ou mal localisée.

Il conviendra aussi de soutenir l'émergence de filière mettant en valeur les potentialités locales, plutôt que de n'appliquer qu'un seul modèle universel d'agriculture qui n'a pas forcément de lien avec le territoire et n'est donc pas toujours viable. Des latifundia céréalières sont par exemple difficilement transposables dans le bocage virois.

Enfin, dans un territoire comme celui de Vire Normandie, mêlant ville et bocage, il est nécessaire de développer les symbioses entre l'agriculture et les autres composantes de la société.

Pour cela, il ne faut pas créer d'obstacles à la diversification des activités, qu'elles soient purement agricoles ou en lien avec l'agriculture et le tourisme vert.

Il est aussi nécessaire de créer des relations vertueuses entre habitants et exploitants, en favorisant une agriculture compatible avec la proximité de l'habitat (respect des périmètres sanitaires, satisfaction des besoins des premiers par la production des seconds, etc.).

Enfin, la production énergétique à partir de déchets agricoles est soutenue par la Commune nouvelle car elle pourrait bénéficier aux exploitants, comme aux autres habitants du territoire.

Préservation des espaces affectés aux activités agricoles

Production énergétique à partir de sources renouvelables

⇒ **Soutenir le développement de l'offre de tourisme-loisirs en s'appuyant sur le patrimoine local**

Le territoire de Vire Normandie dispose de nombreux atouts dont le potentiel touristique, s'il était exploité, pourrait avoir un impact bénéfique sur l'économie du territoire.

Pour ce faire, il convient de renforcer les capacités d'accueil, pour permettre de recevoir les touristes supplémentaires, notamment en termes d'hébergement.

Un des atouts du territoire est le site de la Dathée. Pour qu'il ne soit plus à l'écart de la Voie Verte (qui amène une part toujours plus importante des visiteurs de la Commune nouvelle), les deux devront être reliés par un cheminement doux.

Il est aussi utile d'étudier les possibilités d'hébergement sur ce site et de diversification des activités qui y sont proposées, pour que son attractivité ne s'exerce plus uniquement dans le bocage et que des touristes soient prêts à faire dl déplacement de plus loin.

Le territoire de Vire Normandie étant marqué par la présence de nombreux cours et plans d'eau dont le potentiel touristique n'est pas pleinement exploité. La commune nouvelle veut donc y permettre le développement d'activités (canoë, etc.) sur les portions navigables.

Le « tourisme vert », et notamment les séjours à la ferme, semblent avoir dépassé le stade de tendance pour s'établir durablement dans le paysage touristique. Il convient donc de permettre aux exploitants le désirant de se diversifier pour pouvoir eux-aussi contribuer à l'accueil de touristes sur le territoire.

Le tourisme industriel est également un domaine que la commune nouvelle entend soutenir, étant données les industries qui ont été ou qui sont présentes sur son territoire et dont l'activité constitue aussi un attrait touristique.

En outre, le centre-ville de Vire pâtit souvent d'une mauvaise image, alors qu'il concentre une grande partie de la vie économique et sociale du territoire et qu'il possède une histoire singulière et une architecture typique. Il sera donc veillé à ce que cette image soit améliorée et, notamment celle des quartiers de la Reconstruction, encore peu reconnus en France.

Enfin, il faut poursuivre le développement des possibilités de promenades et randonnées, par la création de nouveaux itinéraires doux mettant en valeur le patrimoine humain (patrimoine bâti vernaculaire, patrimoine culinaire, etc.) et naturel de Vire Normandie.

**Qualité urbaine,
architecturale et paysagère**

Aménager le cadre de vie

**Satisfaction des besoins
présents et futurs en
matière d'activités
économiques, touristiques**

⇒ **Environnement : concilier l'activité économique et la prise en compte de l'environnement**

Soucieuse de ne pas développer l'une au détriment de l'autre, la Commune nouvelle de Vire Normandie entend concilier l'activité économique et la prise en compte de l'environnement.

Ainsi, l'attractivité des espaces d'accueil d'entreprises sera soignée, qu'il s'agisse de zones industrialo-logistiques, de zones artisanales ou de zones de commerces et services.

Vire Normandie veut voir se développer des espaces bénéficiant d'un aménagement d'ensemble garantissant :

- leur intégration dans leur environnement,
- une consommation foncière réduite via la mutualisation de certains équipements et la réutilisation d'espaces vacants,
- une séparation entre les zones d'activités de commerces et de services d'une part et les autres d'autre part.

Aussi, pour minimiser les déplacements, notamment carbonés, et permettre le développement d'activités encore inexistantes sur son territoire, la Commune nouvelle entend développer des espaces publics numériques dans les centralités, au plus proche des habitants, pour favoriser le télétravail.

Aussi, la commune nouvelle de Vire Normandie fait sienne la limite de 120ha consommés pour l'accueil d'activités industrielles qui lui fixée par le SCoT, tout en allant plus loin. En effet, tout en gardant cette surface-limite, elle y inclut également les zones d'activités logistiques, artisanales, commerciales, de services, ainsi que les équipements.

L'agriculture doit aussi être pratiquée en harmonie avec l'environnement naturel. Une attention particulière sera portée au maintien de la relative bonne qualité des eaux sur le territoire.

Enfin, les chemins d'intérêt, qui associent tourisme et nature, seront conservés. En sauvegardant les chemins constitutifs d'un maillage ou permettant de relier la voie verte, Vire Normandie espère aussi développer le déplacement doux domicile-travail au quotidien.

**Qualité urbaine,
architecturale et paysagère**

Aménager le cadre de vie

**Prévoir des capacités de
constructions suffisantes
pour la satisfaction des
besoins présents et futurs
en matière d'activités
économiques**

**Gérer le sol de façon
économe**

<u>Axe 4 : Faciliter l'accès au territoire et améliorer les conditions de déplacements tous modes</u>	
Justification du projet	Objectif du développement durable auquel le projet répond
<p>⇒ Assurer une meilleure desserte du territoire de Vire Normandie en confortant la Diagonale Normande</p> <p>Située entre l'A 84 et la RN 174 (routes européennes E 03 et E 401) au Nord et la RD 924 (que le département de l'Orne est en train de moderniser) au Sud-Ouest, Vire Normandie ne bénéficie d'aucune desserte de type autoroutier et est le chaînon manquant de cette Diagonale Normande Cherbourg-Alençon, alors même qu'elle compte parmi les principaux pôles d'emploi de Normandie.</p> <p>La commune nouvelle pâtit de cette situation car beaucoup d'entreprises lui préfèrent des territoires mieux desservis pour s'installer.</p> <p>Il est donc crucial de raccorder le territoire, au moins à l'A 84 et à la RN 174 au niveau de Guilberville et, de là, au transit commercial européen.</p> <p>En outre, les zones d'activités doivent être développées en prenant en compte les enjeux de déplacements (salariés, clients, livraisons) qu'elles supposent, afin d'y garantir un trafic fluide et sécurisé.</p>	<p>Qualité urbaine</p> <p>Satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'activités économiques</p>

⇒ **Améliorer l'accessibilité et la sécurité en direction des principales centralités**

Les douze centralités sont, comme le reste du territoire, marquées par une forte présence des déplacements véhiculés (voitures individuelles, camionnettes, camions) et parfois par des conditions de circulation difficiles (embouteillages, etc.).

Afin de remédier à ces problèmes, la commune nouvelle de Vire Normandie entend notamment marquer les entrées de l'agglomération. Le but est que les quartiers constitués autour du centre-ville fassent pleinement partie de l'agglomération ; qu'ils ne donnent plus l'impression d'être un espace de transition entre l'agglomération et la campagne, ni urbain, ni rural, où il est aisé pour les véhicules de dépasser la vitesse limite.

Ainsi, il sera plus sûr pour les autres modes de déplacements (cyclistes, piétons...) d'y évoluer.

Un des problèmes notoires des déplacements dans Vire Normandie est le fait qu'une grande partie du trafic qui traverse le territoire ait à transiter par le centre-ville. Ainsi, le nombre de camions qu'on peut y observer n'a que peu à voir avec l'activité propre au centre-ville.

La commune nouvelle soutient donc la création d'ouvrages de contournement routier de l'agglomération, également défendus par le Département du Calvados et le SCoT, afin d'y rendre l'espace public plus attractif et sûr pour tous les modes de déplacements.

Enfin, avant d'aménager un axe routier, il conviendra de prendre en compte le déplacement des engins agricoles dès la phase de projet. Ces derniers sont en effet trop souvent oubliés dans certains travaux qui constituent des obstacles dans leurs déplacements. Dans certains cas, les agriculteurs choisissent même de ne plus exploiter certaines terres devenues trop difficiles d'accès.

A leur tour, ces aménagements pâtissent de cet oubli et sont rapidement détériorés par leurs passages.

Des solutions existent (aménagements démontables, etc.). Elles devront être appliquées.

Restructuration des espaces urbanisés

Qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville

Aménager le cadre de vie

Prévention des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Préservation des espaces affectés aux activités agricoles

⇒ **Gérer harmonieusement le stationnement dans les différents pôles de services**

Etant donné qu'une grande partie des déplacements est conditionnée par le stationnement au point de destination, la Commune nouvelle de Vire Normandie a voulu se saisir de ce thème.

Les commerces du centre-ville virois ont beaucoup de leurs clients qui viennent faire une course en voiture et ont besoin d'un stationnement aisé à proximité, pour une courte durée. Il est donc important de favoriser la rotation sur les places de stationnement du centre-ville pour éviter que celles-ci soient monopolisées par quelques véhicules seulement, ce qui nuit à l'activité économique.

Le stationnement est trop souvent consommateur d'espace, alors qu'il est souvent possible de le mutualiser, entre différentes entreprises par exemple. C'est ce qui sera favorisé dans les zones d'activités, pour permettre l'implantation de plus d'entreprises à surface égale, sans consommation excessive de terres agricoles ou naturelles.

Bien souvent, les utilisateurs de la Voie Verte ne réalisent pas la totalité de leur trajet à pieds, en vélo ou autres, mais rejoignent d'abord cette voie réservée en voiture. La Commune nouvelle de Vire Normandie entend donc créer un nombre suffisant de places de stationnement à proximité, afin d'encourager l'usage de cet axe, que ce soit pour des loisirs comme au quotidien. Cela devrait permettre de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Aussi, afin d'encourager le développement des modes doux, Vire Normandie compte imposer des locaux pour les vélos dans tous les nouveaux ensembles collectifs, quels qu'ils soient (allant donc plus loin que l'article R111-14-4 du Code de la construction et de l'habitation), ainsi que des stationnements dédiés dans l'espace public dans les centralités (qui rassemblent commerces et services de proximité).

Revitalisation des centres urbains

Satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'activités économiques (...) et d'intérêt général ainsi que (...) d'équipement commercial,

Gérer le sol de façon économe

Préservation des espaces affectés aux activités agricoles

Satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'activités touristiques, sportives

Réduction des émissions de gaz à effet de serre

⇒ **Environnement : Minimiser les déplacements carbonés pour réduire les émissions de gaz à effet de serre**

Comme un voyage sans voiture individuelle nécessite souvent de changer de mode de transport, Vire Normandie veut favoriser l'intermodalité entre les différents réseaux de transport (vélos, bus de ville, transport à la demande, cars interurbains, trains, etc.).

Partie intégrante de cette politique, la modernisation de la ligne de train Granville-Paris peut contribuer à la rendre plus attractive et favoriser l'intermodalité, qui sera aussi renforcée autour de la gare ferroviaire.

Pour développer à la fois l'intermodalité et les centralités, des espaces regroupant un maximum de moyens de déplacements, y compris le covoiturage, seront créés dans ces dernières. Ces espaces seront en partie basés sur un maillage rayonnant de déplacements doux. L'idée est de pouvoir se rendre, de quelque manière que ce soit dans un espace où on peut disposer de commerces et de services de proximité, tout comme de divers moyens de transport.

La pratique des modes de déplacement doux doit également être rendue plus facile, sans quoi ils ne pourront jamais concurrencer la voiture. Pour ce faire, Vire Normandie entend mettre en place un véritable réseau cyclable (piste et bande cyclables, voies vertes ou autres), articulé autour de la Voie Verte déjà existante.

Au sein des centralités, il sera veillé à ce que tous les modes de déplacements puissent évoluer dans un espace « apaisé », sans que l'un ne prenne le pas sur les autres.

A l'échelle du territoire de Vire Normandie, seront pris en compte dans l'urbanisation future les déplacements qui en découlent. Ainsi, les différentes solutions de transport seront développées avec des arrêts en priorité dans les centralités puisque ce sont les endroits du territoire qui doivent accueillir le plus gros des logements à produire.

De même, la commune nouvelle entend soutenir le développement de zones d'habitat à faible distance des zones d'emplois et inversement ; ce, afin de minimiser les déplacements domicile-travail et réduire les émissions de gaz à effet de serre.

C'est aussi pour minimiser les déplacements qu'il sera veillé à permettre le regroupement de parcelles agricoles pour épargner aux exploitants des déplacements sur de longues distances, avec les inconvénients que cela engendre pour eux et pour les autres usagers de la route.

**Restructuration des espaces
urbanisés**

**Revitalisation des centres
urbains et ruraux**

Aménager le cadre de vie

**Développement des
transports collectifs**

**Réduction des émissions de
gaz à effet de serre**

**Répartition
géographiquement
équilibrée entre emploi,
habitat, commerces et
services**

IV. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DU REGLEMENT

La commune nouvelle de Vire Normandie traduit son Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans le zonage en définissant plusieurs types de zones : les zones U (urbaines), les zones AU (à urbaniser), les zones A (agricoles) et les zones N (naturelles).

1. LES DIFFÉRENTES ZONES

1.1. La zone urbaine U

Cette zone regroupe :

- des secteurs de la commune nouvelle de Vire Normandie qui sont déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement,
- des secteurs de la commune dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble.

Sa délimitation reprend la douzaine de centralités identifiées dans le PADD.

Objectifs affichés dans le PADD	Traduction dans le zonage
<p><i>Tenir compte des centralités</i></p> <p><i>Réinvestir les logements vacants</i></p> <p><i>Conforter le tissu de commerces et services de proximité.</i></p>	<p>Définition d'un secteur Ua (urbain, correspondant aux tissus bâtis anciens : centres-bourgs traditionnels, centre-ville ancien de Vire, anciens hameaux intégrés dans le tissu urbain...)</p> <p>Au sein des espaces urbanisés, a été identifié un secteur particulier où s'applique un règlement propre au bâti ancien qui y est majoritaire. Tout en ayant une vocation principale d'habitat, il permet une mixité fonctionnelle avec des équipements, des commerces, des services...</p> <p>Un sous-secteur Uav a été défini pour répondre au mieux aux besoins spécifiques de l'agglomération viroise (possibilité de constructions plus hautes, etc.).</p>
<p><i>Tenir compte des centralités</i></p> <p><i>Densifier l'urbanisation dans les centralités</i></p> <p><i>Proposer des produits attractifs valorisant le territoire, localisés à proximité des commerces, services et équipements</i></p>	<p>Définition d'un secteur Ub (urbain, équipée ou en voie d'équipement, constituant l'extension de l'agglomération)</p> <p>Ce secteur a pour but principal d'accueillir des logements, tout en permettant d'autres destinations de bâti compatibles avec les secteurs d'habitat, favorisant ainsi une diversité des fonctions urbaines.</p> <p>En outre, le règlement de cette zone se veut souple pour autoriser l'utilisation de techniques dites durables et ouvrir de nouveaux droits à bâtir qui permettront la densification du tissu bâti existant.</p> <p>Pour permettre la nécessaire densité plus importante dans l'agglomération que dans les bourgs ruraux, Vire Normandie a créé deux sous-secteurs Ubv1 et Ubv2 spécifiques.</p>

<p>Maintenir un bon niveau d'équipements au sein des pôles de services</p>	<p>Définition d'un secteur Ue (urbain, regroupant les équipements publics et installations sportives, d'activités de loisirs, de détente, de plein air). Ce secteur a vocation à accueillir l'extension ou la création d'équipements collectifs. Les besoins propres à cette destination (hauteur du bâti, etc.) justifient d'un règlement particulier.</p>
<p>Assurer une meilleure desserte du territoire communal en confortant la Diagonale Normande</p>	<p>Définition d'un secteur Ur (urbain, regroupant les terrains où sont envisagés des ouvrages routiers majeurs à plus ou moins long terme) Ce secteur a pour vocation d'éviter que des constructions sans rapport avec l'infrastructure projetée soient réalisées sur les terrains destinés à accueillir cette dernière.</p>
<p>Affirmer le pôle économique virois Conforter la séparation des activités entre zones commerciales et de services d'une part, et zones industrielles et artisanales de l'autre</p>	<p>Définition d'un secteur Ux (urbain, regroupant les activités économiques non compatibles avec la proximité de l'habitat). Ce secteur a vocation à accueillir l'extension ou la création de bâtiments d'activités. Un sous-secteur Uxa a été prévu, actant de la présence d'habitat dans les zones d'activités de commerces et de services. Un sous-secteur Uxc a été prévu pour les commerces et services qu'il convient de distinguer des activités industrielles, logistiques et artisanales.</p>

Dans le cadre de la modification n°1 du PLU de Vire Normandie, plusieurs parcelles incluses en secteur Ue ont été reclassées en secteur Ua, afin de permettre de faire évoluer la destination des bâtiments qu'elles accueillent et ainsi la réalisation de nouveaux logements dans le tissu urbain. Il s'agit pour l'essentiel d'anciens bâtiments accueillant des services publics qui ont déménagé dans d'autres locaux (sur Vire ou dans d'autres villes).

Dans le bourg de Truttemer le Grand, la réflexion sur le réaménagement des espaces sportifs a également conduit à reclasser une zone Ue (terrain de sport actuel) en zone Ub pour permettre l'aménagement d'un futur quartier à vocation principale d'habitat, dans le prolongement du centre-bourg. Pour garantir que cette réorganisation du bourg se fasse de façon réfléchie et optimale, elle sera encadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

1.2. Les zones à urbaniser AU

Ces zones correspondent à des terrains agricoles ou naturels en périphérie de l'agglomération viroise ou des centralités rurales, où est prévue l'extension de ces dernières.

On distingue **deux types de zones à urbaniser** selon l'état de leur desserte par les réseaux :

- les zones à urbaniser à court ou moyen terme :

Lorsque la desserte en équipements (eau potable, accès, voirie, électricité et accessoirement assainissement) existe à la périphérie immédiate de la zone et est de capacité suffisante, les espaces concernés doivent être classés en zone 1AU (zone constructible).

- les zones à urbaniser à long terme :

Lorsque la desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone n'existe pas ou existe mais n'a pas la capacité suffisante, les espaces ont été classés en 2AU (zone non constructible dans l'immédiat, nécessitant une modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation).

Objectifs affichés dans le PADD	Traduction dans le zonage
<p>Produire 1700 logements sur la période 2013-2030</p> <p>Limiter les extensions urbaines aux pôles de services en continuité des centralités</p> <p>Encourager et faciliter par des aménagements adaptés les pratiques à pied et à vélo</p>	<p>Définition d'un secteur 1AUb (naturel ou agricole, suffisamment équipé en périphérie où est prévue, à court terme, l'extension du tissu bâti).</p> <p>La vocation principale de ce secteur est d'accueillir de l'habitat. En bordure de voirie et des réseaux, les sites concernés pourront être raccordés à ces derniers.</p> <p>Un sous-secteur particulier 1AUbv a été défini pour s'adapter aux besoins propres aux extensions de l'agglomération viroise.</p> <p>Les terrains concernés, dont la maîtrise foncière n'est pas publique, sont couverts par des orientations d'aménagement et de programmation qui ont été définies, au cas par cas, afin de garantir la réalisation d'un quartier répondant aux objectifs de la commune nouvelle de Vire Normandie et des communes déléguées.</p> <p>L'urbanisation y a été envisagée dans la continuité du bâti voisin, se raccordant notamment aux voies de circulation douce et de véhicules, afin notamment d'ancrer le site au tissu bâti déjà existant.</p> <p>Le règlement y permet une relative densité et diverses formes de bâti. En outre, plusieurs éléments réglementaires traduisent la prise en compte d'enjeux de développement durable (stationnement deux-roues pour favoriser les déplacements à vélo, etc.).</p>

<p><i>Conforter les centralités rurales en y réalisant les futurs équipements communaux</i></p> <p><i>Mutualiser certains équipements au sein d'un pôle de services</i></p> <p><i>Préserver et développer la vie dans les centralités via une politique publique d'intervention foncière permettant notamment de créer des espaces ou des équipements publics</i></p>	<p>Définition d'un secteur 1AUe (naturel ou agricole suffisamment équipé en périphérie où est prévu, à court terme, l'accueil d'équipements publics et installations sportives, d'activités de loisirs, de détente, de plein air)</p> <p>Ce secteur doit permettre la réalisation d'équipements d'intérêt collectif à l'échelle des communes déléguées et de Vire Normandie.</p> <p>La répartition des sites concernés entend aussi bien répondre aux besoins observés sur le territoire que permettre une meilleure couverture du territoire.</p> <p>Ainsi ces sites se trouvent principalement au Sud du territoire, moins couvert actuellement (Pôle Sud-Ouest, Pôle Sud-Est et Sud de l'agglomération viroise). Certains équipements ont été pensés comme une mutualisation des moyens entre communes déléguées au sein d'un pôle, comme les futurs terrains de sport du pôle Est, réduisant de moitié les besoins de foncier.</p> <p>Sur Truttemer le Grand, une zone 2AUe avait été inscrite au zonage du PLU. La modification n°1 du PLU a transformé cette zone 2AUe en zone 1AUe. En effet, la commune dispose d'un terrain de sport à l'Ouest de son bourg. Le club de football de la commune déléguée a fusionné il y a quelques années avec celui de Vaudry et depuis, il utilise quasi-exclusivement les installations plus récentes qui s'y trouvent. Prochainement, il devrait jouer exclusivement à Vaudry. En effet, ce club est récemment monté d'une division. Cela suppose que des travaux soient réalisés pour qu'il puisse recevoir des matchs à domicile, selon les normes de la fédération française de football. Ces travaux sont prévus à Vaudry.</p> <p>Le terrain de sport de Truttemer-le-Grand est donc principalement utilisé par les élèves de l'école primaire. Cette utilisation est toutefois limitée car l'école est située de l'autre côté du bourg, ce qui oblige les élèves à le traverser pour les cours d'éducation physique.</p> <p>Le reclassement de la zone 2AUe en 1AUe permet de réaliser un nouveau terrain de sport à proximité de l'école.</p>
--	---

<p><i>Poursuivre le développement industriel et logistique au Nord de l'agglomération viroise</i></p> <p><i>Prévoir des sites d'accueil dédiés aux artisans en confortant la zone artisanale du pôle Est, en développant une nouvelle zone artisanale dans le pôle Sud-Ouest</i></p> <p><i>Favoriser le développement des commerces et services au sein des pôles de services</i></p>	<p>Définition d'un secteur 1AUx (naturel ou agricole, suffisamment équipé en périphérie où est prévue, à court terme, l'extension de zones d'activités).</p> <p>La vocation de ce secteur est donc de permettre l'extension des activités industrielles, logistiques et artisanales existantes et l'accueil de nouvelles activités.</p> <p>Plusieurs sites ont été classés en 1AUx, il s'agit de prévoir l'extension des zones d'activités existantes au Nord de l'agglomération viroise d'une part, et de permettre l'agrandissement et la création de zones d'activités artisanales dans le pôle de services Est (à Roullours) et dans le pôle de service Sud-Ouest (à Saint-Germain).</p> <p>A noter qu'une étude d'aménagement du parc d'activité Nord de l'agglomération viroise est en cours, portée par la collectivité de Vire Normandie. Celle-ci intègre notamment la préservation des haies existantes, la plantation d'autres linéaires, ou la prise en compte des zones humides toutes proches. Elle débouchera par l'aménagement d'une première phase opérationnelle fin 2016.</p> <p>Un sous-secteur 1AUxc a été prévu afin de prévoir l'accueil de nouvelles activités de commerces et services à l'Est de l'agglomération viroise et dans le pôle Est (à Vaudry), à proximité du point de rencontre multimodal envisagé.</p>
<p><i>Produire 1700 logements sur la période 2013-2030</i></p> <p><i>Limiter les extensions urbaines aux pôles de services en continuité des centralités</i></p>	<p>Définition d'un secteur 2AUb (naturel ou agricole, destiné à être ouvert à moyen ou long terme à l'urbanisation suite à une modification ou une révision du PLU pour accueillir l'extension du tissu bâti à vocation principale d'habitat).</p> <p>Il a été défini par la commune nouvelle de Vire Normandie comme la seconde phase de l'urbanisation envisagée pour accueillir de nouveaux habitants, une fois la première phase réalisée.</p> <p>Son aménagement devra se faire dans le cadre d'un permis d'aménager unique, afin d'y garantir l'application des objectifs communaux et supra-communaux.</p>

<p>Conforter les centralités rurales en y réalisant les futurs équipements communaux</p> <p>Mutualiser certains équipements au sein d'un pôle de services</p> <p>Préserver et développer la vie dans les centralités via une politique publique d'intervention foncière permettant notamment de créer des espaces ou des équipements publics</p>	<p>Définition d'un secteur 2AUe (naturel ou agricole, destiné à être ouvert à moyen ou long terme à l'urbanisation suite à une modification ou une révision du PLU pour accueillir l'extension du tissu bâti à vocation principale d'équipements publics et installations sportives, d'activités de loisirs, de détente, de plein air)</p> <p>Ce secteur doit permettre la réalisation d'équipements d'intérêt collectif à l'échelle des communes déléguées et de Vire Normandie.</p> <p>Comme pour le secteur 1AUe, la répartition des sites classés en 2AUe entend aussi bien répondre aux besoins observés sur le territoire que permettre une meilleure couverture du territoire.</p> <p>Le site au Sud de l'agglomération, en partie sous maîtrise foncière publique, contribuera à y rééquilibrer la présence d'équipements. Ainsi, un secteur est inscrit dans le bourg de Saint-Germain de Tallevende (Pôle Sud-Ouest), pour y accueillir à long terme l'extension de nouveaux équipements scolaires.</p>
<p>Poursuivre le développement industriel et logistique au Nord de l'agglomération viroise</p> <p>Prévoir des sites d'accueil dédiés aux artisans en confortant la zone artisanale du pôle Est, en développant une nouvelle zone artisanale dans le pôle Sud-Ouest</p>	<p>Définition d'un secteur 2AUx (naturel ou agricole, destiné à être ouvert à moyen ou long terme à l'urbanisation suite à une modification ou une révision du PLU pour accueillir l'extension du tissu bâti à vocation d'accueillir d'activités industrielles, logistiques et artisanales).</p> <p>Il a été défini par la commune nouvelle de Vire Normandie comme la seconde phase de l'urbanisation envisagée pour accueillir de nouvelles activités et de nouveaux emplois, une fois la première phase réalisée.</p> <p>Comme pour le 1AUx, la collectivité est consciente de la consommation foncière que suppose le zonage en 2AUx. Elle a fait en sorte de l'encadrer et de la limiter le plus possible. Le règlement et les OAP permettent ainsi la mutualisation d'installations (parkings, etc) pour économiser de l'espace dans ces projets d'activités.</p> <p>Les surfaces envisagées doivent permettre de répondre aux besoins des entreprises du territoire et d'autres qui souhaitent s'y installer. Du fait de son important tissu industriel et logistique, Vire Normandie doit pouvoir répondre à des demandes de surfaces importantes. Ces deux activités nécessitent en effet des surfaces importantes, avec un rapport emploi/surface occupée peu favorable qu'il faut néanmoins prendre en compte.</p> <p>Sur ce point, il convient également de rappeler que le SCoT du Bocage demande, dans son DOG, d'organiser l'offre foncière en espaces d'activités afin d'affirmer une armature économique du Bocage, notamment dans une zone stratégique "Vire/La Graverie" de 120 ha.</p>

1.3. La zone agricole A

Cette zone regroupe les terres à protéger en raison de leur richesse, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

L'agriculture occupe une place importante dans l'économie du territoire communal, d'autant plus que celui-ci compte des entreprises agroalimentaires qui transforment une grande partie de la production agricole locale.

L'activité agricole a façonné le paysage et joue toujours un rôle important dans la gestion des espaces.

Le parti d'aménagement est de préserver l'exercice de cette activité et de protéger les outils de production. Pour cela, la commune nouvelle de Vire Normandie a choisi de classer en zone A (agricole) la majeure partie de son territoire.

La zone naturelle regroupe également des terrains accueillant quelques constructions et dont le développement sera restreint.

Objectifs affichés dans le PADD.	Traduction dans le zonage
<p><i>Préserver les outils de production, en limitant notamment l'urbanisation des terres agricoles</i></p>	<p>Définition d'une zone A (agricole)</p> <p>Les espaces dépendant de la zone A sont de loin les plus nombreux dans le zonage du PLU, afin de permettre une agriculture viable.</p> <p>Dans la zone A, sont autorisés sous conditions, les aménagements, installations et constructions, en lien avec l'agriculture.</p> <p>A l'inverse des openfields observables dans la Plaine de Caen, le Bocage Virois se caractérise par un bâti épars nombreux.</p> <p>Afin de gérer au mieux l'évolution de ce bâti (qui n'a souvent plus de vocation agricole) sans pour autant nuire à l'activité agricole encore présente autour, Vire Normandie a établi des secteurs dédiés.</p>
<p><i>Hors des pôles de services, privilégier le maintien et la réhabilitation du bâti existant</i></p>	<p>- la zone d'implantation Aa regroupe le bâti isolé au sein de l'espace agricole où sont admises les annexes et extensions de bâtiments d'habitations sous conditions (notamment de hauteur, d'emprise et de densité). La construction de nouvelles habitations y est proscrite.</p>

<p><i>Hors des pôles de services, privilégier le maintien et la réhabilitation du bâti existant</i></p>	<p>- le secteur Ah regroupe les 10 noyaux bâtis situés dans l'espace agricole regroupant au moins une quinzaine d'habitations²⁷ et/ou ayant un rôle symbolique (lieux abritant une mairie ou une ancienne mairie). Il ne s'agit pas de centralités identifiées dans le PADD et ils n'ont donc pas été classés dans la zone U, d'autant plus qu'ils n'offrent que peu de possibilités pour la construction de nouveaux logements (peu de dents creuses et de friches). L'identification de ces hameaux en Ah (et non en U indicé, comme les centralités) est la traduction directe du PADD.</p> <p>Dans ces hameaux sont admises la construction de nouvelles habitations dans les espaces encore disponibles, ainsi que la réalisation d'annexes et extensions de bâtiments d'habitations sous conditions (notamment de hauteur, d'emprise et de densité). La délimitation du secteur Ah correspond à l'enveloppe de ces noyaux bâtis que la collectivité ne souhaite pas voir s'agrandir. Une seule exception à cette règle : à l'Oisonnière-Touyonne, une bande de terrain non bâti a été intégrée en Ah afin de pouvoir respecter les engagements pris par la commune déléguée de Roullours envers le propriétaire lors de l'aménagement foncier de 2007 (celui-ci n'étant propriétaire que d'une seule parcelle sur Roullours, il n'avait pas pu être intégré dans la procédure d'échange de parcelles). Le propriétaire s'engage en contrepartie à céder à la collectivité le terrain nécessaire pour élargir et sécuriser la voirie au Nord et recréer le chemin à l'Ouest, évitant ainsi aux randonneurs le détour le long de la RD524.</p>
<p><i>Assurer une meilleure desserte du territoire communal</i></p>	<p>- le secteur Ar regroupe les terrains agricoles où sont envisagés des ouvrages routiers majeurs à plus ou moins long terme. Ce secteur a pour vocation d'éviter que des constructions sans rapport avec l'infrastructure projetée soient réalisées sur les terrains destinés à accueillir cette dernière. L'agriculture y reste néanmoins possible (notamment avec des constructions légères permettant le retour du site à son état initial).</p>
<p><i>Maintenir le tissu artisanal sur l'ensemble du territoire en permettant aux entreprises de s'étendre localement</i></p>	<p>- le secteur Ax permet de prendre en compte le bâti isolé (ainsi que les installations et autres aménagements) au sein de l'espace agricole abritant une activité économique autre que l'agriculture,. Dans ce secteur de taille et de capacité limitées, la pérennisation et l'évolution de ce bâti est garantie dans une certaine mesure. D'autres espaces dédiés ont été prévus pour accueillir les activités devenues trop importantes.</p>

²⁷ A noter que rue des Fauvettes, le zonage en Ah tient compte des autorisations d'urbanisme qui ont été délivrées et vont faire monter le nombre de logements à 15 à court terme, et – surtout – des recommandations de la Commission d'enquête suite à l'arrêt de projet du PLU.

1.4. La zone naturelle N

Cette zone regroupe des terrains, équipés ou non, de nature variée, qui sont à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels ou paysages, sans qu'il soit nécessaire de justifier d'une qualité particulière, parce que Vire Normandie souhaite en conserver le caractère naturel.

La zone naturelle inclue notamment la majorité des zones humides, véritables refuges pour la biodiversité, mais aussi les boisements et les fonds de vallée, structures majeures de la trame verte et bleue sur le territoire de Vire Normandie.

La zone naturelle regroupe également des terrains accueillant quelques constructions et dont le développement sera restreint.

Objectifs affichés dans le PADD	Traduction dans le zonage
<p><i>Gérer harmonieusement les ressources en eau et en bois, en prenant en compte les continuités écologiques</i></p> <p><i>Préserver les fonds de vallée pour limiter l'impact des risques naturels et assurer les continuités écologiques</i></p> <p><i>Préserver les zones humides avérées et la biodiversité qu'elles abritent</i></p>	<p>Définition d'une zone N (naturelle)</p> <p>Seconde zone la plus importante en surface après la zone agricole, la zone N englobe la majorité des paysages sensibles, des éléments écologiques reconnus, des cours et plans d'eau et leurs abords, des zones humides, des boisements, etc.</p> <p>Cette zone est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection.</p> <p>En grande partie calqué sur la trame verte et bleue du territoire, le zonage N doit permettre le maintien et le développement des continuités écologiques. Ainsi, il existe par exemple une jonction zonée en N entre les bassins versants de la Vire et du Noireau.</p> <p>Afin de faire bénéficier certains sites d'un règlement un peu plus souple, tout en maintenant leur caractère naturel ; de prendre en compte le bâti épars existant ; de prévoir des projets routiers ; et de permettre le développement d'activités économiques ; la commune nouvelle de Vire Normandie a défini 4 secteurs et un sous-secteur dédiés.</p>
<p><i>Gérer harmonieusement les ressources en eau et en bois, en prenant en compte les continuités écologiques</i></p> <p><i>Préserver les fonds de vallée pour limiter l'impact des risques naturels et assurer les continuités écologiques</i></p>	<p>- le secteur Nd dispose d'un règlement un peu moins strict que celui de la zone N. Il s'agit néanmoins d'un secteur naturel protégé en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent.</p> <p>Outre la réalisation sous conditions d'équipements d'intérêt collectif, ce secteur permet dans une certaine mesure de nouvelles constructions destinées à l'activité agricole ou à l'activité forestière.</p>
<p><i>Hors des pôles de services, privilégier le maintien et la réhabilitation du bâti existant</i></p>	<p>- la zone d'implantation Na regroupe le bâti isolé au sein de l'espace naturel où sont admises les annexes et extensions de bâtiments d'habitations sous conditions (notamment de hauteur, d'emprise et de densité). La construction de nouvelles habitations y est proscrite.</p>

<p>Assurer une meilleure desserte du territoire communal</p>	<p>- le secteur Nr regroupe les terrains naturels où sont envisagés des ouvrages routiers majeurs à plus ou moins long terme. Ce secteur a pour vocation d'éviter que des constructions sans rapport avec l'infrastructure projetée soient réalisées sur les terrains destinés à accueillir cette dernière. Les activités agricoles et forestières y restent néanmoins possibles (notamment avec des constructions légères permettant le retour du site à son état initial).</p>
<p>Maintenir le tissu artisanal sur l'ensemble du territoire en permettant aux entreprises de s'étendre localement</p> <p>Renforcer la capacité d'accueil touristique du territoire, en particulier en termes d'hébergement hôtelier et d'hôtellerie de plein air</p> <p>Permettre le développement d'activités le long des cours et plans d'eau</p>	<p>- le secteur Nx permet de prendre en compte le bâti isolé au sein de l'espace naturel abritant une activité économique autre qu'agricole ou forestière. Dans ce secteur de taille et de capacité limitées, la pérennisation et l'évolution de ce bâti est garantie dans une certaine mesure. D'autres espaces dédiés ont été prévus pour accueillir les activités devenues trop importantes.</p> <p>Un sous-secteur Nxt relatif aux activités touristiques a également été défini, afin de permettre des vocations supplémentaires pour les constructions (hébergement hôtelier) et favoriser le développement touristique du territoire.</p>

2. LA SUPERFICIE DES ZONES, SECTEURS ET SOUS-SECTEURS

Zone	Secteur/ Sous-secteur	Surface (ha)	Part(%)	Part(%)
U	Ua	38,5	0,27	7,1
	Uav	134,3	0,94	
	Ub	93,3	0,66	
	Ubv1	7,7	0,05	
	Ubv2	291,3	2,07	
	Ue	153,2	1,10	
	Ur	13	0,09	
	Ux	198,6	1,41	
	Uxa	3	0,02	
	Uxc	67,5	0,48	
	1AU	1AUb	26	
1AUbv		16,6	0,12	
1AUe		15,5	0,10	
1AUx		64	0,45	
1AUxc		6,2	0,04	
2AU	2AUb	8	0,06	0,3
	2AUe	3,6	0,03	
	2AUx	27,9	0,20	
N	N	3963,0	28,18	30,3
	Na	114,1	0,81	
	Nd	95,3	0,68	
	Nr	40,1	0,28	
	Nx	18,8	0,13	
	Nxt	24,7	0,18	
A	A	8067,9	57,28	61,4
	Aa	402	2,85	
	Ah	74,1	0,53	
	Ar	109,9	0,78	
	Ax	0,8	0,003	
TOTAL		14078,8	100,00	100,00

3. LES ÉLÉMENTS PARTICULIERS RÉGLEMENTÉS DANS LE RÈGLEMENT

3.1. Les zones humides

Le règlement institue une limitation de l'utilisation du sol : les zones humides répertoriées sur le territoire font l'objet d'un figuré particulier ²⁸.

En application de l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme et de l'article L211-1 du Code de l'Environnement, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine-Normandie approuvé le 29 octobre 2009, toutes occupations ou utilisations du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sont interdits, notamment les remblais, déblais et drainages.

Des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, pourront y être réalisés.

Des travaux relatifs à la sécurité des personnes, des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide pourront y être réalisés.

L'objectif de cette règle est d'assurer la protection des zones humides répertoriées sur le territoire en interdisant les travaux de nature à leur porter atteinte. Une relative flexibilité est conservée pour permettre leur mise en valeur.

Il faut noter que cette règle est plus souple dans les zones d'activités économiques, où les besoins fonciers sont souvent importants. Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction sont ainsi autorisés sous conditions. Il est aussi rappelé que la suppression de zone humide devra être compensée conformément à la disposition 78 du SDAGE Seine-Normandie.

Par ailleurs, les zones humides affichées dans le règlement graphique sont celles avérées selon le travail effectué par la DREAL de Basse-Normandie (version d'avril 2015). Des études sur le terrain ont montré que leur délimitation peut être en réalité sensiblement différente dans certains secteurs. C'est notamment le cas au Nord de Vire, où la limite entre les zones 1AU et N se base sur la limite des zones humides délimitées par une étude réalisée à l'été 2014.

3.2. Les zones inondables

Le règlement institue une limitation de l'utilisation du sol : les zones inondables répertoriées sur le territoire font l'objet d'un figuré particulier .

Suivant les principes définis par la Directive européenne 2007/60/CE du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'Inondation, en application de l'article L211-1 du Code de l'Environnement, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine-Normandie approuvé le 29 octobre 2009, la commune nouvelle de Vire Normandie a souhaité limiter les risques liés aux inondations sur son territoire. Ainsi, tout ouvrage, remblaiement ou endiguement ne participant pas à la protection des lieux urbanisés ou non nécessaire à la réalisation de travaux d'infrastructure publique est interdit dans ces zones inondables. Y sont également interdites les constructions nouvelles (à l'exception de celles nécessaires aux services publics) et les murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

²⁸ Cf. Chapitre dédié aux zones humides dans A.IV.1 (Les caractéristiques physiques)

Seules y sont autorisées la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes, sous réserve qu'elles n'entraînent pas un aggravement du risque d'inondation ou un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés à ce risque.

En plus de cette réglementation, et afin de limiter au maximum les risques liés aux inondations, la plupart des zones inondables ont été classées en zone N « pure », où les possibilités de constructions nouvelles sont très restreintes. Bien que quelques secteurs bâtis soient soumis à la présence de zones inondables (notamment à Martilly), celles-ci restent limitées aux cours d'eau et à leurs abords immédiats, et concernent donc de la zone naturelle.

Les zones inondables affichées dans le règlement graphique sont celles répertoriées par la DREAL de Basse-Normandie (version de janvier 2015).

3.3. Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol

En application de l'article R123-11 c du Code de l'Urbanisme, la commune nouvelle de Vire Normandie a défini un secteur où sont possibles les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ce secteur fait l'objet dans le règlement graphique du figuré suivant : .

Il correspond à la carrière située à Saint-Martin de Tallevende et vise à permettre la poursuite de son exploitation et son éventuelle adaptation à des besoins nouveaux de fonctionnement.

3.4. Les marges de recul par rapport aux voies

Le règlement de voirie départementale (établi par le Conseil Départemental du Calvados), préconise des marges de recul, en dehors des espaces agglomérés, concernant l'édification de constructions.

Ces marges de recul étant des préconisations non obligatoires (à l'exception de celles le long des voies à grande circulation au titre de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme), la commune nouvelle de Vire Normandie peut déroger à cette règle si elle le souhaite. Mais, si elle réduit ces marges, elle doit avertir les futurs habitants de la présence des routes départementales passant à proximité de leur parcelle et des nuisances qu'elles pourraient occasionner.

Hormis pour la RD 109 qui pourrait à terme accueillir un trafic plus important et nécessiter un élargissement et pour laquelle une marge de 10 mètres a été fixée, la commune nouvelle de Vire Normandie a décidé de suivre les préconisations du règlement de la voirie départementale (cf. tableau ci-dessous).

Le principe retenu par Vire Normandie pour l'application de ces préconisations est qu'elles ne doivent pas concerner les zones d'urbanisation future en continuité directe du tissu bâti existant. En effet, afin de lier au mieux les futurs quartiers aux anciens, il n'est pas souhaité d'appliquer une trame urbaine différente. En outre, ce principe vise également à réduire la consommation de terres agricoles et naturelles pour l'urbanisation future. Néanmoins, au cas par cas, un retrait a pu être intégré dans les projets d'aménagement, comme à La Martinière (bourg de Vaudry) où le retrait sera occupé par un cheminement doux.

Détail par RD du recul imposé correspondant au choix fait par la commune nouvelle (les préconisations du règlement de voirie départementale sont indiquées à titre d'information):

Catégorie		Nom de la voirie	Marge de recul pour les constructions préconisée par le règlement de voirie départementale	Marge de recul pour les constructions retenue par Vire Normandie, en dehors des zones U et AU et du sous-secteur Ah
Réseau principal	1 ^{ère} catégorie	RD 407	75m (loi Barnier)	75m
		RD 524, au Nord de l'intersection avec la RD 407	35m	35m
		RD 524, au Sud de l'intersection avec la RD 407	75m (loi Barnier)	75m
		RD 674	75m (loi Barnier)	75m
	2 ^{ème} catégorie	RD 512	35m	35m
		RD 577 au Nord de l'intersection avec la RD 674	35m	35m
Réseau secondaire	D'intérêt intercantonal	RD 577 au Sud de l'intersection avec la RD 674	Pas de préconisation	Pas de préconisation
		RD 52	Pas de préconisation	Pas de préconisation
		RD 55	Pas de préconisation	Pas de préconisation
	D'intérêt local	RD 55A	Pas de préconisation	Pas de préconisation
		RD 55B	Pas de préconisation	Pas de préconisation
		RD 76	Pas de préconisation	Pas de préconisation
		RD 86	Pas de préconisation	Pas de préconisation
		RD 109	Pas de préconisation	10m
		RD 150	Pas de préconisation	Pas de préconisation
		RD 175	Pas de préconisation	Pas de préconisation
		RD 185A	Pas de préconisation	Pas de préconisation
		RD 215	Pas de préconisation	Pas de préconisation
		RD 218	Pas de préconisation	Pas de préconisation
		RD 282	Pas de préconisation	Pas de préconisation
		RD 295	Pas de préconisation	Pas de préconisation
		RD 296	Pas de préconisation	Pas de préconisation
		RD 302	Pas de préconisation	Pas de préconisation
		RD 305	Pas de préconisation	Pas de préconisation
		RD 309	Pas de préconisation	Pas de préconisation
RD 577A	Pas de préconisation	Pas de préconisation		

Le règlement graphique comporte des bandes de recul en pointillés imposant un recul le long des voies routières départementales.

Les marges sont calculées à partir de l'axe de la voie. Selon le règlement de voirie départemental, ces zones sont non aedificandi, la construction y est donc interdite. Cependant, la commune nouvelle de Vire Normandie a décidé d'y interdire les constructions mais d'y autoriser les extensions de bâtiments existants si elles ne réduisent pas encore ces marges de recul.

Dans ces marges de recul toute construction nouvelle est interdite. Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans ces espaces peuvent être autorisés.

Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

3.5. Les espaces boisés classés

Le règlement graphique fait apparaître les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

Plusieurs constats ont amené les élus à ne pas faire un usage abusif de cet article :

- Il est considéré que le système des Espaces Boisés Classés (EBC) n'est pas adapté aux haies :

La lourdeur de la gestion qu'il suppose incite certains propriétaires à ne pas faire les formalités nécessaires avant d'intervenir sur le boisement, ce qui est souvent dur à contrôler par les autorités. Au contraire, d'autres propriétaires n'interviennent plus du tout sur le boisement. Dans le cas de haies le long de chemins et routes, cela crée un risque pour la sécurité des passants. Dans le cas des ripisylves notamment, cela aboutit à l'étouffement du cours d'eau sous une végétation incontrôlée (notamment parce que la proximité de l'eau favorise une croissance rapide de la végétation).

- Il est considéré inutile de multiplier les régimes de protection :

L'instauration d'espaces boisés classés suppose de nombreuses contraintes pour les propriétaires des terrains concernés.

C'est pourquoi, lorsque les boisements sont déjà couverts par un système de protection, il n'a pas été jugé nécessaire d'user de cet outil, dans une optique de simplicité et de pragmatisme.

Le Guide de bon usage du SRCE de Basse-Normandie recommande d'utiliser l'outil EBC de façon circonstanciée, notamment dans le cas d'applications d'autres réglementations (exemple : Code forestier).

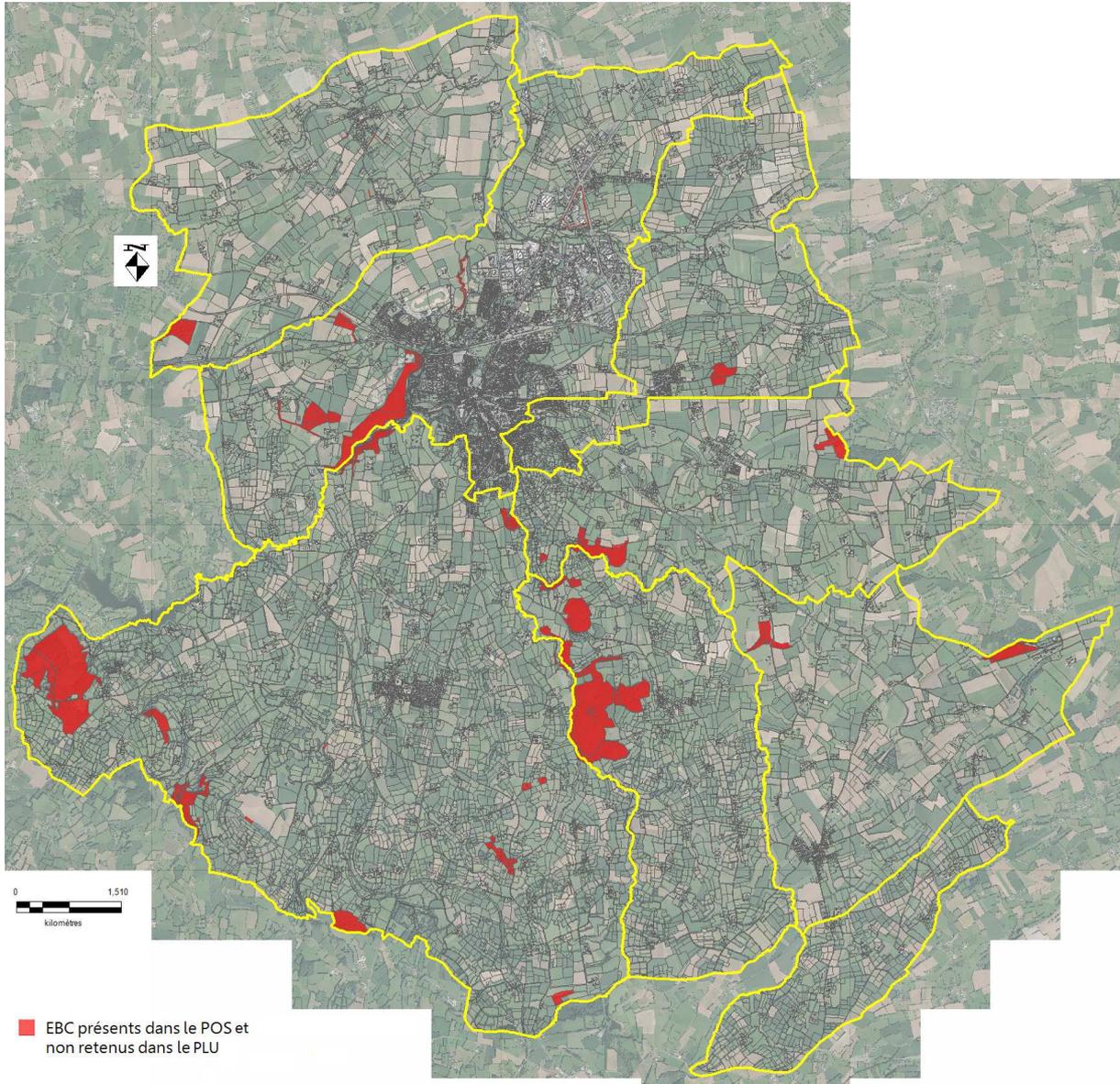
Afin de ne pas faire doublon avec les règles définies par le CRPFN (Centre Régional de la Propriété Forestière de Normandie) et le code forestier qui protègent par défaut les boisements de 4 ha et plus, il a été fait le choix de ne classer parmi les espaces boisés retenus que ceux de moins de 4 ha.

A la suite d'une étude de son territoire, Vire Normandie a souhaité se focaliser sur les boisements en bon état et/ou à enjeux qui s'égrènent sur son territoire. Ces boisements, le plus souvent en sommet de colline ou sur des terrains escarpés, ont donc été retenus au terme d'une première sélection.

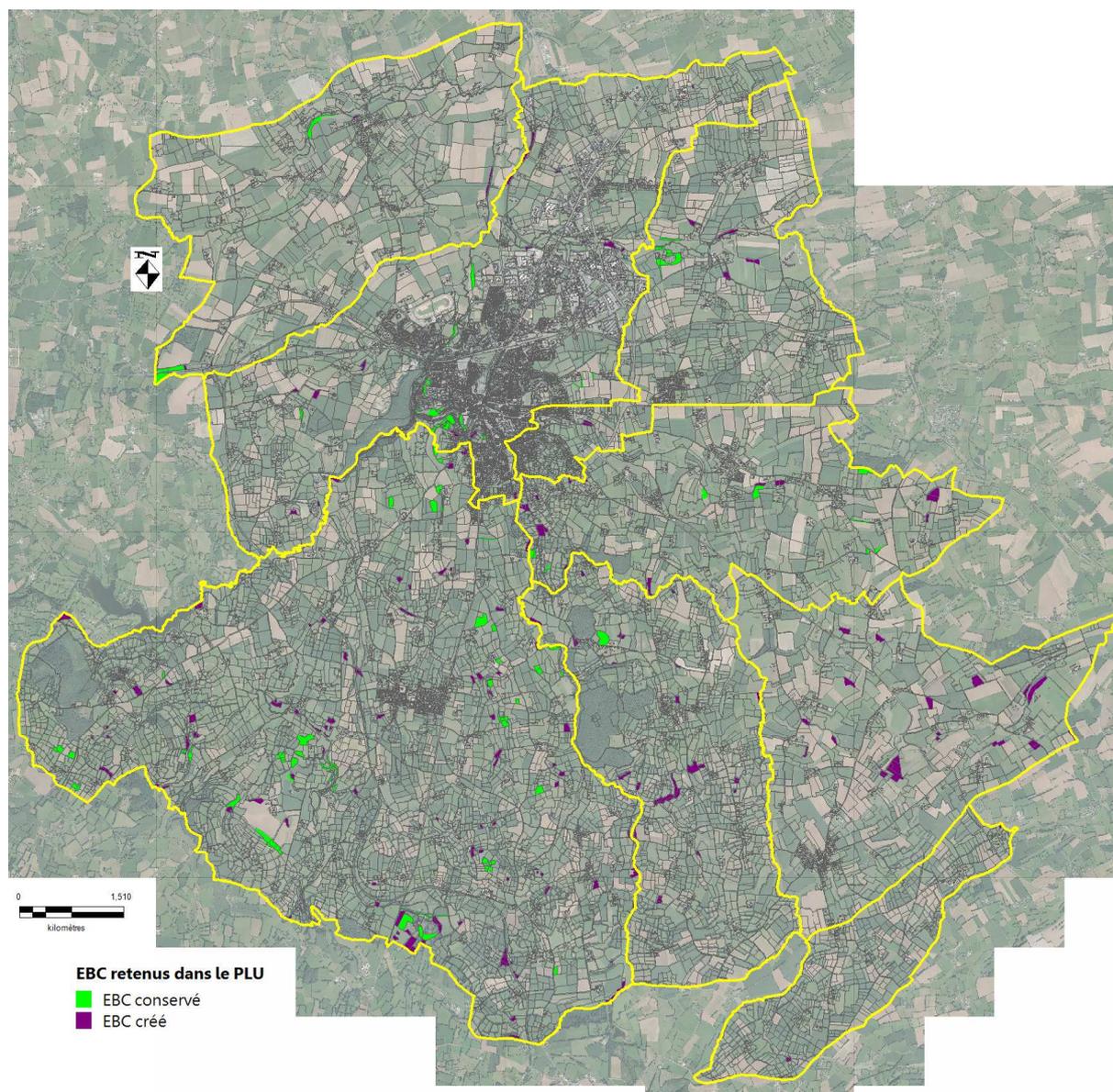
Conformément à l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Carte des EBC du PLU de Vire Normandie par rapport au POS :

EBC présents dans le POS et non retenus dans le PLU



EBC retenus dans le PLU par rapport au POS



Les EBC retenus dans le PLU sont les EBC conservés et les EBC créés (en vert et violet sur la carte). Les EBC présents dans le POS et non retenus dans le PLU sont ceux qui ne sont plus boisés (7,4 ha au total), ceux faisant partie d'un boisement de 4 ha ou plus (379,2 ha au total), ainsi que ceux localisés au niveau des projets de voirie comme le prolongement de la rocade (1,1 ha au total). Au final, **165,7 ha d'EBC ont été retenus dans le PLU**, dont 68,6 ha pour les EBC déjà classés au POS, 87,8 ha pour les EBC non classés au POS, et 9,3 ha de plantations récentes qui n'avaient pas été classées en EBC au POS.

On notera ici que l'instauration d'espaces boisés classés suppose de nombreuses contraintes pour les propriétaires des terrains concernés. C'est pourquoi, lorsque les boisements sont déjà couverts par un système de protection (pour les boisements supérieurs à 4 ha), il n'a pas été jugé nécessaire d'user de cet outil, dans une optique de simplicité et de pragmatisme. Cet argumentaire est notamment appuyé par le Guide de bon usage du SRCE de Basse-Normandie qui recommande d'utiliser l'outil EBC de façon circonstanciée, notamment dans le cas d'applications d'autres réglementations (exemple : Code forestier).

3.6. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés annoncent une volonté d'acquisition de la part de la collectivité en vue de réaliser des aménagements ayant un caractère d'intérêt public (accès aux parcelles ouvertes à l'urbanisation, élargissement d'accès, implantation de nouveaux équipements, sécurisation de certains carrefours, préservation d'espaces verts...). Il donne au propriétaire un « droit de délaissement », c'est-à-dire que le bénéficiaire d'un emplacement réservé peut être mise en demeure d'acquiescer les terrains dans un délai d'un an.

Avec l'instauration de 73 emplacements réservés, les élus de la commune nouvelle de Vire Normandie entendent se donner les moyens de réaliser leurs projets :

- 58 portent sur la création et sécurisation de voiries, notamment pour la déviation Sud-Est de l'agglomération et le développement des modes de déplacement doux.
- 9 ont pour but de réaliser des équipements d'intérêt collectif (cimetière, ouvrage de gestion des eaux pluviales, etc.).
- 6 portent sur l'accès aux futures zones à urbaniser.

Emplacements Réservés (suite à la modification n°1 du PLU)							
Numéro	Commune déléguée	ER sur une seule commune déléguée	Libellé	Bénéficiaire	ER issu du POS ou du projet de PLU	Surface (m²)	Surface (ha)
1	Coulonces	oui	Création d'une voie d'accès à la zone 1AUb - le bourg	Commune de Vire Normandie	PLU	205	0,02
2	Coulonces	oui	Elargissement de voirie - le bourg	Commune de Vire Normandie	POS-PLU	100	0,01
3	Coulonces	oui	Elargissement de voirie - le bourg	Commune de Vire Normandie	PLU	171	0,02
4	Coulonces	oui	Amélioration angle de visibilité au Domaine Est	Commune de Vire Normandie	PLU	441	0,04
5	Coulonces	oui	Elargissement de voirie au Domaine	Commune de Vire Normandie	PLU	1146	0,11
6	Coulonces	oui	Amélioration angle de visibilité RD 524/ RD 215	Commune de Vire Normandie	PLU	205	0,02
7	Coulonces	oui	Rectification de virages sur la RD 215	CD14	PLU	152	0,02
8	Coulonces	oui	Aménagement pluvial, bord de la Brévogne	Commune de Vire Normandie	PLU	1051	0,11
9	Coulonces	oui	Aménagement de carrefour RD 215 / VC n° 106 La Brocherie	CD14	PLU	42	0,00
10	Coulonces	oui	Elargissement de voirie RD 295 - la Huardière	Commune de Vire Normandie	PLU	339	0,03
11	Coulonces	non	Création d'une liaison douce Coulonces/Martilly le long de la RD 296	Commune de Vire Normandie	PLU	2049	0,20
12	Coulonces	oui	Elargissement de voirie à l'Ouest du bourg	Commune de Vire Normandie	PLU	549	0,05

13	Coulonces	oui	Sécurisation de la voirie à Groult	Commune de Vire Normandie	PLU	129	0,01
14	Maisoncelles-la-Jourdan	oui	Création de voirie pour sens unique sécurisé- le bourg	Commune de Vire Normandie	PLU	226	0,02
15	Maisoncelles-la-Jourdan	oui	Aménagement de carrefour VC n°2 / RD 86 (les Guesnets)	Commune de Vire Normandie	PLU	230	0,02
16	Maisoncelles-la-Jourdan	non	Création d'un chemin - les Cascades	Commune de Vire Normandie	PLU	939	0,09
17	Roullours	oui	Aménagement pluvial - les Monts de Roullours	Commune de Vire Normandie	PLU	2026	0,20
18	Roullours	oui	Aménagement d'un bâtiment d'accueil du public - le Moulin	Commune de Vire Normandie	PLU	81	0,01
16	Roullours	non	Création d'un chemin - les Cascades	Commune de Vire Normandie	PLU	160	0,02
19	Roullours	non	Contournement Sud-Est	CD14	PLU	258366	25,84
20	Roullours	oui	Création d'un cimetière	Commune de Vire Normandie	PLU	3958	0,40
21	Roullours	oui	Elargissement de voirie VC n°127 – les Belles Voies	Commune de Vire Normandie	PLU	313	0,03
22	Roullours	oui	Elargissement de voirie VC n°127 – les Belles Voies	Commune de Vire Normandie	PLU	368	0,04
23	Roullours	oui	Elargissement de voirie VC n°127 – les Belles Voies	Commune de Vire Normandie	PLU	342	0,03
24	Roullours	oui	Elargissement de voirie VC n°128	Commune de Vire Normandie	PLU	627	0,06
25	Roullours	oui	Elargissement de voirie VC n°127 - Mabon	Commune de Vire Normandie	PLU	219	0,02
26	Roullours	oui	Elargissement de voirie VC n°2 – l'Oisonnière	Commune de Vire Normandie	PLU	780	0,08
27	Roullours	oui	Aménagement d'une aire de covoiturage	Commune de Vire Normandie	PLU	2698	0,27
28	SGDTLLV	oui	Création d'une liaison douce Bourg-Voie verte	Commune de Vire Normandie	PLU	1724	0,17
29	SGDTLLV	oui	Création d'une voie d'accès à la zone 1Aub - Saint-Clair	Commune de Vire Normandie	POS-PLU	953	0,10
30	SGDTLLV	oui	Création d'une liaison douce Voie Verte-Dathée	Commune de Vire Normandie	PLU	6605	0,66
31	SGDTLLV	oui	Création d'un chemin (Maisoncelles/voie verte)	Commune de Vire Normandie	PLU	950	0,09
32	SGDTLLV	oui	Chemin à créer SGDTLLV - Vire (Le Haut du Pavé)	Commune de Vire Normandie	PLU	12224	1,22
33	SGDTLLV	oui	Création d'un chemin - la Giltière	Commune de Vire Normandie	PLU	919	0,09
34	SGDTLLV	oui	Création d'un chemin - le Mont Savarin	Commune de Vire Normandie	PLU	1421	0,14
35	SGDTLLV	oui	Création d'un accès à la zone 2AUE	Commune de Vire Normandie	PLU	98	0,01

36	SGDTLLV	oui	Création d'un chemin - la Butte aux Cerfs	Commune de Vire Normandie	PLU	3088	0,31
37	SGDTLLV	oui	Création d'une liaison douce Bourg-Voie verte	Commune de Vire Normandie	PLU	1072	0,11
19	SGDTLLV	non	Contournement Sud-Est	CD14	PLU	137152	13,72
38	SGDTLLV	oui	Chemin à créer (Maisoncelles/voie verte)	Commune de Vire Normandie	PLU	1248	0,12
39	SGDTLLV	oui	Création d'une liaison douce à La Besnardière	Commune de Vire Normandie	PLU	875	0,09
40	SGDTLLV	oui	Création d'une liaison douce à Saint-Clair	Commune de Vire Normandie	PLU	643	0,06
41	SGDTLLV	oui	Création d'une liaison douce à Saint-Clair	Commune de Vire Normandie	PLU	200	0,02
42	SGDTLLV	oui	Création d'une liaison douce à la Besnardière	Commune de Vire Normandie	PLU	220	0,02
43	SGDTLLV	oui	Création d'une liaison douce à l'Ouest de la Pinsonnière Sonnet	Commune de Vire Normandie	PLU	1094	0,11
44	Truttemer-le-Grand	oui	Aménagement de virage VC n°2	Commune de Vire Normandie	PLU	652	0,07
45	Truttemer-le-Grand	oui	Aménagement de virage - la Fosse Cosnuet	Commune de Vire Normandie	PLU	605	0,06
46	Truttemer-le-Grand	oui	Aménagement de virage VC n°2	Commune de Vire Normandie	PLU	296	0,03
47	Truttemer-le-Grand	oui	Aménagement de carrefour VC n°2 / VC n°201	Commune de Vire Normandie	PLU	149	0,01
48	Truttemer-le-Grand	oui	Aménagement de carrefour VC n°5 / RD 309	Commune de Vire Normandie	PLU	418	0,04
49	Truttemer-le-Grand	non	Rectification des virages RD 524	CD14	PLU	64485	6,45
49	Truttemer-le-Petit	non	Rectification des virages RD 524	CD14	PLU	12513	1,25
50	Truttemer-le-Petit	oui	Création d'un chemin - le Coudray	Commune de Vire Normandie	PLU	1908	0,19
51	Truttemer-le-Petit	oui	Elargissement à 9 mètres des VC 1 et 3	Commune de Vire Normandie	PLU	7965	0,80
52	Vaudry	oui	Dégagement de visibilité en intérieur de courbe sur la RD 524	Commune de Vire Normandie	POS-PLU	1411	0,14
53	Vaudry	oui	Gestion des Eaux pluviales - le bourg	Commune de Vire Normandie	PLU	1282	0,13
54	Vaudry	oui	Création d'un chemin - boucle autour du bourg	Commune de Vire Normandie	PLU	1445	0,14
55	Vaudry	oui	Aménagement de virage VC n° 2 - Montisenger	Commune de Vire Normandie	PLU	137	0,01
56	Vaudry	oui	Elargissement de la VC n° 2	Commune de Vire Normandie	PLU	726	0,07
57	Vaudry	oui	Aménagement pluvial - les Monts de Vaudry	Commune de Vire Normandie	PLU	3377	0,34

58	Vaudry	oui	Elargissement de la VC n° 3 et liaison douce	Commune de Vire Normandie	PLU	1630	0,16
19	Vaudry	non	Contournement Sud-Est	CD14	PLU	26096	2,61
59	Vaudry	oui	Création d'une liaison douce le long de la VC n°7 Route des Cascades	Commune de Vire Normandie	PLU	776	0,08
60	Vaudry	oui	Création d'une liaison douce entre la RD524 Route de Tinchebray et la VC n°127 Chemin du Manoir	Commune de Vire Normandie	PLU	4089	0,41
61	Vaudry	oui	Sécurisation de la voirie entre la VC n°7 et le CR n°27	Commune de Vire Normandie	PLU	146	0,01
11	Vire	non	Création d'une liaison douce Coulonces/Martilly le long de la RD 296	Commune de Vire Normandie	PLU	1314	0,13
62	Vire	oui	Création d'un chemin - liaison des ponts	Commune de Vire Normandie	PLU	933	0,09
63	Vire	oui	Elargissement de la rue de la Chesnaie	Commune de Vire Normandie	POS-PLU	1949	0,19
64	Vire	oui	Elargissement de voirie RD 109	Commune de Vire Normandie	PLU	4392	0,44
65	Vire	oui	Création d'une liaison douce et d'un espace paysager	Commune de Vire Normandie	PLU	8884	0,89
66	Vire	oui	Liaison zone des Neuvillières / RD 109	Commune de Vire Normandie	PLU	4337	0,43
67	Vire	oui	Recalibrage du giratoire zone des Neuvillières	Commune de Vire Normandie	PLU	1326	0,13
68	Vire	oui	Création d'une liaison douce entre deux chemins existants à conserver	Commune de Vire Normandie	PLU	509,769	0,05
69	Vire	oui	Rétablissement du caractère naturel du site au Sud des Neuvillières	Commune de Vire Normandie	PLU	4964	0,50
70	Vire	oui	Zone de développement économique au niveau de PIPA	Commune de Vire Normandie	PLU	11414,63	1,14
71	Vire	oui	Création d'une piste cyclable Rue de Caen	Commune de Vire Normandie	PLU	5643,47	0,56
72	Vire	oui	Création d'une liaison douce entre la Rue de Caen et la Rue de Neuville	Commune de Vire Normandie	PLU	370,335	0,04
73	Vire	oui	Desserte d'une zone à urbaniser par une liaison douce	Commune de Vire Normandie	PLU	110,326	0,01
74	Vire	oui	Création d'une liaison douce entre la Voie Verte et le Chemin du Roquet	Commune de Vire Normandie	PLU	655,397	0,07

75	Vire	oui	Aménagement pour la gestion des déchets et de la desserte en fibre optique	Commune de Vire Normandie	PLU	434	0,04
TOTAL						625743	62,57

Les emplacements réservés le long des voies existantes ont été prévus pour élargir ces dernières ou réaliser des liaisons douces en parallèle. Il faut noter que les accès existants aux voies seront maintenus (sur place, ou légèrement déplacés quand cela s'avèrera nécessaire).

Parmi ces emplacements réservés, on peut mentionner l'emplacement réservé le long de la rue de Caen, dans la commune déléguée de Vire. Celui-ci vise à créer un cheminement doux continu et de qualité Sud-Nord, entre le franchissement existant des voies ferrées près de la gare (impasse Couppey) d'une part, et les zones d'emplois (Avenue de Bischwiller, zones d'activités Ouest et Nord de l'agglomération) d'autre part.

Le franchissement des voies ferrées pourra éventuellement être modifié ou complété dans le cadre d'un projet d'aménagement du secteur de la gare, actuellement à l'étude.

3.7. Les monuments historiques

La commune nouvelle de Vire Normandie compte 17 monuments historiques classés ou inscrits :

- Ancien portail du couvent de Blon
- Hôtel de Ville (en partie)
- Statue de Castel
- Tour Saint-Sauveur
- Tour aux Raines
- Porte de l'Horloge
- Ancien Hôtel Dieu (en partie)
- Ancien portail de l'Hôtel de Ville
- Eglise Notre-Dame
- Ruines du Donjon
- Ancien couvent des Ursulines (Hospice)
- Maison au 6 Rue du Neufbourg
- Maisons aux 34 et 36 Rue Chaussée
- Pupitre en pierre du cimetière de Maisoncelles
- Dolmen de la Loge aux Sarazins
- Eglise Saint-Gilles de Coulonces
- Château de Chaulieu²⁹.

Ainsi, dans un périmètre établi autour de ces monuments (disque de 500 mètres de rayon), s'applique la servitude AC1. Cette servitude impose de consulter l'Architecte des Bâtiments de France lors de la réalisation de travaux de constructions et/ou modifiant l'aspect extérieur de bâtiments existants. Ces périmètres sont reportés sur le plan des servitudes.

A noter qu'il existe également sur le territoire des sites inscrits (Vaux de Vire, Clos Fortin, etc.) qui supposent l'application de la servitude AC2.

3.8. Le patrimoine protégé au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme

Vire Normandie est riche d'un patrimoine bâti et naturel de qualité composé de maisons, de puits, de calvaires, de fours à pain, de haies, de bœufs de granite, etc.

²⁹ Périmètre de protection s'appliquant à Vire Normandie, bien que le monument historique soit localisé hors de son territoire.

L'identification de ces éléments a fait l'objet d'un long travail associant les élus communaux et leur connaissance précise du terrain. Ces éléments participent à l'identité du territoire et de ses habitants. Ils ont donc une valeur parfois historique, de mémoire ou anecdotique ; parfois d'usage, de référence ou de repère ; parfois écologique ou paysagère.

Afin de ne pas faire doublon avec des servitudes existantes (AC1, etc.), les élus de Vire Normandie n'ont identifié que les éléments ne faisant l'objet d'aucune autre protection, afin que ce « petit » patrimoine puisse néanmoins être préservé.

Ainsi, 194 éléments³⁰ ont été identifiés sur le territoire au titre de l'article L151-19. Figurent ainsi dans le règlement graphique des éléments bâtis (en violet) et des éléments naturels (en vert). Il peut s'agir d'éléments :

- surfaciques (figurés suivants  et ) , tels que le secteur Reconstruction de Vire ou des parcs,
- linéaires (figurés suivants  et ) , tels que des palets debout ou des haies,
- ponctuels (figurés suivants  et ) , tels que des édifices notoires ou des arbres remarquables.

Les travaux sur ces éléments doivent, sauf quelques exceptions, faire l'objet de déclarations préalables. Ces travaux pourront être refusés ou des adaptations exigées. La collectivité se donne ainsi un droit de regard afin de s'assurer du maintien de ces éléments identitaires et de leur valorisation.

Les infractions sont punies par les amendes, peines et condamnations définies aux articles L480-1 à L480-14 du Code de l'Urbanisme.

Éléments patrimoniaux (Art .L.151-19 du Code de l'urbanisme)

Commune déléguée	N°	Intitulé	Type de Protection
Coulonces	1	Croix de Caen (calvaire), 17ème siècle	loi paysage (bâti ponctuel)
Coulonces	2	Presbytère	loi paysage (bâti ponctuel)
Coulonces	3	Pont de pierre	loi paysage (bâti ponctuel)
Coulonces	4	Château de Montcoq	loi paysage (bâti ponctuel)
Coulonces	5	Château de la Cour	loi paysage (bâti ponctuel)
Coulonces	6	Maison en pierre de taille	loi paysage (bâti ponctuel)
Coulonces	7	Moulin en pierre	loi paysage (bâti ponctuel)
Coulonces	8	Ancienne piscine	loi paysage (bâti ponctuel)
Coulonces	9	Arbre remarquable (If)	loi paysage (naturel ponctuel)
Coulonces	10	Parc ornemental	loi paysage (naturel surfacique)
Coulonces	11	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Coulonces	12	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Coulonces	13	Douit (lavoir)	loi paysage (bâti ponctuel)
Coulonces	14	Pont de la Londe	loi paysage (bâti ponctuel)
Coulonces	15	Pont de la Saisonnière	loi paysage (bâti ponctuel)
Coulonces	16	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Coulonces	17	Pont du Vey	loi paysage (bâti ponctuel)
Coulonces	18	Arbre remarquable (If)	loi paysage (naturel)

³⁰ Sans compter les haies identifiées.

			ponctuel)
Coulonces	19	Calvaire	loi paysage (naturel ponctuel)
Coulonces	20	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Coulonces	21	Douit (lavoir)	loi paysage (bâti ponctuel)
Coulonces	22	Douit (lavoir)	loi paysage (bâti ponctuel)
Coulonces	23	Arbre remarquable (Noyer)	loi paysage (naturel ponctuel)
Coulonces	24	Puits	loi paysage (naturel ponctuel)
Maisoncelles-la-Jourdan	25	Presbytère	loi paysage (bâti ponctuel)
Maisoncelles-la-Jourdan	26	Eglise Saint-Amand, 17ème siècle	loi paysage (bâti ponctuel)
Maisoncelles-la-Jourdan	27	Statue	loi paysage (bâti ponctuel)
Maisoncelles-la-Jourdan	28	Château de Maisoncelles	loi paysage (bâti ponctuel)
Maisoncelles-la-Jourdan	29	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Maisoncelles-la-Jourdan	30	Ancien manoir à restaurer	loi paysage (bâti ponctuel)
Maisoncelles-la-Jourdan	31	Ancienne filature Auvray	loi paysage (bâti ponctuel)
Maisoncelles-la-Jourdan	32	Pont de la Maladrerie	loi paysage (bâti ponctuel)
Maisoncelles-la-Jourdan	33	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Maisoncelles-la-Jourdan	34	Vierge	loi paysage (bâti ponctuel)
Maisoncelles-la-Jourdan	35	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Maisoncelles-la-Jourdan	36	Puits	loi paysage (bâti ponctuel)
Maisoncelles-la-Jourdan	37	Puits	loi paysage (bâti ponctuel)
Maisoncelles-la-Jourdan	38	Puits	loi paysage (bâti ponctuel)
Maisoncelles-la-Jourdan	39	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Maisoncelles-la-Jourdan	40	Palets de pierre "debout"	loi paysage (bâti linéaire)
Maisoncelles-la-Jourdan	41	Mur en pierres taillées	loi paysage (bâti linéaire)
Maisoncelles-la-Jourdan	42	Boeufs de granite	loi paysage (naturel surfacique)
Maisoncelles-la-Jourdan	43	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Maisoncelles-la-Jourdan	44	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Maisoncelles-la-Jourdan	45	Enclos mortuaire des seigneurs de Maisoncelles, 18è et 19è siècles, cimetièr	loi paysage (bâti ponctuel)
Maisoncelles-la-Jourdan	46	Arbre remarquable (if), cimetièr	loi paysage (naturel ponctuel)
Roullours	47	Eglise Saint-Martin, 19ème siècle	loi paysage (bâti ponctuel)
Roullours	48	Douit (lavoir)	loi paysage (bâti ponctuel)
Roullours	49	Puits	loi paysage (bâti ponctuel)
Roullours	50	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Roullours	51	Statue + Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Roullours	52	Ancien four à pain	loi paysage (bâti ponctuel)
Roullours	53	Moulin	loi paysage (bâti ponctuel)
Roullours	54	Croix de la Bonnelière	loi paysage (bâti ponctuel)

Roullours	55	Douit (lavoir)	loi paysage (bâti ponctuel)
Roullours	56	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Roullours	57	Notre-Dame de la Salette (statue)	loi paysage (bâti ponctuel)
Roullours	58	Arbre remarquable (lf)	loi paysage (naturel ponctuel)
Roullours	59	Arbre remarquable (lf)	loi paysage (naturel ponctuel)
Roullours	60	Mur en pierres sèches	loi paysage (bâti linéaire)
Roullours	61	Mur en pierres sèches	loi paysage (bâti linéaire)
Roullours	62	Lavoir dans Les Monts	loi paysage (bâti ponctuel)
Roullours	63	Calvaire à La Croix Bréard	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	64	Calvaire (Croix des Quatre Futiaux)	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	65	Château de la Tessonnière	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	66	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	67	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	68	Statue	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	69	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	70	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	71	Château de la Ruaudière	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	72	Château de la Pinsonnière	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	73	Château de La Giltière et dépendances	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	74	Parc ornemental de la Tessonnière (château)	loi paysage (naturel surfacique)
SGDTLLV	75	Manoir de la Mahère	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	76	Parc ornemental du Manoir	loi paysage (naturel surfacique)
SGDTLLV	77	Ancienne gare Voie verte	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	78	Annexe ancienne gare	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	79	Bâtiment réhabilité voie verte	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	80	Ancienne maison du garde-barrière	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	81	Calvaire La Lande-Vaumont	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	82	Arbre remarquable	loi paysage (naturel ponctuel)
SGDTLLV	83	Calvaire Le porquet	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	84	Croix La Morcellière	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	85	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	86	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	87	Calvaire Le Clos Fortin	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	88	Château de l'Enaudière	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	89	Château de La Tigerie	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	90	Calvaire La Guertière	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	91	Poteau de quintaine de La Dathée	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	92	Mur en pierre	loi paysage (bâti linéaire)

SGDTLLV	93	Calvaire La Chaudronnière	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	94	Croix cimetièrè SGDT	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	95	Pupitre cimetièrè SGDT	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	96	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	97	Croix cimetièrè	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	98	Croix cimetièrè	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	99	Croix des Louvetières	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	100	Eglise Saint-Germain, 17ème et 18ème siècles	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	101	Monument funéraire de François Ambroise, comte de Percy, 1845, cimetièrè	loi paysage (bâti ponctuel)
SGDTLLV	102	Mur	loi paysage (bâti linéaire)
Truttemer-le-Grand	103	Eglise Saint-Martin, 19ème siècle	loi paysage (bâti ponctuel)
Truttemer-le-Grand	104	Stèle	loi paysage (bâti ponctuel)
Truttemer-le-Grand	105	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Truttemer-le-Grand	106	Château et dépendances	loi paysage (bâti ponctuel)
Truttemer-le-Grand	107	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Truttemer-le-Grand	108	Stèle commémorative	loi paysage (bâti ponctuel)
Truttemer-le-Grand	109	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Truttemer-le-Grand	110	Ancienne Ecole	loi paysage (bâti ponctuel)
Truttemer-le-Grand	111	Verger	loi paysage (naturel surfacique)
Truttemer-le-Grand	112	Château	loi paysage (bâti ponctuel)
Truttemer-le-Grand	113	Boisement	loi paysage (naturel surfacique)
Truttemer-le-Petit	114	Eglise Saint-Martin, 19ème siècle	loi paysage (bâti ponctuel)
Truttemer-le-Petit	115	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Truttemer-le-Petit	116	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Truttemer-le-Petit	117	Arbre remarquable (If)	loi paysage (naturel ponctuel)
Truttemer-le-Petit	118	Calvaire de la Morlière	loi paysage (bâti ponctuel)
Truttemer-le-Petit	119	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Vaudry	120	Chapelle Touyon (oratoire)	loi paysage (bâti ponctuel)
Vaudry	121	Eglise Saint-Martin, 17ème et 18ème siècles	loi paysage (bâti ponctuel)
Vaudry	122	Château du pont de Vaudry, 14ème et 18ème siècles	loi paysage (bâti ponctuel)
Vaudry	123	Château de la Herbellière, 16ème et 18ème siècles	loi paysage (bâti ponctuel)
Vaudry	124	Mairie (ancien presbytère), 1735	loi paysage (bâti ponctuel)
Vaudry	125	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Vaudry	126	Chapelle Saint-Roch, 1843, Monts de Vaudry	loi paysage (bâti ponctuel)

Vaudry	127	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Vaudry	128	Four à pain, 19ème siècle, La Lande	loi paysage (bâti ponctuel)
Vaudry	129	Douit (lavoir)	loi paysage (bâti ponctuel)
Vaudry	130	Douit (lavoir)	loi paysage (bâti ponctuel)
Vaudry	131	Blon, bâtiment principal (ancienne filature de draps), 1812	loi paysage (bâti ponctuel)
Vaudry	132	Arbre remarquable (if), cimetière	loi paysage (naturel ponctuel)
Vaudry	133	Arbre remarquable (If), cimetière	loi paysage (naturel ponctuel)
Vaudry	134	Tombe en granit avec croix horizontale et pupitre, 1627, cimetière	loi paysage (bâti ponctuel)
Vaudry	135	Croix du cimetière, 1605	loi paysage (bâti ponctuel)
Vaudry	136	Croix de peste, 1736, cimetière	loi paysage (bâti ponctuel)
Vaudry	137	Mur de Blon	loi paysage (bâti linéaire)
Vaudry	138	Douit (lavoir)	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	139	Oratoire	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	140	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	141	Stèle commémorative de la Côte 203	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	142	Porte	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	143	Eglise	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	144	Le Cotin (château), 19ème siècle	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	145	Tour de la Douve	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	146	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	147	Eglise Saint-Martin, clocher du 13ème siècle	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	148	Eglise Sainte-Anne, 19ème siècle	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	149	Arbre remarquable (Ginkgo Biloba)	loi paysage (naturel ponctuel)
Vire	150	Maison en pierre + cour	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	151	Ancien presbytère de Neuville	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	152	Un château	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	153	Moulin Bausse	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	154	Chapelle de l'ancien couvent des soeurs de la Miséricorde	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	155	Un château	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	156	Tribunal, 19ème siècle	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	157	Hôtel Cahours (sous-préfecture), 19ème siècle	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	158	Un château	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	159	Arbre remarquable (Marronnier)	loi paysage (naturel ponctuel)
Vire	160	Stèle	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	161	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)

Vire	162	Manoir	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	163	Un château	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	164	Chapelle	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	165	Un château	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	166	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	167	Pont de Martilly	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	168	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	169	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	170	Pont	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	171	Hôtel Achard, 17ème siècle	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	172	Portail de l'Hôtel de Corday d'Arclais, 18ème siècle	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	173	Chaumière, 18ème siècle, Cour de l'Hôtel Dieu	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	174	Croix de peste, 17ème siècle, cimetière Saint-Martin-de-Tallevende	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	175	Chaumière, 18ème siècle, Saint- Martin-de-Tallevende	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	176	Pierre tombale de Guillaume Marie, 1718, cimetière Saint-Martin-de- Tallevende	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	177	Arbre remarquable (if), cimetière Saint-Martin-de-Tallevende	loi paysage (naturel ponctuel)
Vire	178	Arbre remarquable (if), cimetière Saint-Martin-de-Tallevende	loi paysage (naturel ponctuel)
Vire	179	Pigeonnier	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	180	Cheminée ABAIR	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	181	Cheminée ABAIR	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	182	Cheminée de l'ancienne Beurrerie de Vire	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	183	Douit (lavoir)	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	184	Porte de Neuville	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	185	Roue du Moulin Bausse	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	186	Tour de Coulonces	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	187	Tour de Geôle	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	188	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	189	Temple protestant	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	190	Calvaire	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	191	Croix	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	192	Jardin à la française	loi paysage (naturel surfacique)
Vire	193	Kiosque	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	194	Pont au Ras	loi paysage (bâti ponctuel)
Vire	195	Écluse	loi paysage (bâti ponctuel)

Éléments du petit patrimoine protégés – Tableau synthétique

Commune déléguée	Nombre	%
Coulonces	24	12,31
Saint-Germain	39	20
Vire	57	29,23
Truttemer-le-Grand	11	5,64
Truttemer-le-Petit	6	3,08
Maisoncelles-la-Jourdan	22	11,28
Vaudry	19	9,74
Roullours	17	8,72
Commune nouvelle de Vire Normandie	195	100,00

A noter que dans le secteur de la Reconstruction, la commune nouvelle de Vire Normandie a élaboré un cahier de préconisations architecturales avec l'aide du CAUE14 et de l'Architecte des Bâtiments de France (en annexe).

3.9. Les linéaires commerciaux définis au titre du L151-16 du Code de l'Urbanisme

La commune nouvelle de Vire Normandie a défini des linéaires commerciaux sur trois centralités du pôle de services de l'agglomération : le centre-ville de Vire, le quartier de la gare et Martilly/Val de Vire.

Dans ces centralités, plusieurs rues sont ainsi bordées d'un linéaire représenté dans le règlement graphique par le figuré suivant : .

Les changements de destination sont limités dans les locaux situés au rez-de-chaussée des immeubles concernés, sur une profondeur de 8 mètres depuis la façade bordant la rue.

Le but est d'éviter que certains quartiers commerciaux ne perdent leur dynamisme et leur attractivité en laissant des fonds de commerce être transformés en locaux avec une autre vocation, notamment de l'habitat.

La commune nouvelle de Vire Normandie répond ainsi à l'objectif affiché dans le PADD : « Conforter l'offre commerciale et de services en tenant compte des centralités ».

3.10. Les secteurs où en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces, identifiés au titre du L151-15 du Code de l'Urbanisme

La commune nouvelle de Vire Normandie a décidé de faire usage de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme pour le site des Mancellières, dont la Ville de Vire possède la maîtrise foncière. L'urbanisation de la partie du site classée en 1AUBv et en 2AUB ne pourra se faire sans un projet communal ayant fait l'objet d'une étude urbaine, conformément à ce que stipulent Orientations d'Aménagement et de Programmation. Au titre de l'article L151-15, celles-ci définissent un pourcentage de 0 à 40% de commerces à respecter à cet endroit. Les terrains concernés sont repérés dans le règlement graphique avec le figuré suivant : .

L'objectif est ici de renforcer la centralité identifiée à l'Est de l'agglomération et de prévoir en amont l'insertion dans le tissu urbain des activités (compatibles avec habitat).

3.11. Les bâtiments situés en zone agricole ou naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination, identifiés au titre du L151-11, 2° du Code de l'Urbanisme

Le territoire de Vire Normandie est marqué par une dissémination historique du bâti, principalement agricole. A l'heure où les pratiques agricoles évoluent rapidement, la commune nouvelle a fait de la préservation de ce bâti caractéristique du bocage une de ses priorités.

Le PADD de Vire Normandie stipule « hors des pôles de services, privilégier le maintien et la réhabilitation du bâti existant ». En accord avec cet objectif, Vire Normandie a identifié (avec le figuré suivant : ★ dans le règlement graphique) plusieurs bâtiments actuellement dédiés à l'agriculture qui pourront faire l'objet d'un changement de destination.

Ce changement de destination est possible si plusieurs conditions sont remplies, notamment l'absence de nuisance sur l'activité agricole et la préservation de la qualité paysagère des sites. Ainsi, tous les bâtiments en campagne n'ont pas été identifiés. Les bâtiments retenus :

- disposent, ou peuvent disposer, des réseaux (eau potable, électricité, voirie...) sans coût additionnel démesuré pour la collectivité
- sont situés en dehors des périmètres sanitaires établis autour de bâtiments agricoles.
- sont situés dans des hameaux ou dans des groupes d'habitations épars de sorte que leur éventuelle transformation en habitation ne réduirait pas de zones d'épandage.

Mais surtout, tout changement de destination devra avoir été validé par la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) en zone agricole et par la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites) en zone naturelle.

A noter que les bâtiments dépendant d'une maison d'habitation à la date d'approbation du PLU n'ont pas été identifiés. Ils sont réputés avoir la même destination que le bâtiment dont ils dépendent et donc une destination d'habitat (même si leur usage est différent aujourd'hui). Ils pourront donc être transformés en maison d'habitation distincte.

3.12. Zones de nuisances sonores

Les articles L. 571-9 et L. 571-10 du Code de l'environnement imposent la prise en compte des nuisances sonores :

- lorsqu'elles sont engendrées par la construction de routes ou de voies ferrées nouvelles (ou modifiées de façon significative) situées à proximité d'habitations existantes ;
- s'agissant des bâtiments nouveaux construits à proximité de ces infrastructures existantes qui doivent être suffisamment protégés du bruit.

La seconde disposition tend à protéger les constructions existantes aux abords des infrastructures de transports terrestres. Le préfet doit recenser et classer ces infrastructures en fonction de leur caractéristique sonore et du trafic. A partir de ce classement, le préfet doit déterminer :

- les différents secteurs affectés par le bruit ;

- les niveaux des nuisances sonores à prendre en compte lors de la construction de bâtiments ;
- les prescriptions techniques destinées à réduire ces nuisances.

Sur Vire Normandie, les voies de circulation concernées sont les RD407 (sur Vire et Vaudry), RD524 (sur Vaudry, Vire et Coulonces), et sont matérialisées à titre d'information sur les Cartes d'assemblage et Cartes des informations, au moyen du figuré suivant : 

V. CHOIX RETENUS POUR LA LIMITATION ADMINISTRATIVE A L'UTILISATION DES SOLS (REGLEMENT ECRIT)

Le Plan Local d'Urbanisme comporte un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L101-2.

Dans ce règlement, tous les articles ne sont pas obligatoirement règlementés.

Article	Contenu du Règlement	Principes Justificatifs
1	Les deux premiers articles du règlement définissent la vocation des zones, secteurs et sous-secteurs :	Le règlement limite les types d'occupation des différentes zones, en conformité avec la réglementation en vigueur. A noter que, pour répondre aux objectifs du PADD, autant qu'à la réalité du terrain, les secteurs et sous-secteurs spécifiques ont été définis, autorisant ou interdisant certaines occupations et utilisations du sol en fonction de leur vocation. Si la mixité de fonctions est encouragée dans les secteurs et sous-secteurs urbains et à urbaniser à vocation principale d'habitat (Ua, Uav, Ub, Ubv1, Ubv2, 1AUb, 1AUbv, 2AUb (dans la limite d'une compatibilité avec l'habitat), des dispositions spécifiques sont prises pour les secteurs et sous-secteurs devant accueillir des équipements ou activités qui pourraient nuire à l'habitat, ou inversement. On retrouve ainsi des secteurs et sous-secteurs urbains et à urbaniser dédiés aux équipements (Ue, 1AUe, 2AUe), ou dédiés aux activités (Ux, Uxa, Uxc, 1AUx, 1AUxc, 2AUx).
2	- les types d'occupation et d'utilisation du sol interdits -les types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières	Les terres agricoles, regroupées au sein de la zone A, sont logiquement réservées à l'agriculture et toute occupation ou utilisation sans lien avec l'activité agricole n'est pas autorisée. Pour autant, il a fallu tenir compte du bâti, à vocation d'habitat ou d'activité différente déjà existant au sein de l'espace agricole, ou bien encore des bâtiments agricoles qui pourraient changer de destinations. C'est pourquoi, la zone d'implantation Aa, les secteurs Ah et Ax permettent à ce bâti d'évoluer (annexes et extensions sont autorisées, ainsi que de nouvelles constructions en Ah et Ax) ; de même, le changement de destination est autorisé pour certains bâtiments identifiés, sous réserve d'obtenir l'accord préalable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). De façon générale, toute occupation ou utilisation du sol dans les espaces agricoles a pour objectif d'éviter leur mitage et est conditionnée à l'absence de nuisance pour l'agriculture. Les espaces naturels n'ont pas vocation à accueillir les

		<p>futures extensions de l'urbanisation ; les constructions et installations qui y sont autorisées se veulent donc limitées. La zone N « pure » n'autorise ainsi que les constructions d'intérêt collectif. L'article N2 prévoit une règle un peu plus souple en Nd où sont permis des abris pour animaux.</p> <p>Comme dans les espaces agricoles, il a fallu tenir compte du bâti, à vocation d'habitat ou d'activité déjà existant au sein de l'espace agricole, ou bien encore des bâtiments agricoles qui pourraient changer de destinations. C'est pourquoi, la zone d'implantation Na et les sous-secteurs Nx et Nxt permettent à ce bâti d'évoluer (annexes et extensions sont autorisées, ainsi que de nouvelles constructions en Nx, y compris Nxt) ; de même, le changement de destination est autorisé pour certains bâtiments identifiés, sous réserve d'obtenir l'accord préalable de la Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages (CDNPS).</p> <p>De façon générale, toute occupation ou utilisation du sol dans les espaces naturels a pour objectif d'éviter leur mitage et est conditionnée au respect de la qualité des paysages.</p> <p>Dans toutes les zones, une attention particulière est portée à la préservation des zones humides qui font l'objet de règles spécifiques. Des règles particulières ont également été définies pour les zones inondables.</p>
<p>3 4</p>	<p>Ces articles, traitent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des conditions de desserte des terrains par les réseaux publics, - des conditions de desserte des terrains par les réseaux publics, <p>Ils définissent les critères nécessaires à la viabilisation des terrains.</p>	<p>La majorité des secteurs urbains est desservie par les réseaux d'assainissement collectif.</p> <p>Dans les endroits non raccordés, la réalisation d'un assainissement autonome respectueux des normes en vigueur sera requise.</p> <p>Seuls les secteurs viabilisés peuvent être ouverts à l'urbanisation, les réseaux d'adduction d'eau, de téléphone et d'électricité étant nécessaires à l'obtention d'un permis de construire.</p> <p>Les secteurs où la construction est autorisée sont donc réputés viabilisés.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation dans les zones AU ne sera possible qu'une fois les aménagements nécessaires à l'accès et la viabilisation du terrain et à sa desserte par les réseaux d'assainissement collectif réalisés (hormis dans le pôle Nord-Ouest qui ne possède pas de réseau d'assainissement collectif et où un assainissement autonome conforme à la législation est donc requis). De plus, pour la majorité des terrains classés en 1AUb (y compris 1AUbv), l'urbanisation ne pourra être réalisée que dans le respect des OAP.</p>

5	<p>Cet - de la superficie minimale des terrains constructibles.</p> <p>NB : l'article 5 n'a plus de vigueur depuis la loi ALUR de 2014</p>	
<p>Les articles suivants définissent les critères liés à l'instauration d'une trame urbaine cohérente</p>		
6	<p>Le sixième article stipule les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Dans la majorité des secteurs, hormis quelques exceptions (marges de recul définies le long de certains axes, OAP stipulant une implantation particulière...), les constructions devront s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit à l'alignement, - Soit à une distance minimale de l'alignement des voies, des emprises publiques et des emplacements réservés à la réalisation de voies ou emprises publiques 	<p>Une telle réglementation de l'implantation des constructions a été définie avec les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - assurer une trame urbaine cohérente, que ce soit au sein de l'agglomération viroise, des bourgs ruraux, des zones d'activités ou des hameaux, - intégrer les constructions dans l'environnement naturel et bâti, - de limiter l'impact des nouvelles constructions dans le paysage - rationaliser les dimensions des espaces libres (en imposant une distance minimale de retrait, la commune nouvelle de Vire Normandie évite l'apparition de fines bandes de terrain inutilisables le long des constructions) - favoriser une urbanisation plus dense et donc moins consommatrice d'espace. <p>Afin de tenir compte des spécificités des différentes parties du territoire où ces objectifs s'affirment avec plus ou moins de force, les règles ont été adaptées différemment selon les secteurs.</p> <p>Ainsi, les principes retenus vont de l'implantation obligatoire à l'alignement dans le bâti ancien (Ua, y compris Uav) au nécessaire retrait minimal de 5 mètres en zone A « pure », en passant par une implantation possible aussi bien à l'alignement qu'avec un retrait minimal dans d'autres secteurs (Ub, 1AUx, Na, etc...)</p>

<p>7</p>	<p>Le septième article stipule les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Dans la majorité des secteurs, hormis quelques exceptions (marges de recul définies le long de certains axes, OAP stipulant une implantation particulière...), les constructions devront s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en limite séparative, - Soit à une distance minimale des limites séparatives. 	<p>Une réglementation de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives a été définie en fonction de la localisation des constructions et dans le but :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'assurer une trame urbaine cohérente, que ce soit au sein de l'agglomération viroise, des bourgs ruraux, des zones d'activités ou des hameaux, - d'intégrer les constructions dans l'environnement naturel et bâti, - de limiter l'impact des nouvelles constructions dans le paysage, - de donner la plus grande latitude possible pour l'implantation des constructions, - de rationaliser les dimensions des espaces libres (en imposant une distance minimale de retrait, la commune nouvelle de Vire Normandie évite l'apparition de fines bandes de terrain inutilisables le long des constructions) - de favoriser une urbanisation plus dense et donc moins consommatrice d'espace. <p>A noter que dans les secteurs devant accueillir des activités économiques « lourdes » (logistique, industrie...), ou des bâtiments agricoles, lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, une distance minimum de recul (cinq mètres) a été pensée pour permettre le passage de véhicules de grande taille, notamment ceux de lutte contre l'incendie.</p>
<p>8</p>	<p>Le huitième article stipule les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.</p>	<p>Dans les zones urbaines ou à urbaniser, il a été décidé de ne pas réglementer cet article afin de laisser un maximum de souplesse pour les futurs constructeurs et permettre une urbanisation nouvelle plus dense et/ou une densification du tissu bâti existant.</p> <p>En zones agricoles et naturelles, le besoin de densité du bâti étant un peu moins pressant, il a été établi une distance minimale de quatre mètres, permettant le passage d'engins importants, notamment d'engins de lutte contre l'incendie</p>

9	L'emprise au sol des constructions est règlementée à l'article 9.	<p>La commune nouvelle de Vire Normandie n'a pas souhaité que cet article soit un frein à la réalisation d'opérations denses et ne l'a donc que peu ou pas règlementé dans les zones U et AU.</p> <p>Dans le prolongement de son PADD qui vise une meilleure gestion des eaux pluviales, la commune nouvelle a néanmoins fixé un pourcentage maximal d'occupation d'une unité foncière par une construction. Les espaces libres de construction permettant souvent une infiltration des eaux pluviales dans le sol. Des exceptions à cette règle ont été prévues pour les petites parcelles (300m² et moins) ou dans les zones d'activités pour les bâtiments disposant d'une toiture végétalisée d'une surface minimale.</p> <p>En campagne, l'approche est toute autre. Cet article a donc été règlementé dans un souci d'absence de nuisances sur l'agriculture et sur la qualité des paysages.</p> <p>De plus, l'application de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme implique que soit règlementée la densité des annexes et extensions des constructions à usage d'habitations dans les zones Aa et Na. La modification^{°1} a donc complété les dispositions des articles A9 et N9.</p> <p>Ainsi, hormis pour les bâtiments agricoles en zone A dont les besoins futurs exigeront peut-être des emprises plus importantes, une emprise au sol maximale a été définie pour toutes les constructions sises dans ces zones.</p>
---	---	---

<p>10</p>	<p>Le dixième article régleme la hauteur maximale des constructions.</p> <p>Dans les zones à vocation principale d'habitat, la hauteur maximale est exprimée en niveaux.</p> <p>Dans les autres zones, elle est exprimée en mètres.</p> <p>Les annexes et les extensions étant considérées comme des constructions, leur hauteur ne saurait dépasser la hauteur maximale fixée dans le secteur auquel elles appartiennent.</p> <p>Au-dessus des hauteurs maximales définies, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, silo, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, éolienne, etc).</p>	<p>Dans la majorité des secteurs et sous-secteurs, la hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau de la voirie de desserte, afin de s'assurer d'une cohérence paysagère d'ensemble depuis l'axe de perception du tissu urbain.</p> <p>Par contre, la hauteur des constructions dans les futures zones d'activités et en campagne sera principalement perçue depuis le lointain. Afin de limiter leur impact paysager, notamment lorsqu'elles sont implantées sur des coteaux, la commune nouvelle de Vire Normandie a fait le choix de mesurer leur hauteur depuis le niveau naturel du sol au centre de la future construction.</p> <p>Pour les zones à vocation principale d'habitat, cet article stipule une hauteur maximale en termes de niveaux plutôt qu'en mètres, afin d'apporter une souplesse réglementaire permettant de diversifier les formes bâties, de satisfaire les besoins de logement de tous les habitants et donc d'accompagner leur parcours résidentiel. Une hauteur plus importante a été autorisée sur l'agglomération afin de satisfaire au mieux un besoin important de logements sur un espace réduit.</p> <p>Néanmoins, pour le reste du territoire, il a été jugé nécessaire de fixer une hauteur maximale en mètres, afin de favoriser l'intégration des nouveaux bâtiments dans leur environnement.</p> <p>Une hauteur relativement importante (jusqu'à 14 mètres) a été permise pour les bâtiments d'activités et agricoles. Celle-ci vise à permettre de satisfaire les besoins des acteurs économiques du territoire, y compris sur de petits terrains en répartissant les activités sur plusieurs niveaux si leur nature le permet.</p> <p>Pour la même raison, une exception a été permise dans le cas d'extensions de bâtiments déjà existants et dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Ces extensions pourront, elles aussi, dépasser la hauteur maximale, sans toutefois dépasser celle du bâtiment initial.</p>
-----------	---	--

<p>11</p>	<p>Le onzième article traite de l'aspect extérieur des constructions et de l'aménagement de leurs abords.</p>	<p>Cet article est règlementé sur la quasi-totalité du territoire (seuls les secteurs où la construction est très limitée (Ur, zone 2AU, Ar, Nr) ne disposent pas de règles spécifiques). L'objectif recherché par la commune nouvelle est d'assurer là aussi les meilleures intégrations et harmonie possibles pour le bâti, mais aussi pour leurs abords.</p> <p>Les règles définies traitent aussi bien de la couleur des façades (avec une gamme de RAL), que de la pente des toits ou du style des clôtures.</p> <p>Des règles particulières ont été définies pour le secteur de la Reconstruction, correspondant à peu près au centre-ville virois.</p> <p>L'objectif est de préserver le caractère patrimonial du bâti ancien (Reconstruction et antérieur), de favoriser l'intégration dans la trame bâtie des constructions neuves et de développer des zones d'activités qualitatives et attractives.</p>
<p>12</p>	<p>Le douzième article traite des obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.</p>	<p>Le principe général retenu sur tout le territoire pour le stationnement des véhicules (autres que vélos) est qu'il doit répondre aux besoins des bâtiments concernés et se faire en dehors de l'espace public afin d'assurer la sécurité des personnes.</p> <p>Un nombre minimal de places a été précisé pour chaque logement réalisé dans le secteur Ub (y compris Ubv1 et Ubv2), où le tissu urbain est un peu plus lâche que dans les quartiers anciens, mais où les enjeux de stationnement des véhicules restent primordiaux pour la gestion de la circulation et l'harmonie de l'espace public.</p> <p>Conformément à son PADD, Vire Normandie a permis la mutualisation du stationnement des véhicules dans les zones d'activités, afin que différentes entreprises puissent partager ensemble leurs besoins de stationnement, sur un espace qui pourra être plus réduit.</p> <p>Une attention particulière a également été portée au stationnement des deux roues, afin notamment de faciliter et d'encourager les déplacements à vélo, en accord avec la législation introduite par la loi ENE du 12 juillet 2010.</p>

13	<p>Le treizième article traite des obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations.</p>	<p>Cet article est règlementé sur la quasi-totalité du territoire (seuls les secteurs où la construction est très limitée (Ur, zone 2AU, Ar, Nr) ne disposent pas de règles spécifiques). L'objectif recherché par la commune nouvelle est principalement d'assurer le maintien du patrimoine naturel végétal qu'elle a identifié sur son territoire et en premier lieu, les haies bocagères.</p> <p>En effet, ces haies, présentes dans toutes les zones (y compris en zone urbaine) sont constitutives de l'identité bocagère de la commune nouvelle de Vire Normandie et contribuent au cadre de vie qu'elle entend préserver. Il est donc précisé ici les conditions d'intervention sur les haies identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, pour maintenir ces haies, mais aussi pour maintenir leurs caractéristiques bocagères (trois strates, etc).</p>
14	<p>Coefficient d'occupation des sols est règlementé par le quatorzième article.</p> <p>NB : l'article 14 n'a plus de vigueur depuis la loi ALUR de 2014</p>	
15	<p>Le quinzième article traite des obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.</p>	<p>Le niveau de performance énergétique requis par la réglementation thermique actuelle étant déjà élevé, et ces installations et aménagements ayant un surcoût non négligeable (notamment sur un marché immobilier peu dynamique), la commune nouvelle de Vire Normandie, n'a pas souhaité en rendre certains obligatoires et aller au-delà de la réglementation en vigueur.</p> <p>Pour autant, elle entend les développer et a veillé à ne pas les bloquer dans son PLU.</p>
16	<p>Le seizième article traite des obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.</p>	<p>Afin de développer l'offre en communications électroniques sur le territoire de Vire Normandie, il a été rendu obligatoire de prévoir la desserte des constructions existantes ou à venir lors de la création d'une nouvelle voirie.</p> <p>Par ailleurs, le raccordement des nouvelles constructions devra être prévu.</p>

VI. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L101-1 à L101-3. »

« [II] comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques [...]» (Article L151-1 et L151-2 du Code de l'Urbanisme).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour assurer le développement de la commune nouvelle. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire que leurs prescriptions doivent être respectées « dans l'esprit ».

Le règlement écrit et le règlement graphique doivent être élaborés en cohérence avec ces orientations.

Avec la mise en place de cet outil, la commune nouvelle de Vire Normandie garde une certaine maîtrise de l'aménagement urbain, du marché immobilier et des moyens de déplacements sur son territoire.

Des OAP sont réalisées sur 23 sites répartis dans les cinq pôles de services définis sur le territoire. Il s'agit le plus souvent de terrains classés en 1AUB ou 1AUBv.

1. LES OAP DANS LE PÔLE DE SERVICES NORD-OUEST

1.1. Site n°1.1 : le cœur de bourg

Situé dans le bourg de Coulonces, ce site de 0,7 ha est en grande partie déjà urbanisé. Il s'étale le long de la rue de la mairie. Comprenant la mairie, un arrêt de bus et la boulangerie du village, et situé à deux pas de l'école, il constitue un embryon de vie locale à développer. Y sont ainsi prévus des logements avec la densité qu'on peut attendre d'un centre-bourg (maisons de bourg) et d'autres avec une densité moindre (lots libres) et une valorisation des espaces publics (cheminements doux, plateau piétonnier...). Les problématiques de mixité sociale (50% de logements aidés), de stationnement et d'assainissement (le bourg de Coulonces n'est pas raccordé au réseau collectif) ont également été prises en compte.

1.2. Site n°1.2 : bourg Est

Situé à l'Est du noyau bâti de Coulonces, ce site de 0,9 ha est presque entièrement entouré d'urbanisation. Les OAP qui y ont été définies garantissent l'usage des quelques accès existants et une implantation optimale de la voirie pour permettre l'application d'une densité minimale de 10 logements à l'hectare. Les liaisons douces ancreront le futur quartier au reste du bourg et au chemin de la Rattelière.

1.3. Sites n°1.3, 1.4 et 1.5 : les Corvées

Situés à l'Ouest du bourg de Coulonces, ces terrains constituent l'extension future de son enveloppe bâtie. Le site le plus au Nord, de 1,8 ha, est propriété de la commune déléguée de Coulonces qui a prévu la construction d'un lotissement. Les deux autres sites ont une configuration qui ne permet pas une implantation de bâti ou une densité déraisonnables. C'est pourquoi ils n'ont été traités que dans le schéma global de principes à l'échelle du pôle. Les connexions routières et les accès sont ainsi garantis.

2. LES OAP DANS LE PÔLE DE SERVICES EST

2.1. Site n°2.1 : la Martinière

Ce terrain de 9,6 ha à la sortie du bourg de Vaudry abrite d'anciens bâtiments agricoles en friche, des pâtures et quelques maisons d'habitations. Il doit accueillir une grande partie de l'extension de l'enveloppe bâtie du bourg. Son urbanisation doit répondre au double objectif d'accueillir de nouveaux habitants, équipements et activités et de valoriser les éléments bâtis et naturels déjà présents.

Avec une densité d'au moins 12 logements à l'hectare et des formes bâties diverses, le site devra permettre de répondre aux besoins de tous les futurs habitants. Avec une partie zonée en 1AUxc, il pourra également accueillir des commerces de proximité qui pourront fonctionner en lien avec le futur quartier, mais aussi avec le point de rencontre intermodal qui sera aménagé à proximité.

Parallèlement, une attention particulière a été apportée aux problématiques de gestion des eaux (conservation des mares, création de noues, etc.), des futures franges urbaines le long de la RD 512 (espace public paysager, liaison douce...) et des déplacements (point de rencontre intermodal pour tout le pôle Est).

2.2. Site n°2.2 : la Calloulière

Actuel terrain de sport situé à l'Est du bourg de Vaudry, le site de la Calloulière s'étend sur 2,7 ha (3,3 ha en intégrant les zones Ue en 1AUe à l'Est) et doit accueillir un quartier pavillonnaire. Du fait du terrassement dont il a fait l'objet, ce terrain est plat, mais ses limites Nord et Est sont marquées par d'importants talus et les OAP veillent donc à limiter les vues depuis ou vers le lotissement voisin en contrebas. L'accès se fera au Sud-Ouest et la voirie de desserte prendra ensuite place au centre, de sorte à organiser le bâti de part et d'autre, en respectant une densité de 12 logements à l'hectare.

2.3. Site n°2.3 : la Boëlle et le Val

Situés au Nord du bourg de Roullours, les terrains concernés s'étendent sur 5,1 ha. La commune déléguée de Roullours est propriétaire d'une partie pour laquelle des exemples d'aménagement ont été imaginés.

Situés en grande partie en contrehaut du bourg actuel, ces terrains coiffent un sommet de colline. L'impact visuel de l'urbanisation future et la vue vers le clocher de l'église et le centre-bourg ont compté parmi les préoccupations majeures d'aménagement. La création d'un bosquet sur le point le plus haut l'inscrira dans le grand paysage du bocage virois. La gestion de la pente a également attiré toutes les attentions (gestion des eaux pluviales, implantation des secteurs bâtis, etc.).

La desserte pour les véhicules motorisés se fera depuis le tissu bâti existant, en évitant la création d'accès sur la RD 188 dont la pente et la courbure n'auraient pas permis une desserte sécurisée.

Une liaison douce a été prévue à proximité de l'école afin de réduire l'aspect routier actuellement observable qui incite peu les automobilistes à ralentir à l'approche de ce lieu de rencontre.

En lien avec l'école toute proche, et la liaison douce allant vers le futur point de rencontre intermodal, ce futur quartier accueillera une part importante des futurs habitants du pôle de services Est.

2.4. Site n°2.4 : le Grand Pré

Ce site, de 4,9 ha, s'inscrit dans la continuité de la zone d'activités artisanale du Grand Pré, de l'autre côté de la RD 188. Son urbanisation, déjà envisagée par le CAUE du Calvados par le passé, est grandement dépendante du type d'entreprises qui s'y planteront et des besoins fonciers de ces dernières. C'est pourquoi, il n'apparaît que dans le schéma global de principe et seuls les accès y ont été prévus.

3. LES OAP DANS LE PÔLE DE SERVICES SUD-EST

3.1.Site n°3.1. : le Village des Ajoncs 2

Avec une surface de 1,6 ha, ce site, classé en 1AUb, doit accueillir la seconde phase du lotissement communal des Ajoncs. La maîtrise foncière de ce site est donc publique et il est donc certain que son urbanisation (qui ne débutera pas avant que la première phase soit achevée) sera faite dans l'intérêt collectif. Seuls ont donc été prévus l'accès véhicules au site (et celui à une potentielle 3^{ème} phase à très long terme), ainsi qu'un cheminement doux. Ces éléments apparaissent dans le schéma global de principe à l'échelle du Pôle de services Sud-Est.

3.2.Site n°3.2. : les Jardins

L'urbanisation prévue de ce site vient combler l'espace entre deux des branches de l'étoile bâtie que constitue le bourg de Truttemer-le-Grand. Devant modifier la silhouette du bourg depuis le grand paysage, ce site a fait l'objet d'une attention particulière concernant son intégration paysagère. Devant s'inscrire dans le prolongement du tissu bâti du bourg et des jardins familiaux situés derrière le front bâti du centre-bourg, ce site doit répondre à plusieurs objectifs : accueillir de nouveaux habitants dans cette centralité pour faire vivre ses commerces de proximité et ses équipements, notamment l'école, et développer des cheminements doux comme alternative aux déplacements en voiture.

L'interface avec l'espace agricole et naturel sera traitée en particulier en assurant l'intégration paysagère au Nord de la zone en y développant une haie bocagère. La forme du tissu bâti devra reprendre celle déjà observable dans le bourg. Les cheminements permettront de relier le Nord-Ouest du bourg à l'école. Enfin les espaces publics aménagés dans les points bas permettront de gérer au mieux les eaux pluviales.

3.3.Site n°3.3. : rue de l'Ecole

Suite à la modification n°1 du PLU en 2020, un secteur 2AUe est passé en 1AUe à proximité de l'école, pour y réaliser un nouveau terrain de sport en lieu et place du terrain existant à l'Ouest du bourg.

Ce site d'une superficie de 0,7 ha est désormais couvert par une OAP qui se veut simple, étant donné que seul des équipements y sont permis.

Le travail s'est surtout concentré sur les accès et notamment les accès pour les modes doux, qui doivent être privilégiés pour ce type d'équipements.

3.4.Site n°3.2. : la Maladrerie

Le transfert du terrain de sport de l'Ouest vers l'Est du bourg de Truttemer-le-Grand a posé la question du devenir de son emplacement initial, à la Maladrerie.

D'une superficie de 1,7 ha, disposant de tous les réseaux du bourg, ce site classé en zone urbaine constitue effectivement un potentiel foncier intéressant pour Truttemer-le-Grand et pour Vire Normandie en général.

Il a donc été décidé d'étendre le zonage Ub présent au Nord sur la partie Ue au Sud, pour permettre des constructions autres que seuls les équipements publics. Et notamment de l'habitat.

Bien que cela n'était pas réglementairement obligatoire, Vire Normandie et l'Intercom de la Vire au Noireau ont souhaité prévoir ici une OAP pour encadrer les constructions devenues possibles.

L'accent a été mis sur les accès (qui auraient pu poser problème à certains endroits, la voie étant légèrement en courbe) et sur la densité de logements par hectare. Pour cette dernière, il a été décidé d'aller au-delà de la densité minimale fixée par le PADD, à savoir 8 logements par hectare, pour atteindre au minimum 10 logements par hectare.

4. LES OAP DANS LE PÔLE DE SERVICES SUD-OUEST

4.1.Site n°4.1 : la Masure

La commune nouvelle de Vire Normandie a décidé d'accueillir sur ce site une zone d'activités artisanales, prenant acte de la présence déjà effective d'artisans à proximité et implantant ainsi des zones d'activités économiques également au Sud du territoire, dans des proportions adaptées à celui-ci.

En accord avec le PADD qui stipule « Disposer d'espaces d'accueil d'entreprises qualitatifs et attractifs », la commune nouvelle a prévu sur ce site un aménagement s'inspirant des typicités paysagères des alentours, avec notamment une végétation importante, de type alignements plantés ou haies bocagères. Afin d'ancrer cette zone d'activité au bourg, les cheminements doux n'ont pas été oubliés. Il sera possible pour les futurs employés de la zone d'activités de s'y rendre à pieds ou en vélo depuis le bourg de Saint-Germain de Tallevende ou même de plus loin, via la voie verte. Pour ce faire, un carrefour sécurisé devra être aménagé sur la RD 577 située entre le site et le reste du bourg. Profitant de cet axe important, un espace pour le covoiturage est également prévu à cet endroit.

4.2.Site n°4.2: la Gourdelière

Situé au Sud du bourg de Saint-Germain de Tallevende, ce site, classé pour moitié en 1AUb et pour moitié en 1AUe, doit accueillir de nouvelles habitations et de nouveaux équipements, dans le prolongement de ce qui existe déjà plus au Nord. Vire Normandie a fait le choix de transcrire dans les OAP une étude réalisée par le CAUE du Calvados. Le schéma de principe retenu permettra de soigner cette entrée de bourg et d'assurer des accès à ce terrain presque enclavé entre tissu bâti déjà existant et zone naturelle.

4.3.Sites n°4.3 et 4.4 : les sites Nord

Il s'agit d'espaces à urbaniser en extension au Nord-Est du bourg, représentant 4,1 ha. Destinés à accueillir de nouvelles habitations à proximité des équipements comme la bibliothèque, la nouvelle mairie (aménagée dans l'ancien presbytère) et l'école, les OAP sur ces quartiers reprennent en grande partie des études réalisées par le CAUE du Calvados. Favorisant la mixité des formes urbaines, l'aménagement prévu prend également en compte le relief marqué (val à l'Est) et les problématiques d'accès, notamment pour le site A (le plus au Sud) qui est en partie enclavé dans le tissu bâti existant. Un maillage de cheminements doux doit permettre de relier les équipements facilement à pieds ou en vélo.

4.4.Sites n°4.5 et 4.6 : les Roquerets

Répartis sur deux sites de taille moyenne ou petite, les Roquerets constituent une extension de l'urbanisation du bourg vers le Nord. Ces sites ont été traités dans le cadre du schéma global de principe du Pôle de services Sud-Ouest. Les enjeux principaux auxquels ce schéma répond sont la réalisation des accès (piétons et véhicules) pour garantir au mieux la sécurité des usagers.

5. LES OAP DANS LE PÔLE DE SERVICES DE L'AGGLOMÉRATION VIROISE

5.1.Site n°5.1 : Fort Chabrol

Classé en 2AUb en attendant que des accès sécurisés soient réalisés, ce site est sensible car très pentu. Il doit faire l'objet d'un aménagement qui vise à s'intégrer autant que possible avec le tissu bâti existant voisin qui a également exploiter ce dévers en en tirant parti.

Afin d'exploiter cette pente de 15 à 20%, il a été imaginé un bâti parfois dense s'inscrivant dans la déclivité, mais aussi des percées paysagères permettant de tirer profit de ce relief pour créer un

panorama valorisant le futur quartier. Bordé par un cheminement doux reliant la gare au ruisseau des Houlles, le site sera à proximité de la centralité « ferroviaire » et des espaces naturels qui bordent l'agglomération.

5.2.Site n°5.2 : le Manoir

Lové dans la vallée tracée par le ruisseau des Houlles, ce site borde le parc de Blon (ancienne usine). A la marge entre le centre-ville, le quartier semi-urbain des Monts et l'espace naturel qui borde l'agglomération, il doit faire l'objet d'une composition soignée, devant concilier densité et hauteur de bâti limitée pour une meilleure intégration paysagère.

Le maillage de cheminements doux qui devra parcourir le site à terme s'appuie sur des emplacements réservés qui faciliteront sa réalisation. Ce maillage reliera le futur quartier notamment à la centralité de l'Est de l'agglomération. La réalisation d'un mail planté au centre confortera l'aspect qualitatif de ce nouveau tissu bâti, en l'ancrant au parc de Blon qu'il mettra en valeur, conformément au PADD qui stipule « Proposer des produits attractifs valorisant le territoire ».

5.3.Site n°5.3 : Saint-Clair

Situé sur la commune de Saint-Germain de Tallevende la Lande Vaumont, mais en continuité directe de l'urbanisation viroise, ce futur quartier s'implantera sur un axe Nord-Sud. Il sera bordé à l'Est par l'urbanisation existante le long de la rue de la Delotière et à l'Ouest par un talweg abritant une zone humide. L'urbanisation voisine comprend une ancienne école qui reste actuellement un équipement public et pourrait éventuellement reprendre sa vocation initiale. L'aménagement envisagé s'articule donc autour de cet espace qu'il conforte en relocalisant un terrain de sport voisin au cœur du site. Avec un habitat compact, le futur quartier contribuera à répondre au besoin de logements identifié sur l'agglomération. Des emplacements réservés aideront à la réalisation de cheminements doux permettant d'ouvrir le talweg aux futurs habitants.

5.4.Site n°5.4 : le Maupas

Cette zone d'activités bordant la RD 407, bien qu'idéalement située, a mal vieilli et a perdu de son attractivité. Conçu exclusivement pour la voiture individuelle, le Maupas accueille néanmoins des usagers piétons qui y cheminent difficilement.

L'aménagement prévu y favorise des principes retenus dans le PADD tels que la mutualisation des espaces de stationnement, la qualité des espaces communs, des cheminements doux reliant ce futur centre commercial à l'avenue commerciale de Bischwiller et au reste de l'agglomération.

5.5.Site n°5.6 : l'Avenue de Bischwiller

D'une superficie de plus de 14 ha, le périmètre d'études défini concerne l'artère commerciale et ses abords. Cette voie est en effet bordée de diverses enseignes commerciales à destination du grand public, mais manque d'une structuration de l'espace (notamment pour les circulations douces) et souffre d'un certain isolement par rapport au reste de l'agglomération.

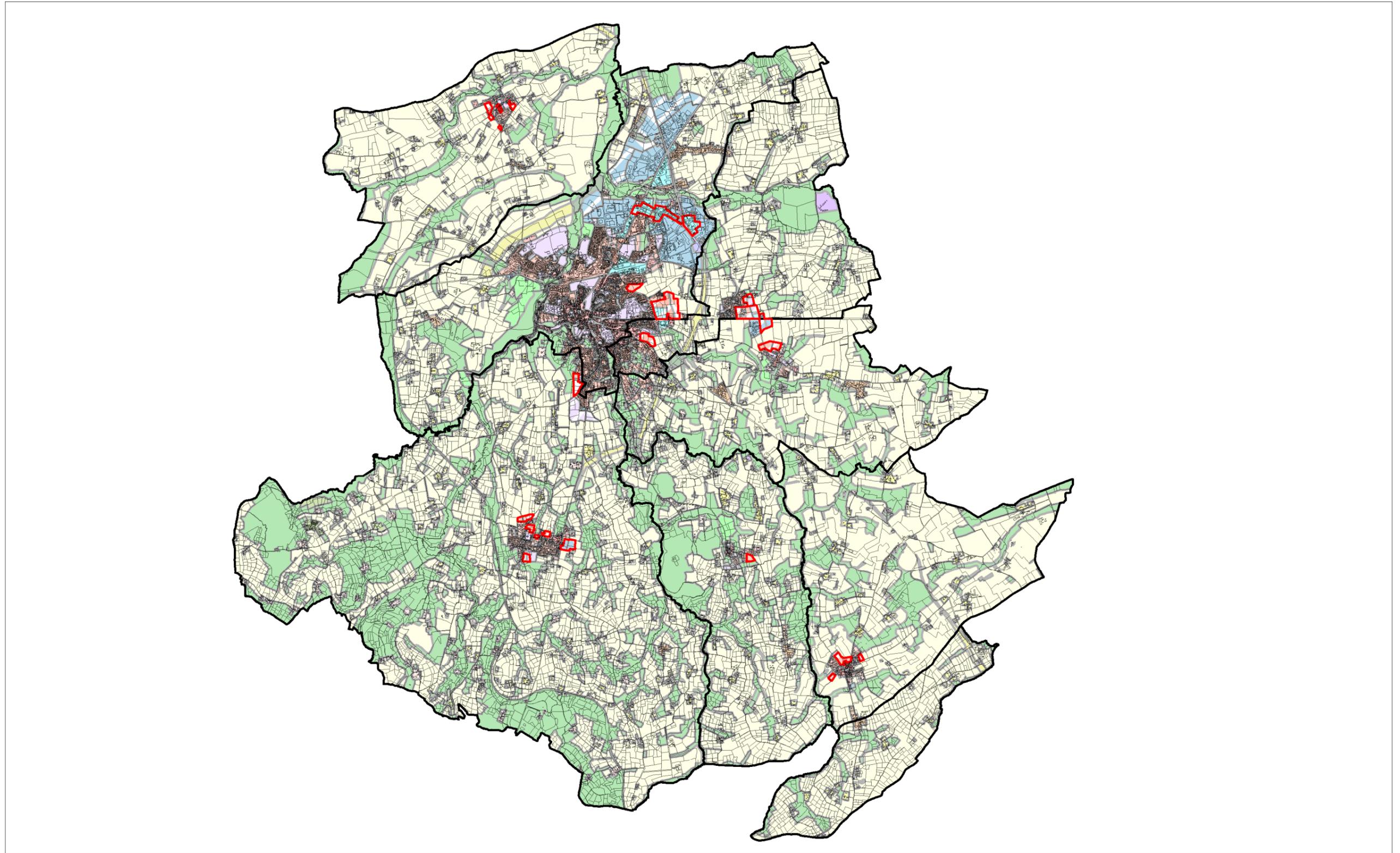
L'aménagement envisagé entend redonner une image positive à l'Avenue, notamment à ses « entrées » Est et Ouest, à structurer l'espace public pour y permettre les circulations douces et mieux la relier aux quartiers environnants.

5.6.Site n°5.6 : les Mancellières

Zonées en 1AUxc, 1AUBv et en 2AUb, les Mancellières doivent accueillir activités commerciales et habitations en bordure de l'agglomération actuelle. Du fait de sa taille importante et de la maîtrise

foncière publique de la collectivité, il a été décidé de ne pas prévoir d'orientations poussées sur ce site, dans l'attente d'un projet d'aménagement arrêté.

Sites OAP



VII. L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE FUTURE

Sur les 10-15 ans à venir, la commune nouvelle de Vire Normandie définit des zones à urbaniser dans lesquelles une consommation foncière future est programmée, répondant à des objectifs bien précis.

Les secteurs dans lesquels s'effectuera cette consommation d'espace correspondent à des terrains agricoles ou naturels en périphérie des secteurs déjà urbanisés, où est prévue l'extension de ces derniers.

Deux types de zones à urbaniser peuvent être distingués selon l'état de leur desserte par les réseaux et/ou la présence d'accès sécurisés :

- les zones à urbaniser à court ou moyen terme :

Lorsque la desserte en équipements (eau potable, voirie, électricité et accessoirement assainissement) de capacité suffisante existe à la périphérie immédiate du terrain et que des accès sécurisés permettent de s'y rendre ou d'en sortir, les espaces concernés doivent être classés en zone 1AU (zone constructible).

- les zones à urbaniser à long terme :

Lorsque la desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone n'existe pas ou existe mais n'a pas la capacité suffisante, ou bien que des aménagements sont encore nécessaires pour accéder aux terrains en toute sécurité, les espaces peuvent être classés en 1AU (zone constructible) à la condition que la collectivité ait l'intention de réaliser à brève échéance les équipements nécessaires. Sinon, ces espaces sont classés en 2AU (zone non constructible). Une fois les aménagements nécessaires réalisés, ils pourront être classés en 1AU au terme d'une modification du PLU.

1. L'URBANISATION EN DENTS CREUSES ET DANS LES FRICHES EXISTANTES

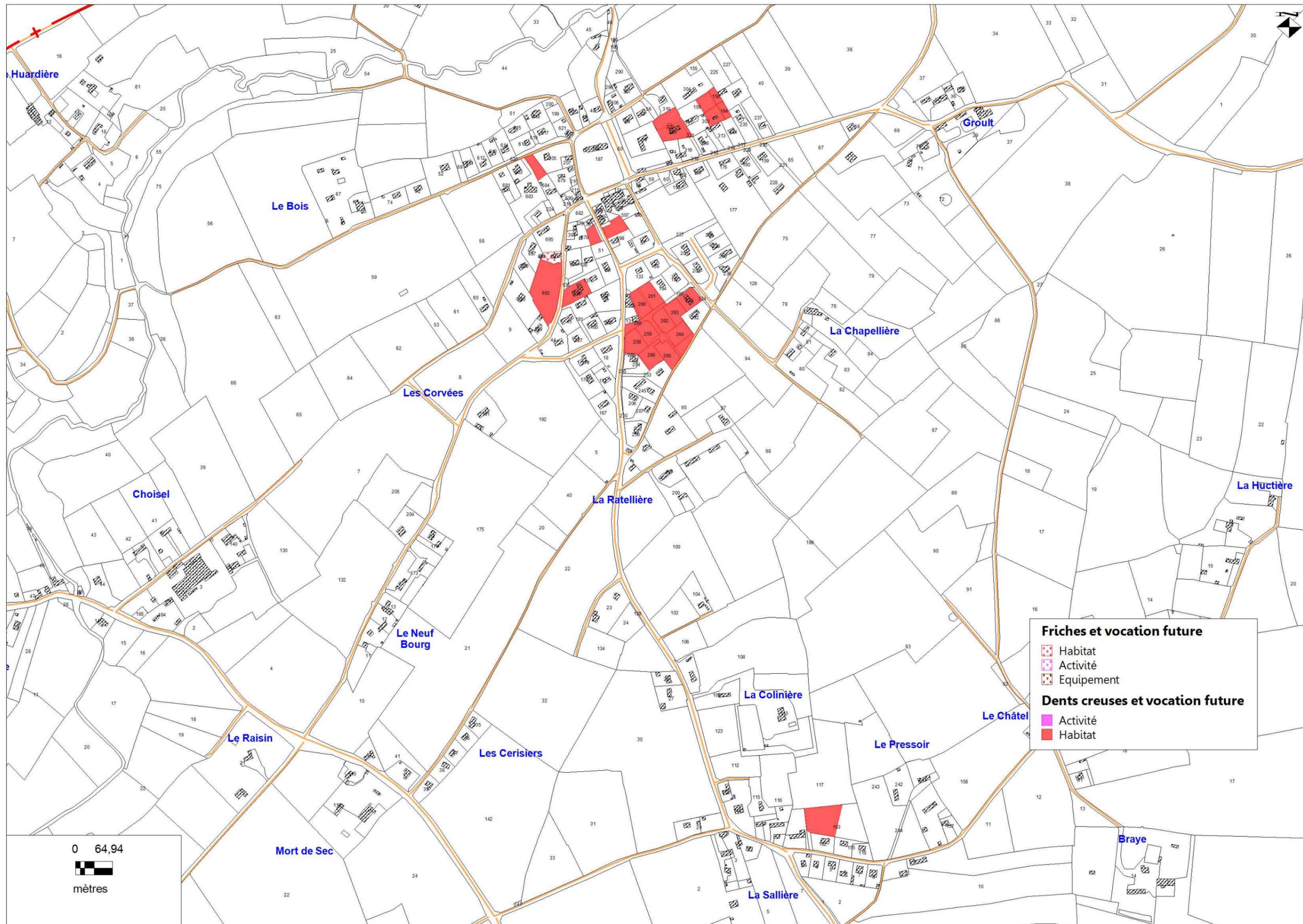
Avant d'urbaniser en extension de l'enveloppe bâtie, il convient de recenser les terrains disponibles à l'intérieur de celle-ci, c'est-à-dire les friches³¹ et les dents creuses³². Le territoire de Vire Normandie comptait 11,78 hectares de friches et 68,85 hectares de dents creuses dans les zones urbaines ou les hameaux constructibles (Ah) début 2013, soit une surface totale de 75,59 ha.

De façon générale, l'identification des dents creuses ne supposent pour les terrains concernés rien d'autre que la prise en compte de la possibilité de nouvelles constructions. Cette prise en compte n'implique aucune obligation particulière pour les propriétaires.

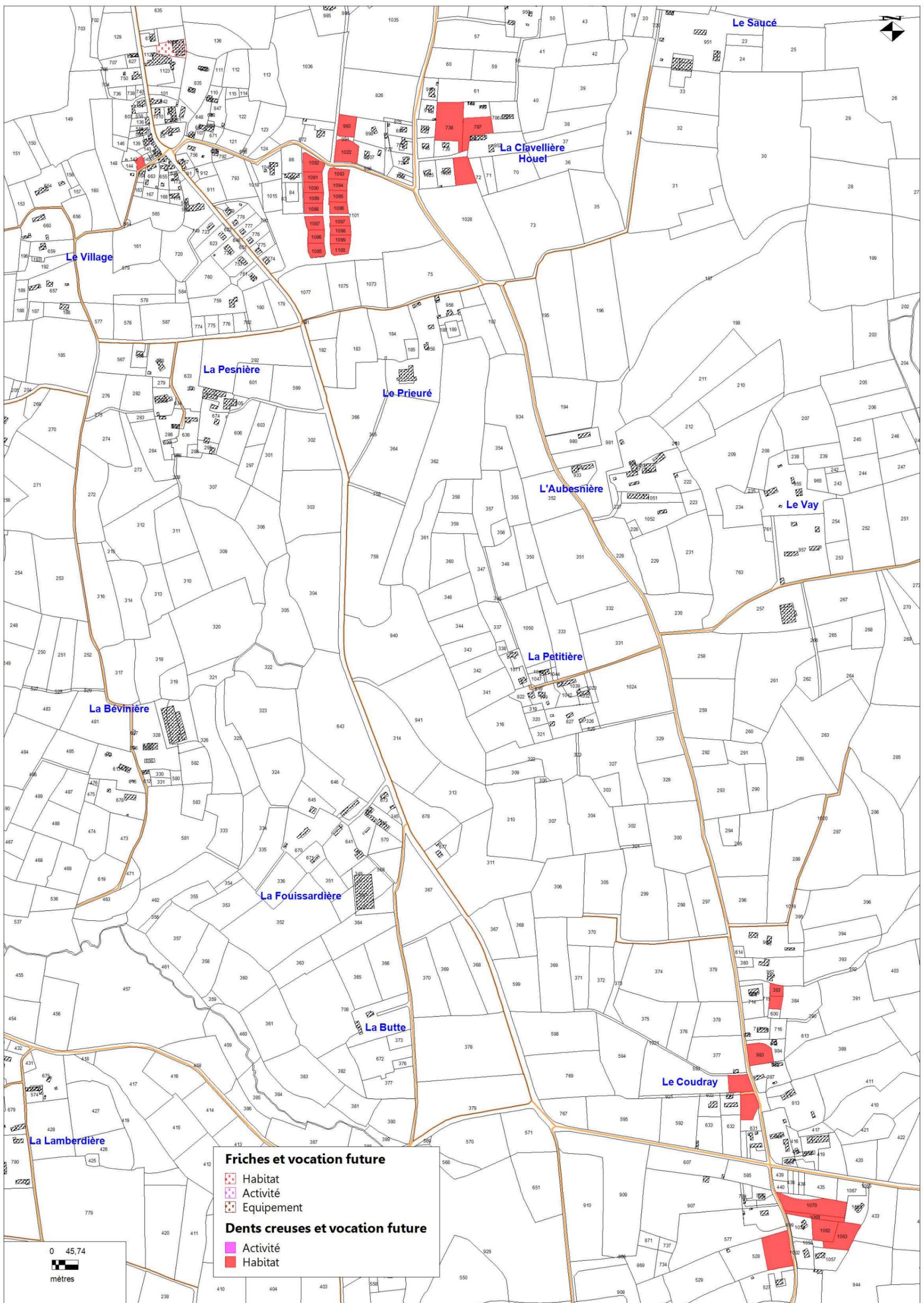
³¹ Terrain abritant une ou plusieurs constructions, ayant perdu sa vocation initiale et n'ayant actuellement aucune nouvelle vocation.

³² Terrain libre de construction situé au sein de l'enveloppe bâtie.

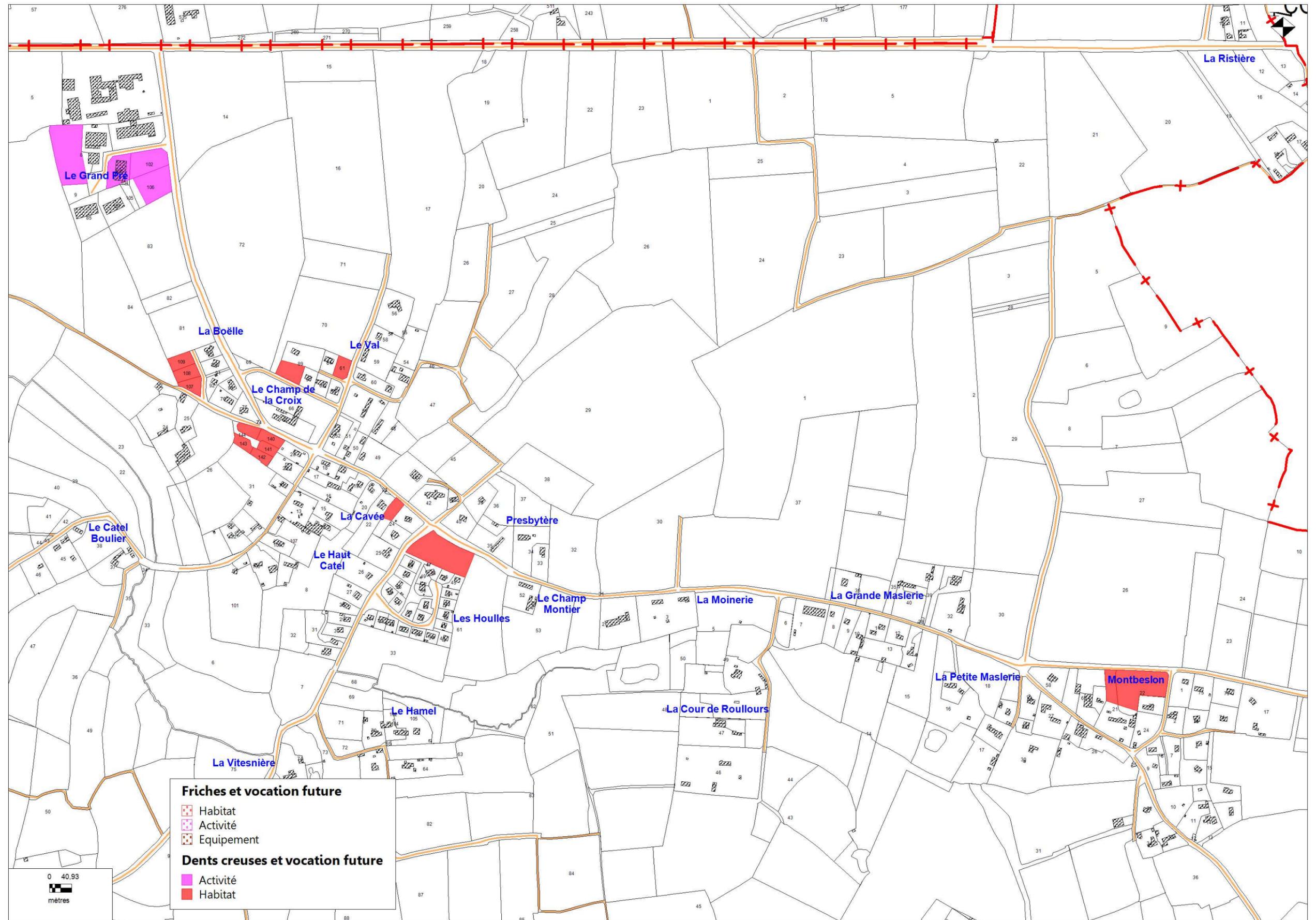
Dents creuses recensées sur Vire Normandie début 2013 : commune déléguée de Coulonces (Le Bourg-La Sallière)



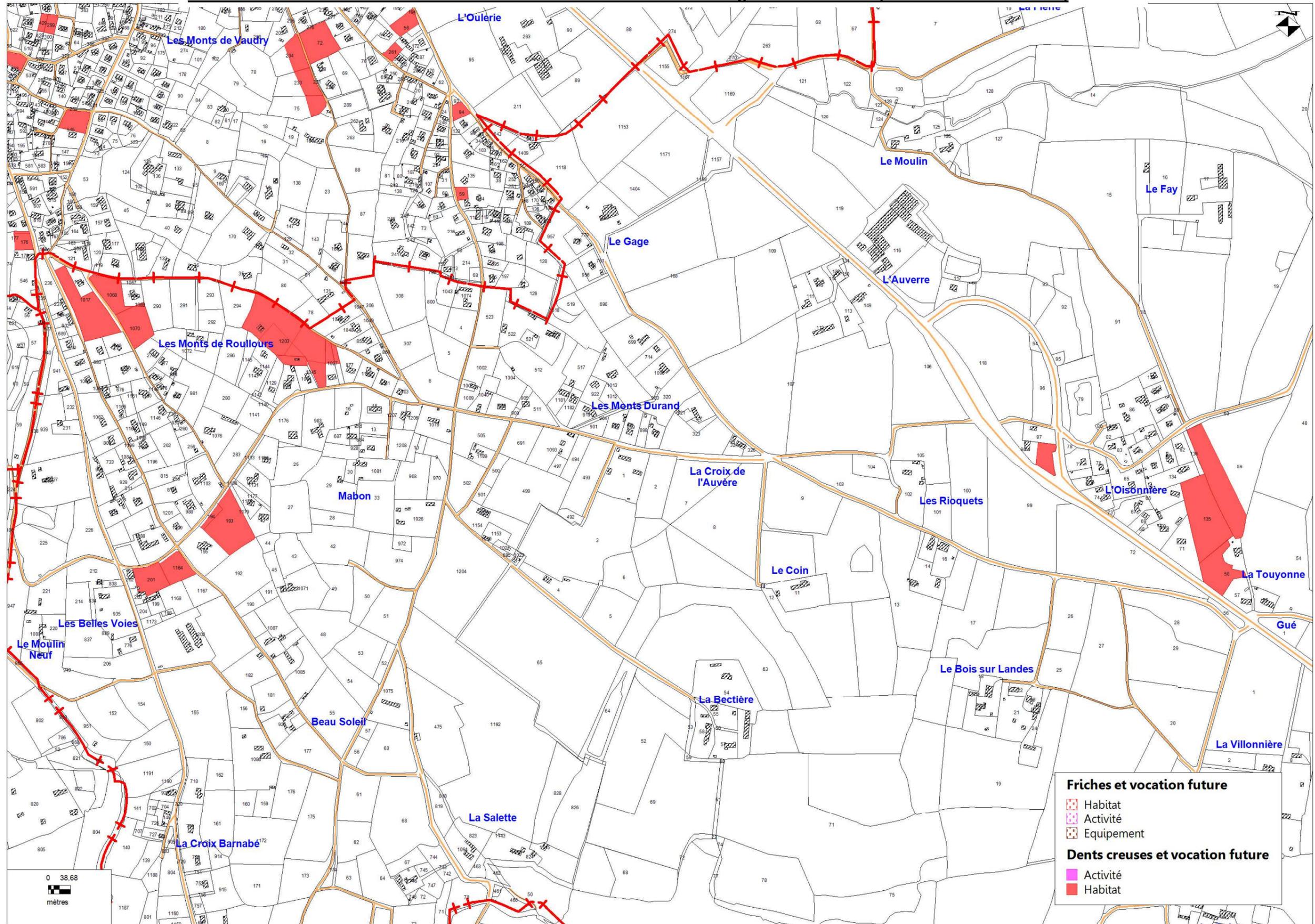
Dents creuses recensées sur Vire Normandie début 2013 : commune déléguée de Maisoncelles-la-Jourdan (Le Bourg-Le Coudray)



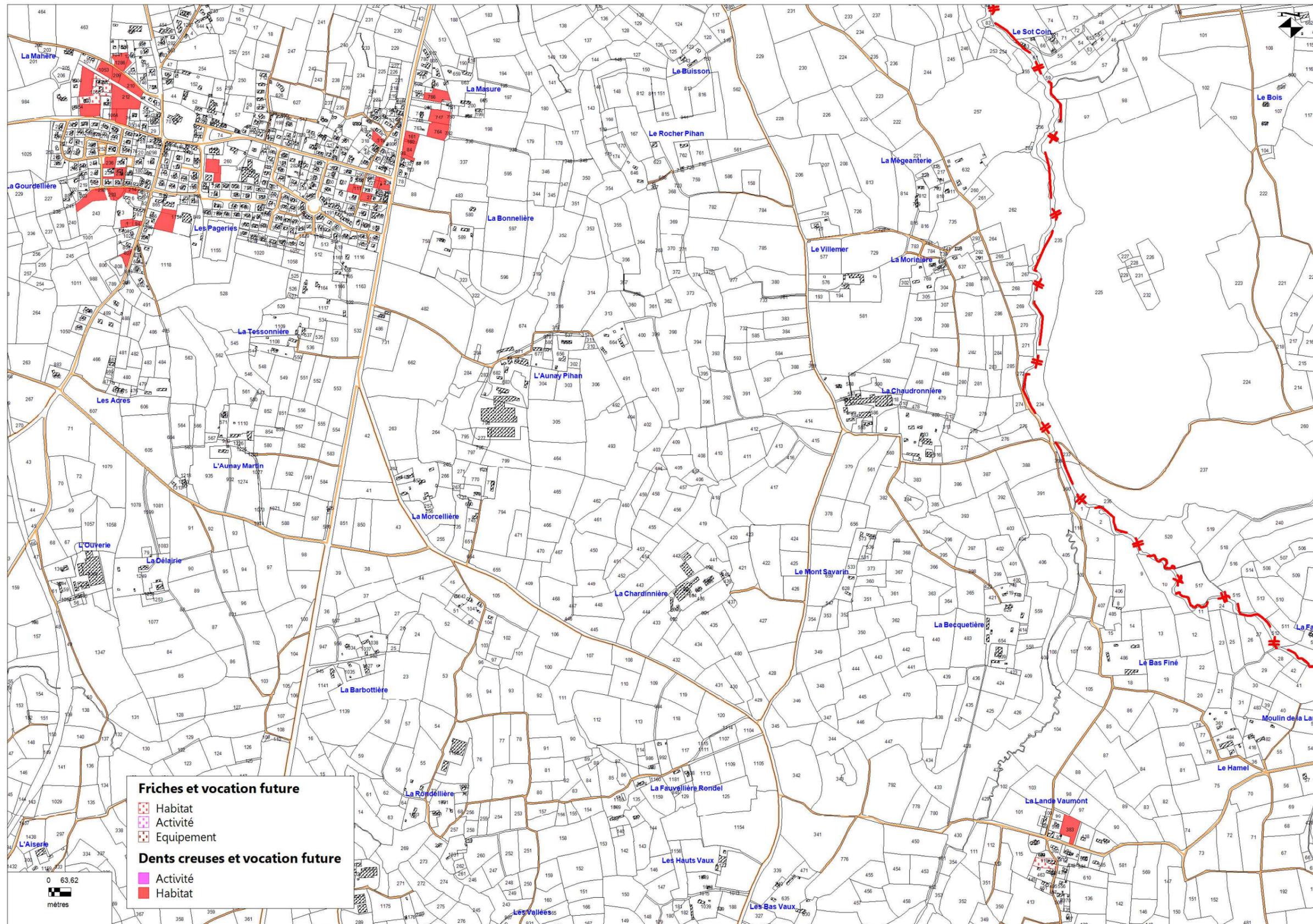
Dents creuses recensées sur Vire Normandie début 2013 : commune déléguée de Roullours (Le Bourg-Montbeslon)



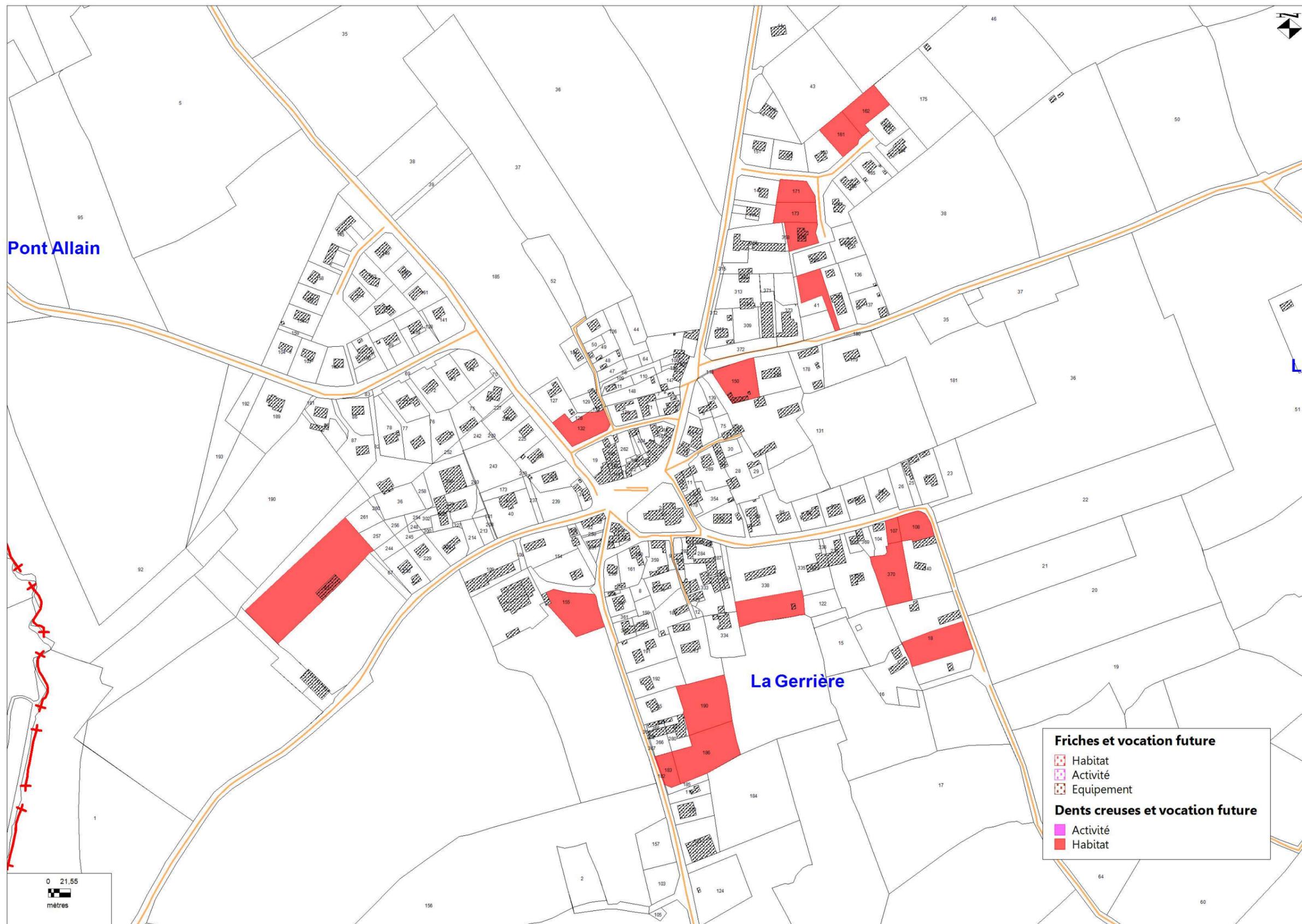
Dents creuses recensées sur Vire Normandie début 2013 : commune déléguée de Roullours (L'Oisonnière-Les Monts)



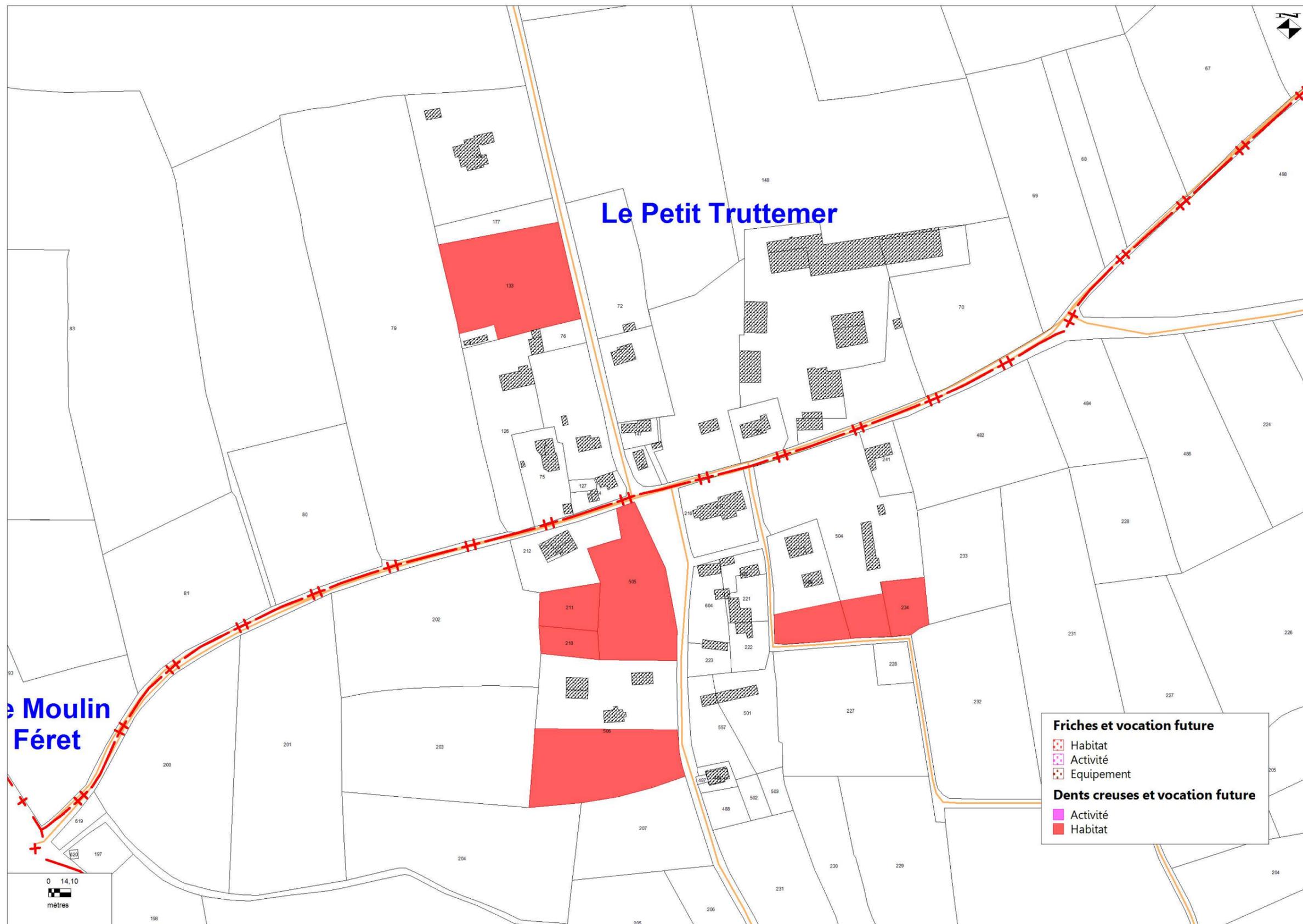
**Dents creuses recensées sur Vire Normandie début 2013 : commune déléguée de Saint-Germain de Tallevende- La Lande Vaumont
(bourg de Saint-Germain de Tallevende et hameau de La Lande Vaumont)**



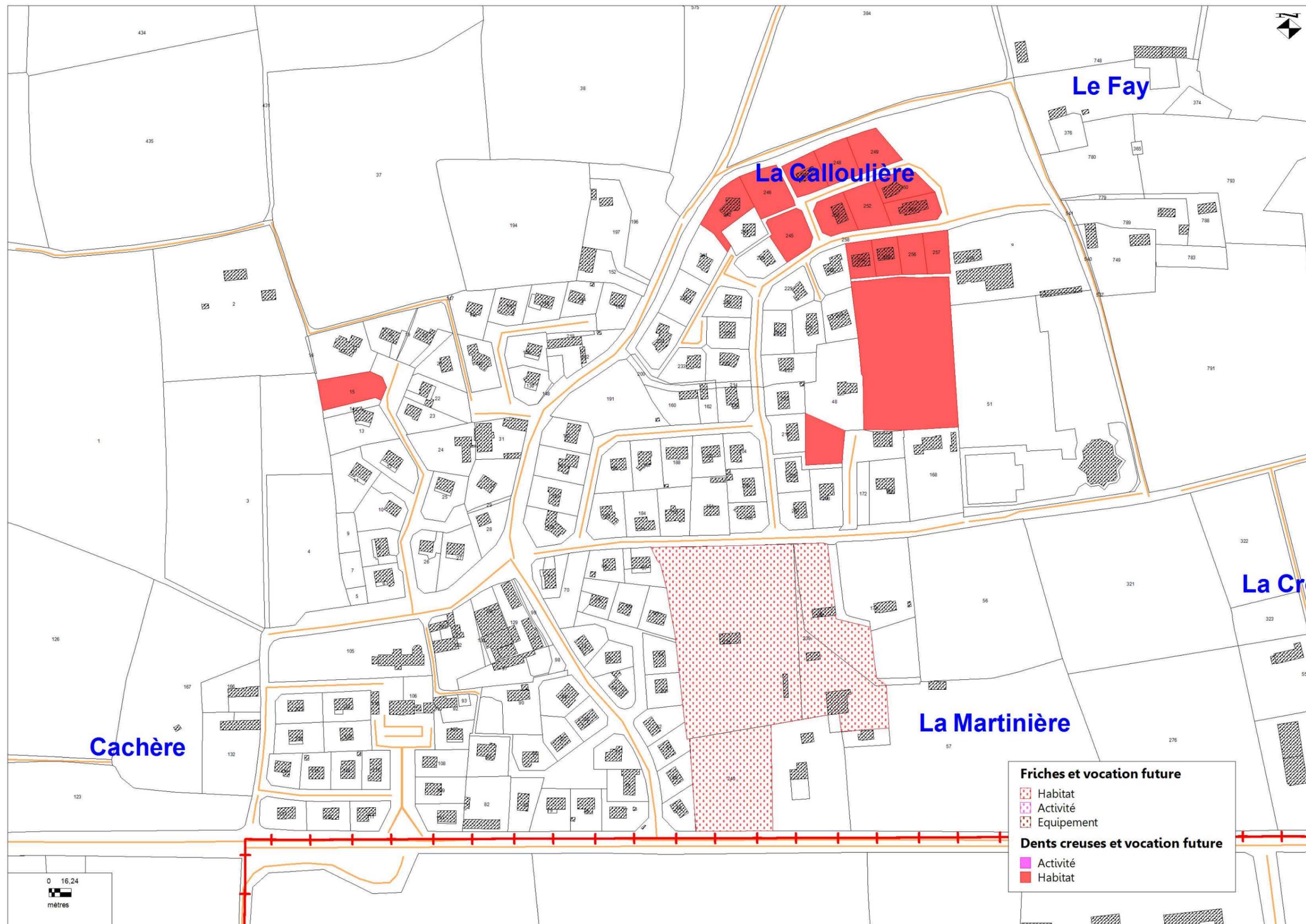
Dents creuses recensées sur Vire Normandie début 2013 : commune déléguée de Truttemer-le-Grand (Le bourg)



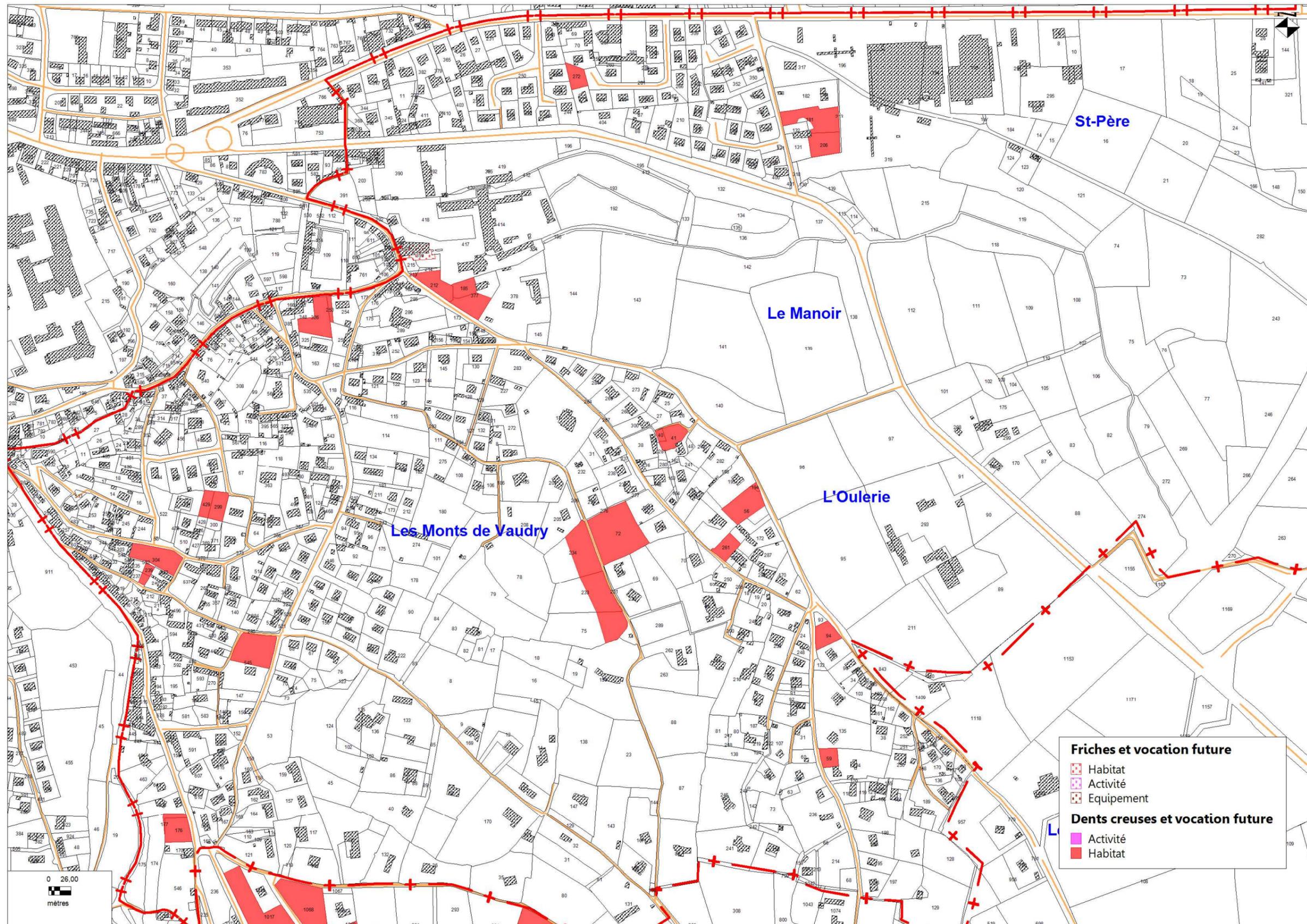
Dents creuses recensées sur Vire Normandie début 2013 : communes déléguées de Truttemer-le-Grand (Le Petit Truttemer) et Truttemer-le-Petit (Le bourg)



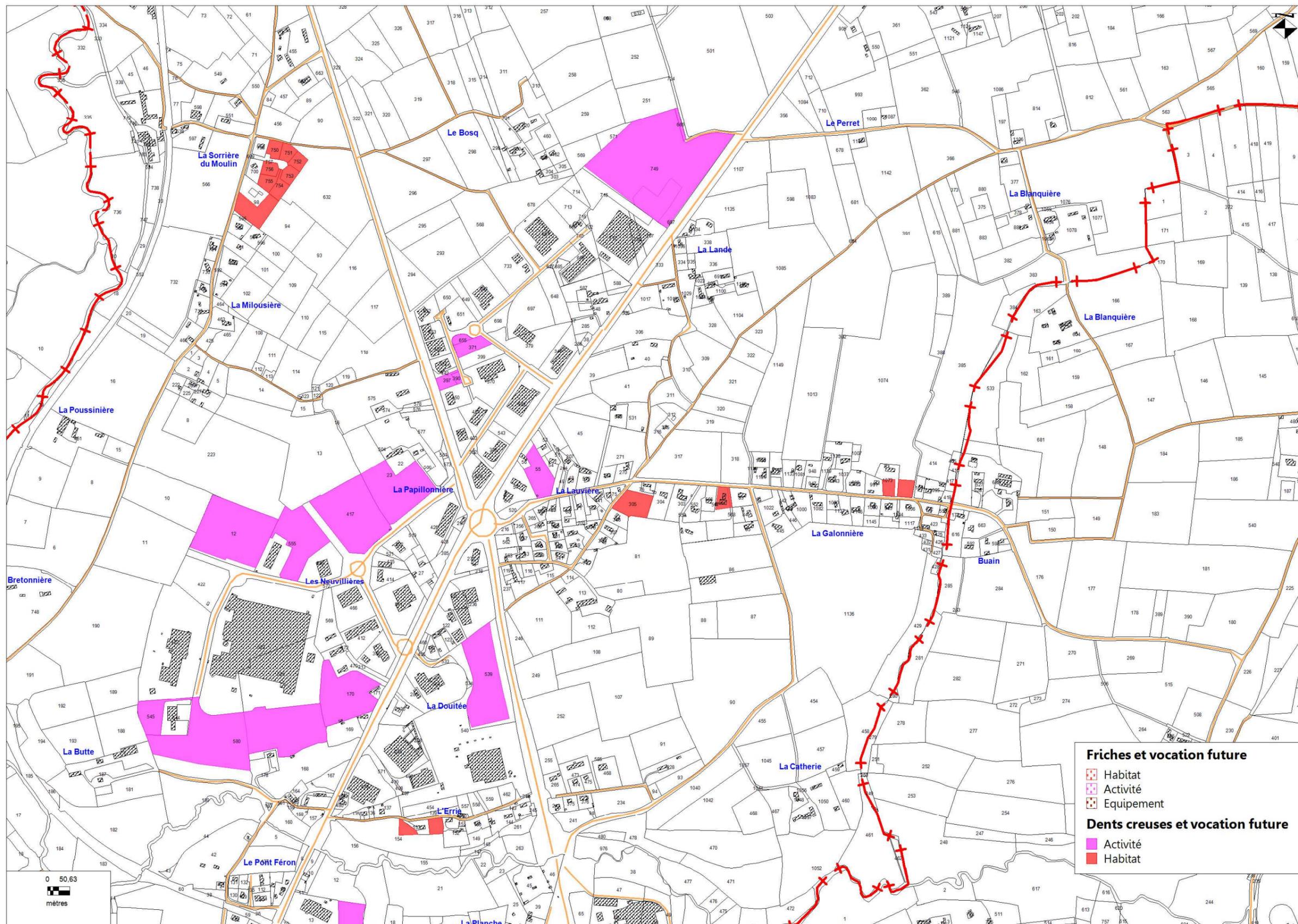
Dents creuses recensées sur Vire Normandie début 2013 : commune déléguée de Vaudry (Le bourg)



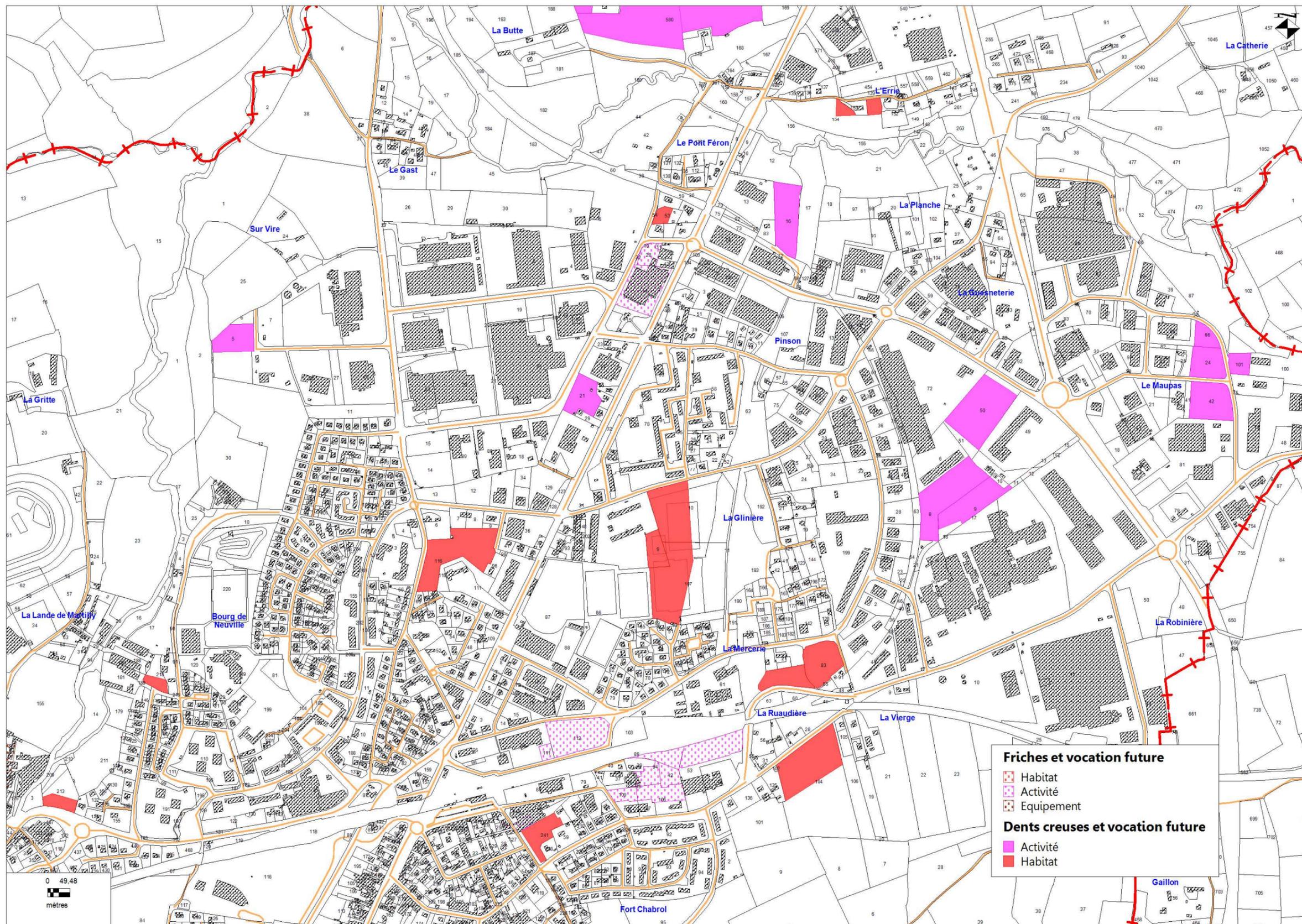
Dents creuses recensées sur Vire Normandie début 2013 : commune déléguée de Vaudry (Les Monts)



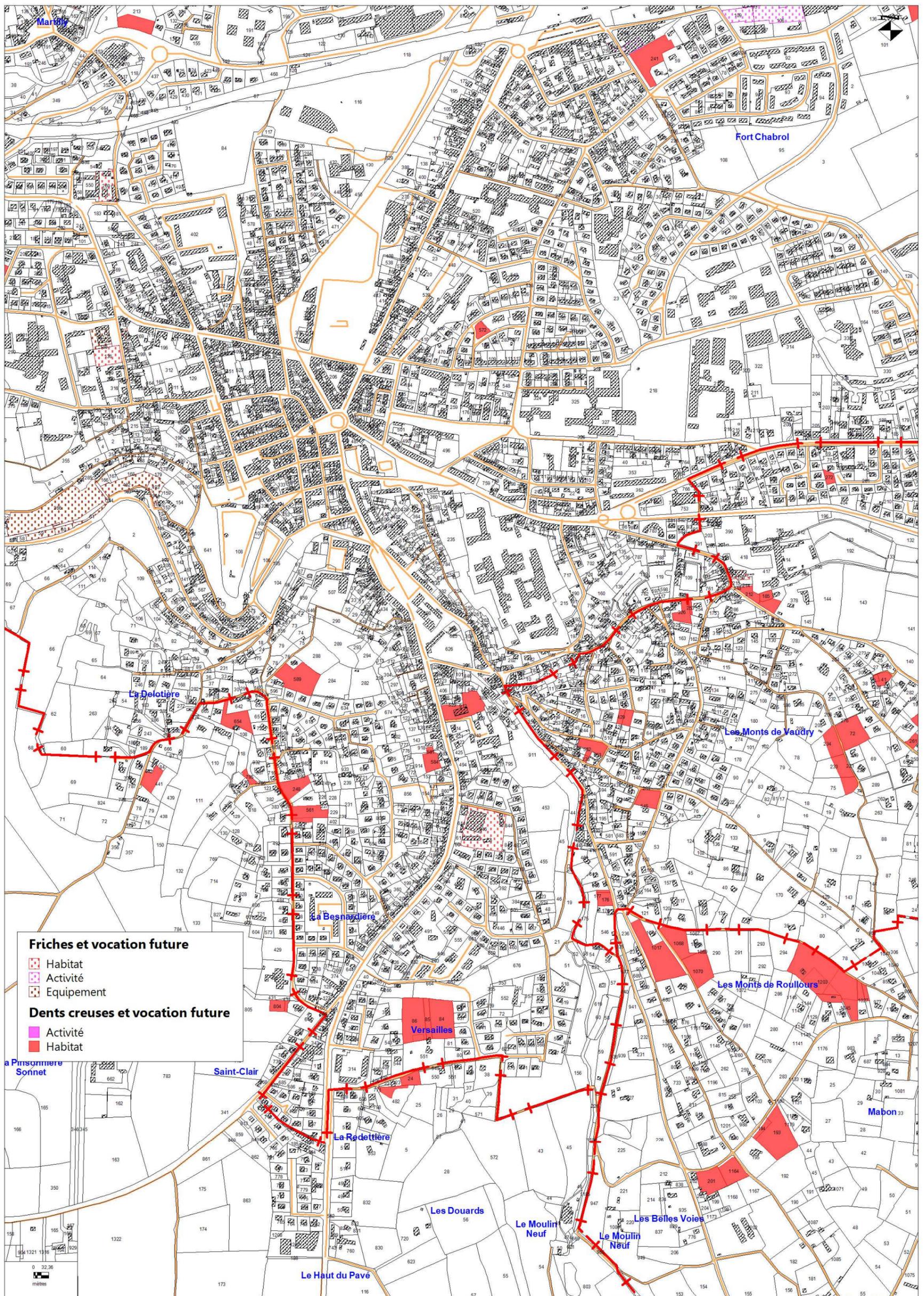
Dents creuses recensées sur Vire Normandie début 2013 : commune déléguée de Vire (Nord)



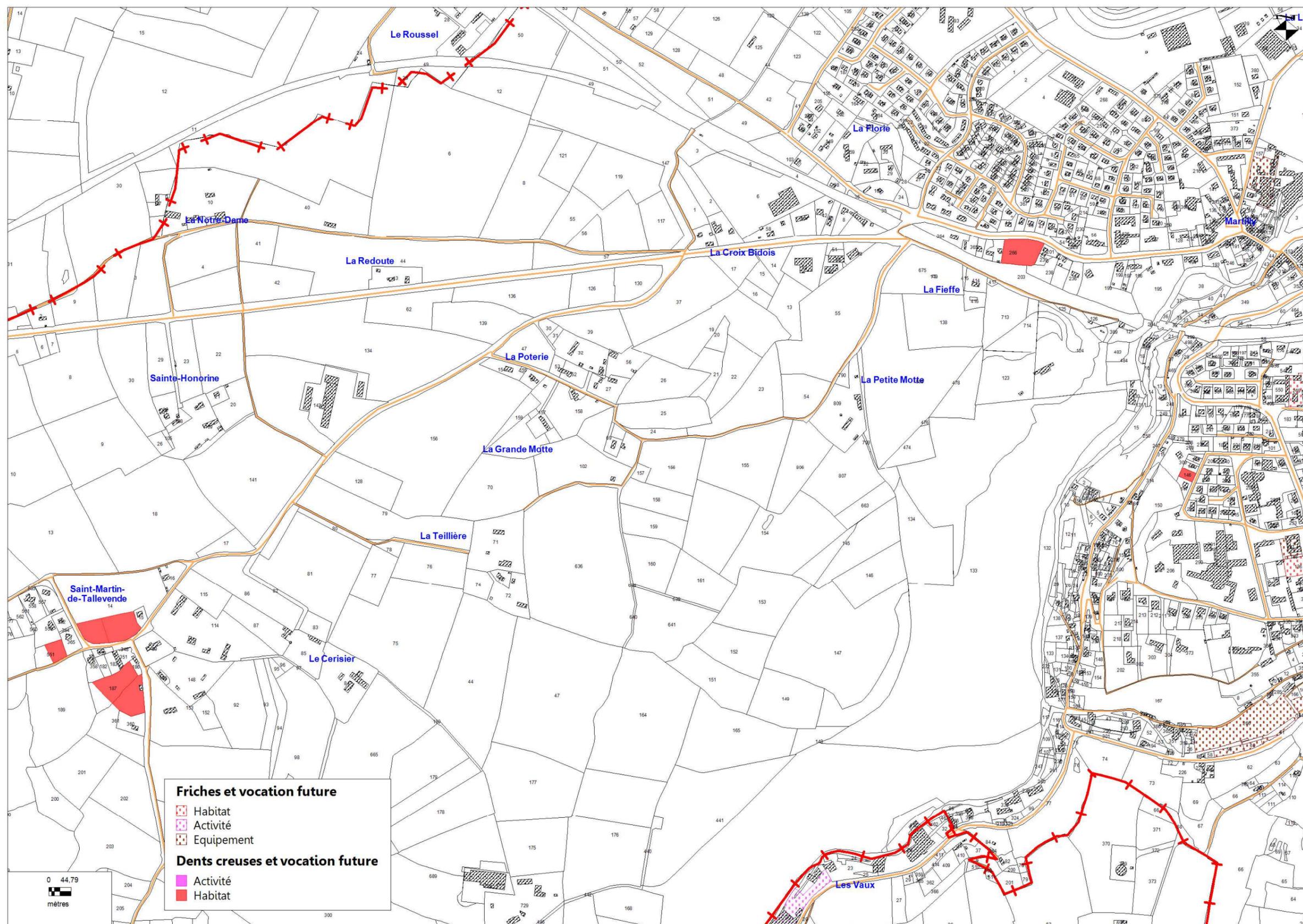
Dents creuses recensées sur Vire Normandie début 2013 : commune déléguée de Vire (Centre)



Dents creuses recensées sur Vire Normandie début 2013 : commune déléguée de Vire (Sud)



Dents creuses recensées sur Vire Normandie début 2013 : commune déléguée de Vire (Martilly-Saint-Martin-de-Tallevende)



2. L'URBANISATION EN EXTENSION URBAINE

2.1. Définition d'un secteur 1AUb dans le prolongement des centralités

La vocation de ce secteur est donc de permettre l'extension des zones d'habitat.

Il s'agit d'un potentiel urbanisable de 42,6 ha (en incluant le sous-secteur 1AUbv propre à l'agglomération viroise).

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs s'inscrit dans les objectifs du PADD, notamment de son axe 1 : « Redynamiser la démographie et tendre vers un meilleur équilibre entre l'agglomération et les territoires périphériques ».

Ainsi, en accord avec le point « Prioriser la création de logements à proximité des centralités », tous les terrains classés en 1AUb sont situés dans le prolongement de la douzaine de centralités identifiées sur le territoire intercommunal.

2.2. Définition d'un secteur 1AUe pour développer les équipements dans les centralités

La vocation de ce secteur est d'accueillir, sur un total de 15,5 hectares, des équipements publics de type salle omnisports, salle des fêtes, terrains de sports, etc. Il doit répondre au besoin d'équipements du territoire, en accord avec le PADD qui précise « Maintenir un bon niveau d'équipements au sein des pôles de services ».

2.3. Définition d'un secteur 1AUx pour le développement et l'accueil d'activités économiques

La vocation de ce secteur est de permettre aux activités économiques présentes sur le territoire de disposer des terrains nécessaires à leur développement et d'offrir aux entreprises extérieures les conditions permettant leur implantation sur Vire Normandie.

Partout, les terrains classés en 1AUx s'inscrivent dans le cadre du prolongement d'une activité artisanale, commerciale ou industrielle. Il s'agit le plus souvent d'agrandir des zones d'activités déjà existantes, comme par exemple celle du Gast (à Vire) ou du Grand Pré (à Roullours). A un endroit, il s'agit plus d'offrir un site structuré à des activités artisanales existant à proximité, de sorte qu'elles ne nuisent pas aux quartiers d'habitation voisins et œuvre à la redistribution des sites d'emploi sur le territoire. Une part importante du secteur 1AUx se situe au Nord de l'agglomération, il s'agit de compléter la zone d'activités actuelle de la Papillonnière en permettant l'urbanisation de 30,8 ha. Une étude d'aménagement du parc d'activités au Nord est en cours, portée par la collectivité de Vire Normandie. Elle intègre notamment la préservation des haies existantes, la plantation d'autres linéaires, ou la prise en compte des zones humides toutes proches. Elle débouchera par l'aménagement d'une première phase opérationnelle fin 2016.

Zones d'accueil d'activités économiques prévues :

- **PIPA – Pôle Environnement** : sur les 30,8 ha de ce secteur, 18 ha font l'objet de déclarations d'intérêt avancées ou d'options d'achat, et notamment le « pôle environnement » qui représente la plus grande partie de cette surface (pour lequel une modification du POS avait déjà été faite) (75 000 m²). Ce projet inclue notamment une unité de méthanisation destinée à recueillir des

effluents industriels et agricoles et à produire du gaz à injecter dans le réseau de gaz de ville. La commune nouvelle de Vire Normandie a considéré qu'il s'agissait là d'un projet œuvrant à la lutte contre le réchauffement climatique, mais surtout particulièrement adapté au contexte virois à la fois bocager, industriel et urbain. C'est pourquoi, les terrains au Nord de la Papillonnière ont été zonés en 1AUx. Ces terrains comprennent également le projet d'extension de l'usine pet food (69 000 m²) et des projets logistiques (35 000 m²). Sur les 12 ha restant, 3 ha sont identifiés pour rendre possible le développement d'une entreprise agro-alimentaire américaine récemment implantée sur Vire Normandie. Ainsi, et alors même que le programme PIPA n'est entamé que sur sa 1ère tranche opérationnelle dédiée au Pôle Environnement (7,5 ha), seulement un quart du programme (8 ha) reste libre à la commercialisation.

- **Extension parc Les Neuvillières** : sur les 24 ha du parc actuel, il ne reste que 3 % (environ 8 000 m²) de foncier disponible. Le parc accueille 2 grosses structures au développement rapide (logistique et électronique) qui motive une partie du zonage 1AUx. Ce même zonage ainsi que le zonage 2AUx sera largement amputé par la voie de contournement ouest et le traitement paysager qui la bordera. La création du secteur 2AUx au nord du parc est motivée par :
 - les faibles disponibilités foncières du programme PIPA (environ 8 ha),
 - l'attractivité que représentera ce site connecté à 3 parcs d'activités (PIPA – Neuvillières – Le Gast) desservi par 3 RD (524 – 577 – 674).
- **Extension parc du Gast** : le parc du Gast ne dispose d'aucune dent creuse ou friche permettant l'accueil ou le redéploiement d'activités. Or, il se caractérise par la présence de très importantes entreprises (en termes de surface, de chiffre d'affaires et de personnel). La voie de contournement ouest facilitera les connexions entre les entreprises des 3 parcs d'activités et est susceptible de conduire au développement de certaines entreprises notamment dans le secteur de la logistique.
- **Le Grand Pré** : au sud, le foncier dédié au développement du parc artisanal arrive à saturation. Au nord, le foncier sera dédié à la création de commerces de proximité communs aux communes de Roullours et de Vaudry.

Le secteur 1AUx comprend aussi un sous-secteur 1AUXc relatif aux commerces et services. Celui-ci représente une emprise de 65,1 ha, potentiellement urbanisables, à proximité des axes majeurs du territoire (RD 674, RD 577, RD 407, RD 512) et/ou dans le prolongement de zones d'activités déjà existantes.

Le règlement de ce secteur permet une relative souplesse dans les formes et autorisation d'utilisation et occupation du sol. En outre, plusieurs éléments règlementaires traduisent la prise en compte d'enjeux de développement durable : récupération des eaux pluviales, application de la réglementation relative au stationnement des vélos pour en favoriser l'usage, aménagement des stationnements pour ne pas faire obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol, etc.

- **Parc commercial du Bocage** : la totalité du secteur 1AUXc est réservée pour le redéploiement – extension d'une GSA.

2.4. Définition de secteurs 2AUb, 2AUe et 2AUx pour l'urbanisation à long terme

D'une surface totale de 39,5 ha, ces secteurs ont pour vocation de permettre à long terme l'extension des zones d'habitat, d'équipements et d'activités. Leur règlement est simple puisque, hormis pour des équipements d'intérêt collectif sous conditions, ils ne sont pas urbanisables en l'état.

Une modification préalable du PLU est en effet nécessaire pour les rendre urbanisables. Ils permettent néanmoins de mieux comprendre le projet de territoire de Vire Normandie et de mieux prévoir leur mobilisation pour atteindre les objectifs qu'elle s'est fixés.

Si ces secteurs ne sont pas ouverts à l'urbanisation par une modification du PLU dans les 9 ans suivant l'approbation de celui-ci, ou bien s'ils n'ont pas fait l'objet d'acquisition foncières significatives de la collectivité, ils ne pourront être ouverts à l'urbanisation que suite à une révision du PLU.

3. RÉCAPITULATIF DES ESPACES POTENTIELLEMENT URBANISABLES

Pôle de services	Commune déléguée	Potentiel en dents creuses et friches en ha (habitat, équipement, économie)	Surface à urbaniser en extension à court terme en ha (habitat, équipement, économie)	Surface à urbaniser en extension à long terme en ha (habitat, équipement, économie)	Total
Pôle Nord-Ouest	Coulonces	2,9 ha	3,6 ha	0 ha	6,5 ha
Pôle Est	Vaudry	2 ha	9,1 ha	0 ha	26,5 ha
	Roullours	5,6 ha	8 ha	1,8 ha	
Pôle Sud-Est	Maisoncelles	4,4 ha	2,4 ha	0 ha	14,4 ha
	Trutt. le Gd	3,1 ha	3,3 ha	0 ha	
	Trutt. le Pt	1,2 ha	0 ha	0 ha	
Pôle Sud-Ouest	SGDTLLV	5,2 ha	8,9 ha	3,2 ha	17,3 ha
Pôle Agglomération	Vire	44,5 ha	73,2 ha	32,9 ha	179,7 ha
	Vaudry	2,3 ha	4,1 ha	0 ha	
	Roullours	3,3 ha	0 ha	0 ha	
	SGDTLLV	1,5 ha	14,9 ha	3 ha	
Total		76 ha	127,5 ha	40,8 ha	244,4 ha

En résumé, à l'échéance 2030, l'urbanisation en continuité des espaces bâtis en zone 1 AU devrait concerner 127,5 ha de terrains prenant en compte le développement de l'habitat, des équipements et de l'économie (hors 2 AU), soit l'équivalent de 0,9% du territoire de Vire Normandie.

4. ANALYSE DE L'INCIDENCE DE L'URBANISATION PRÉVUE SUR LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Commune déléguée	Zone à urbaniser	Code exploitant (code issu du diagnostic agricole)	Surface de la zone exploitée	Superficie de l'exploitation	Impact de la zone à urbaniser sur la surface totale gérée par l'exploitation
Coulonces	1AUb (Est du Bourg)	Non identifié	0,9 ha	ha	/ %
	1AUb (Les Corvées)	GER10	1,7 ha	175 ha	1%
		COU04	0,6 ha	105 ha	0,6%
		Non identifié	0,3 ha	ha	/ %
Vaudry	1AUb (La Martinière)	Non identifié	5,4 ha	ha	/ %
	1AUe (La Calloulière)	Non identifié	0,6 ha	ha	/ %
	1AUe (La Martinière)	VAU03	1,9 ha	145 ha	2%
	1AUxc (La Martinière)	VAU03	1,1 ha		
	1AUBv (Le Manoir)	VAU05	4,1 ha	28 ha	14,6 %
Roullours	1AUx (Le Grand Pré)	VAU10	2,3 ha	116 ha	4,3%
	2AUx (Le Grand Pré)	VAU10	1,8 ha		
	1AUb (La Boëlle)	VAU10	0,9 ha		
		ROU01	2 ha	135 ha	1,5 %
	1AUb (Le Val)	TRG07	2 ha	200 ha	1%
	1AUe (Le Bourg)	Non identifié	0,6 ha	ha	/ %
Maisoncelles-la-Jourdan	1AUb (Les Ajoncs 2)	MAI04	1,6 ha	8 ha	20%
	1AUb (Sud du bourg)	Non identifié	0,8 ha	ha	/ %
Truttemer-le-Grand	1AUb (Les Jardins)	TRG11	1 ha	180 ha	0,6 %
		TRG02	1,8 ha		
	1AUe (Est du bourg)	TRG02	0,8 ha	7 ha	50 %
Saint-Germain de Tallevende – La Lande Vaumont	1AUx (La Masure)	Non identifié	1,9 ha	ha	/ %
	2AUx (La Masure)	GER18	1,6 ha	157 ha	1%
		GER01	1 ha	167 ha	0,6 %
	1AUb (La Gourdelière)	GER01	0,9 ha	167 ha	0,5 %
	1AUe (La Gourdelière)	GER01	0,8 ha	167 ha	0,5 %
1AUb (site Nord)	GER22	0,8 ha	112 ha	0,7 %	

	du bourg)	GER05	1,7 ha	55 ha	3,1 %
	1AUb (site Nord du bourg)	GER22	1,6 ha	112 ha	2,8 %
	1AUb (rue des Roquerets)	GER22	1,1 ha		
	2AUe (bourg)	GER22	0,4 ha		
	2AUe (bourg)	Non identifié	0,2 ha	ha	/ %
	1AUe (Le Haut du Pavé)	GER01	2,4 ha	167 ha	1,4 %
		GER02	1,6 ha	300 ha	0,5 %
		GER04	6,1 ha	153 ha	4 %
	2AUe (Le Haut du Pavé)	Non identifié	3 ha	ha	/ %
	1AUbv (Saint-Clair – partie Sud)	GER04	3,1 ha	153 ha	2 %
	1AUe (Saint-Clair)	Non identifié	0,3 ha	ha	/ %
	1AUbv (Saint-Clair – partie Nord)	Non identifié	1 ha	ha	/ %
Vire	1AUbv (Colline des Mancellières)	VIR06	1,7 ha	118 ha	1,4 %
		VAU10	2,6 ha	116 ha	2,2 %
		Non identifié	4,1 ha	ha	/ %
	2AUbv (Colline des Mancellières)	VIR06	4 ha	118 ha	3,4 %
		VAU10	1,1 ha	116 ha	0,9 %
	1AUxc (Colline des Mancellières)	VIR06	0,6 ha	118 ha	0,5 %
		VAU10	0,8 ha	116 ha	0,7 %
		Non identifié	3,6 ha	ha	/ %
	2AUb (Fort Chabrol)	AUT18	2,9 ha	144 ha	2 %
	1AUx (Le Gast)	Non identifié	12,1 ha	ha	/ %
	1AUx (Les Neuvillières)	VAU06	4,5 ha	170 ha	2,6 %
		Non identifié	12,3 ha	ha	/ %
	2AUx (La Papillonnière)	VAU08	3,5 ha	154 ha	2,3 %
		VIR09	2 ha	75 ha	2,7 %
		COU10	5,3 ha	175 ha	3 %
		Non identifié	14,1 ha	ha	/ %
	1AUx (PIPA)	VAU06	8 ha	170 ha	4,7 %
		VAU08	5,9 ha	154 ha	3,8 %
		VIR01	4,3 ha	55 ha	7,8 %
		VIR02	2,4 ha	25 ha	9,6 %
Non identifié		10,2 ha	ha	/ %	

En cas de projet d'urbanisation, le porteur de projet (privé, commune nouvelle de Vire Normandie...) entrera en phase de négociation avec l'éventuel exploitant agricole en place concerné pour, soit lui attribuer des indemnités d'éviction, soit procéder à un échange de terres comme cela a déjà pu être effectué dans le passé. Ces négociations se feront au cas par cas et en temps voulu. Si nécessaire, la

commune de Vire Normandie entend mettre en place des échanges de terres, en collaboration avec la SAFER.

La plupart des exploitants concernés sont au courant du projet. Des négociations sont parfois déjà entamées avec certains.

Par exemple, il faut savoir que des discussions ont été engagées avec l'exploitant TRG02 qui a été consulté.

L'exploitant MAI04 est également informé du projet d'urbanisation (2ème tranche du lotissement communal de Maisoncelles. C'est ce même exploitant qui a vendu les parcelles de la 1ère tranche à la commune).

Enfin, il convient de préciser que des échanges de terres ont déjà eu lieu par le passé entre la collectivité et l'exploitant VIR02.

VIII. LA COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1. LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DU BOCAGE (EN APPLICATION DE L'ARTICLE L111-1-1 DU CODE DE L'URBANISME)

Vire Normandie est incluse dans le périmètre du SCoT du Bocage, approuvé le 7 février 2013 et fait partie du Syndicat Mixte pour le SCoT du Bocage.

Afin de s'assurer de sa compatibilité avec le SCoT du Bocage, le PLU de Vire Normandie a tenu compte des trois axes du PADD du SCoT de la façon suivante :

1.1. Affirmer un développement équilibré et solidaire du Bocage virois

1.1.1. Renforcer la vitalité démographique et l'armature urbaine du Bocage virois

Vire Normandie y répond notamment en :

- stoppant l'érosion démographique, puis en relançant la croissance
- structurant le territoire autour de pôles de services
- Limitant les extensions urbaines aux pôles de services en continuité des centralités les constituant

1.1.2. Favoriser la mixité sociale et préserver la cohésion sociale au sein du Bocage virois par une offre adaptée en logements

Cette préoccupation est prise en compte sur territoire en :

- développant une offre nouvelle de logements locatifs à loyers et charges maîtrisés
- adaptant l'offre vers plus de mixité sociale et générationnelle
- favorisant la mixité dans les nouveaux programmes de logements
- répondant aux besoins des populations spécifiques

1.1.3. Adapter les équipements publics, les services et commerces aux perspectives de développement

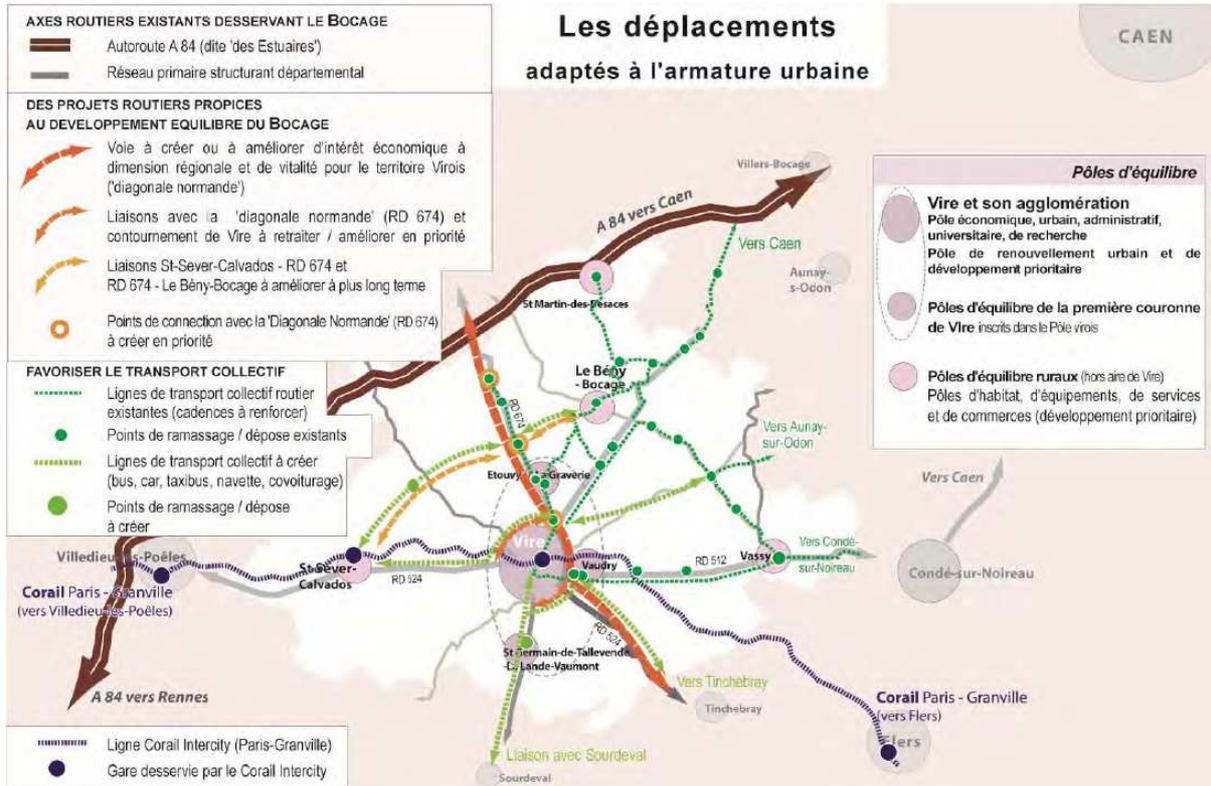
La commune nouvelle y répond en :

- confortant les centralités rurales en y réalisant les futurs équipements communaux
- mutualisant certains équipements au sein d'un pôle de services
- préservant et développant la vie dans les centralités via une politique publique d'intervention foncière permettant notamment (...) de créer des espaces ou des équipements publics

1.2. Poursuivre une stratégie de déplacements et un développement économique

1.2.1. Conforter l'armature urbaine via une politique de transports et de communication volontaire

Les déplacements adaptés à l'armature urbaine

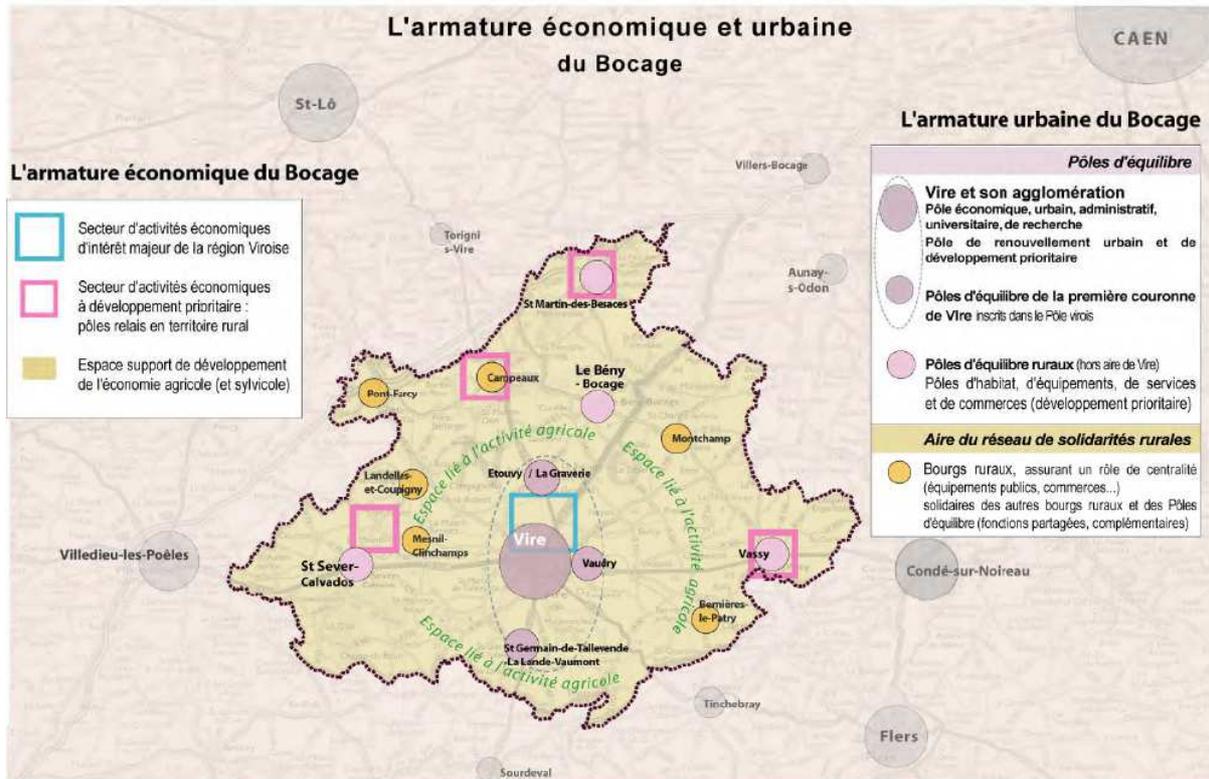


Vire Normandie répond à ce point à travers une politique adéquate en :

- assurant une meilleure desserte du territoire intercommunal en confortant la Diagonale Normande, notamment en améliorant l'accessibilité vers les principales ZA économiques de l'agglomération viroise
- améliorant l'accessibilité et la sécurité en direction des principales centralités
- gérant harmonieusement le stationnement dans les différents pôles de services
- minimisant les déplacements carbonés pour réduire les émissions de gaz à effet de serre...

1.2.2. Créer les conditions d'un développement économique dynamique et solidaire

L'armature économique et urbaine du Bocage



Source : PADD du SCoT

La commune nouvelle prend en compte le domaine économique, en :

- soutenant le développement de l'industrie, de la logistique et de l'artisanat
- confortant l'offre commerciale et de services en tenant compte des centralités
- favorisant le maintien d'une agriculture viable et sa diversification
- soutenant le développement de l'offre de tourisme-loisirs en s'appuyant sur le patrimoine local

1.3. Préserver les conditions d'attractivité et de valorisation du bocage : son environnement, son cadre de vie, son identité

1.3.1. Assurer une gestion économe de l'espace

Vire Normandie s'est assurée d'appliquer ce principe fondamental en :

- limitant la consommation foncière à 197 hectares sur la période 2013-2030.

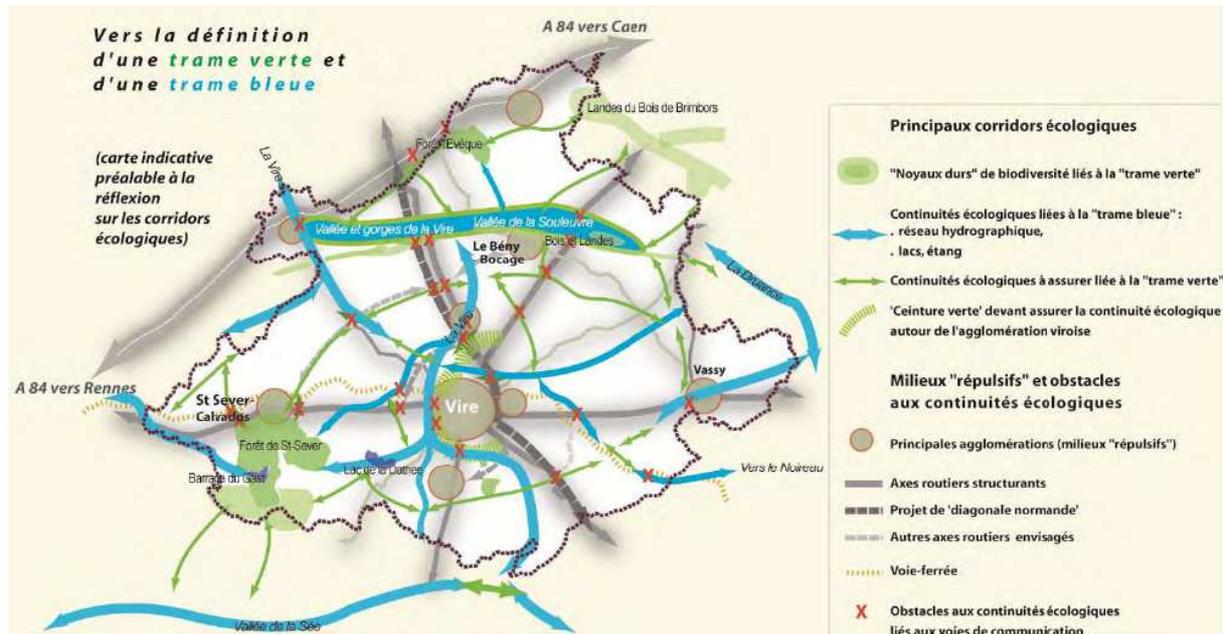
1.3.2. Intégrer le développement à l'environnement

Sur le territoire de Vire Normandie, il est tenu compte de cette préoccupation en :

- inscrivant le développement de l'habitat dans une démarche durable
- conciliant l'activité économique et la prise en compte de l'environnement

1.3.3. Préserver, gérer et valoriser la biodiversité et les ressources du Bocage virois

Vers la définition d'une trame verte et d'une trame bleue



Vire Normandie y répond notamment en :

- gérant harmonieusement les ressources en eau et en bois, en prenant en compte les continuités écologiques
- œuvrant à l'essor des énergies renouvelables sur le territoire intercommunal
- favorisant le maintien d'une agriculture viable et sa diversification
- soutenant le développement de l'offre de tourisme-loisirs en s'appuyant sur le patrimoine local

Le PLU de Vire Normandie est donc compatible avec les axes du PADD du SCoT du Bocage. En effet, à la lecture de ces axes, on retrouve quelques grandes thématiques du PADD du PLU.

2. LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN SEINE-NORMANDIE

Vire Normandie est incluse dans le SDAGE³³ du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands vise à fixer les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, en accord avec la Directive Cadre sur l'Eau de 2000, transposée en France en 2004.

Un nouveau SDAGE est en cours d'élaboration pour la période 2016-2021, Il vise l'atteinte du bon état écologique « qualitatif » pour 62% des masses d'eau (contre 39% actuellement) et 32% de bon état chimique pour les eaux souterraines.

En attendant son entrée en vigueur, le PLU se doit de suivre le SDAGE 2010-2015, approuvé le 29 octobre 2009. Celui-ci établit des objectifs de bon état pour toutes les masses d'eau en 2015.

Ainsi, les articles 3 et 5 de la Loi sur l'eau indiquent que les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles les orientations du SDAGE.

Les principales orientations de gestion du SDAGE sont les suivantes :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;
- Gestion de la rareté de la ressource en eau ;
- Limiter et prévenir le risque d'inondation.

Le SDAGE donne un ensemble de dispositions dont certaines peuvent être intégrées aux documents d'urbanisme :

- Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives (règles d'urbanisme pour les constructions nouvelles) ;
- Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements ;
- Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme ;
- Prendre en compte les zones inondables dans les documents d'urbanisme ;
- Prendre en compte les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme ;
- Etudier les incidences environnementales des documents d'urbanisme et des projets d'aménagement sur le risque d'inondation ;
- Maîtriser l'imperméabilisation et les débits de fuite en zones urbaines pour limiter l'aléa au risque d'inondation à l'aval.

³³ Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

3. LA COMPATIBILITÉ AVEC LES SCHÉMAS D'AMÉNAGEMENT DE GESTION DES EAUX DE LA VIRE ET ORNE MOYENNE

Le SAGE³⁴ est une déclinaison locale des enjeux du SDAGE. Il définit les actions nécessaires à son respect.

L'article L123-1 du Code de l'Urbanisme précise que le PLU « *doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L212-1 du Code de l'Environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L212-3 du même code.* »

Vire Normandie est à cheval sur deux bassins versants : celui de la Vire et celui de l'Orne. Elle dépend ainsi de deux SAGE :

- le SAGE de la Vire, qui est en cours d'élaboration,
- le SAGE Orne moyenne, approuvé le 12 février 2013.

Le règlement du SAGE Orne moyenne définit une liste d'actions à entreprendre pour le bassin répondant à 9 enjeux identifiés :

- Restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques et préserver le patrimoine des milieux aquatiques
- Gérer les débits des cours d'eau en période d'étiage
- Reconquérir la qualité des eaux souterraines et superficielles destinées à l'alimentation en eau potable
- Sécuriser l'alimentation en eau potable
- Limiter l'exposition des zones urbaines aux inondations par une gestion globale du bassin
- Préserver la qualité des eaux souterraines et superficielles pour maintenir les activités économiques
- Limiter les risques sanitaires pour les activités de loisirs
- Concilier durablement la pratique de la pêche, du canoë-kayak et la protection des milieux aquatiques
- Concilier l'aménagement du territoire avec les potentialités de la ressource et du milieu

Parmi les actions du PLU relatives à l'eau, on peut citer la prise en compte des périmètres de captage d'eau potable dans son règlement graphique, le zonage de l'immense majorité des zones humides en zone N « pure », rendant impossible leur dégradation par des constructions, l'identification au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme des haies bordant les cours d'eau, etc.

Ainsi, que ce soit sur ses cours d'eau coulant vers l'Orne (la Diane et la Jouvine) ou sur le reste de son territoire, la commune nouvelle de Vire Normandie, au travers de son PLU, respecte les préconisations définies par le SAGE Orne moyenne pour répondre à ces enjeux.

³⁴ Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

4. DISPOSITIONS DU SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE (SRCE) (CONFORMÉMENT À L'ARTICLE L123-1-9 DU CODE DE L'URBANISME)

« Le plan local d'urbanisme prend en compte, lorsqu'ils existent, les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux. »

La Loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (dite Grenelle 1) instaure dans le droit français la création de la trame verte et bleue, comme outil d'aménagement du territoire destiné à enrayer la perte de biodiversité. Sa constitution, d'ici à 2012, implique l'État, les collectivités territoriales et toutes les parties concernées quelle que soit l'échelle d'intervention.

La Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2) précise ce projet parmi un ensemble de mesures destinées à préserver la diversité du vivant.

Au niveau national, les engagements du Grenelle de l'environnement prévoient la constitution d'une trame verte et bleue nationale, déclinée dans chacune des régions françaises. L'Etat (DREAL) et la Région sont ainsi chargés d'élaborer le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

L'élaboration du SRCE a débuté en 2011, en partenariat avec de nombreux acteurs du territoire, via le comité régional trame verte et bleue et a été adopté par arrêté du préfet de région le 29 juillet 2014, après approbation par le Conseil régional par délibération en séance des 26 et 27 juin 2014

Ce schéma régional comprend une présentation et une analyse des enjeux régionaux relatifs aux continuités écologiques, une cartographie de la Trame Verte et Bleue, des mesures contractuelles permettant d'assurer la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques et un dispositif d'accompagnement de leur mise en œuvre locale. La prise en compte de ce SRCE a été primordiale dans le cadre de la réalisation de la trame verte et bleue de la commune.

Les différents objectifs qui ont été déclinés à partir de 7 enjeux, sont les suivants :

Enjeu	Objectif	Compatibilité du projet avec le SRCE
Connaissance de la localisation des habitats naturels	Localiser de manière homogène les habitats naturels présents en région	Une schématisation de la Trame Verte et Bleue locale a été réalisée dans le cadre de l'analyse de l'état initial de l'environnement, prenant appui sur les habitats naturels du secteur.
Prise en compte de la présence d'espèces et d'habitats naturels patrimoniaux (en complément des espèces protégées réglementairement) par les projets d'aménagements (projets de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements (article L.371-3 du Code de l'Environnement))	Limiter les impacts sur les habitats et espèces dits patrimoniaux (définis dans les listes rouges ou les listes régionales hiérarchisées)	Les zones d'intérêt environnemental (ZNIEFF, NATURA 2000) ont été zonés en zone naturelle au PLU afin de préserver les habitats et espèces dits patrimoniaux. Les futurs secteurs constructibles sont situés en dehors de ces zones.
Maintien de la fonctionnalité de la matrice verte	Limiter les impacts sur les habitats de nature « ordinaire »	Des haies ont été protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme afin de maintenir les continuités écologiques de certains secteurs, notamment la ripisylve.
	Limiter la fragilisation des continuités écologiques terrestres faiblement fonctionnelles	
	Maintenir un bocage fonctionnel compatible avec l'agriculture d'aujourd'hui et de demain, grâce à un accompagnement et une gestion adaptée	
	Préserver les espaces interstitiels dans les zones de culture (bosquets, talus, arbres isolés...)	Les boisements ont été zonés en zone naturelle. Une partie d'entre eux sont classés en EBC (article L.113-1).
	Maintenir la fonctionnalité des espaces boisés	
Réserver de l'urbanisation les espaces littoraux non encore bâtis	Non concerné	
Restauration de la fonctionnalité des continuités écologiques de la matrice verte	Reconquérir les secteurs inter-réservoirs de biodiversité aux continuités fragilisées par des milieux dégradés	Des haies ont été protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme afin de maintenir les continuités écologiques de certains secteurs.
	Restaurer la fonctionnalité de secteurs fragmentés par une ou des infrastructures linéaires	

	Restaurer la fonctionnalité de secteurs fragmentés par l'urbanisation	
Restauration de la fonctionnalité des continuités écologiques des zones humides	Restaurer la fonctionnalité des continuités écologiques fragmentées par des milieux dégradés	Le PLU prévoit un zonage en zone naturelle N pour les fonds de vallée. Les futures zones constructibles (1Aub, 1AUx...) sont localisées en dehors des zones humides ou des zones prédisposées à la présence de zones humides. Une étude de délimitation a notamment été réalisée pour le projet d'extension de la zone d'activité.
	Restaurer la fonctionnalité des zones humides aux abords directs des cours d'eau (dans les lits majeurs)	
Restauration de la fonctionnalité des continuités écologiques des cours d'eau	Restaurer de manière ciblée la fonctionnalité des continuités écologiques fragmentées par des ouvrages hydrauliques	Non concerné
Sensibiliser et mobiliser les acteurs du territoire	Faire prendre conscience de l'importance des continuités écologiques	Le travail sur la Trame Verte et Bleue a été présentée aux élus lors d'une réunion.

Ainsi, le projet de PLU a bien pris en compte le SRCE de Basse-Normandie.

5. DISPOSITIONS DU SCHEMA REGIONAL CLIMAT AIR ENERGIE DE BASSE-NORMANDIE

Source : SRCAE de Basse-Normandie

Le SRCAE (Schéma régional Climat-Air-Energie) est un document stratégique co-élaboré par l'Etat et la Région. Il définit à moyen et long terme des objectifs et orientations constituant un cadre de référence qui permet d'atteindre à l'horizon 2020 une amélioration de 20% de l'efficacité énergétique, une réduction de 25% des émissions de gaz à effet de serre et une participation des énergies renouvelables à hauteur de 31% des consommations régionales.

Le SRCAE dont dépend Vire Normandie a été approuvé par la région Basse-Normandie le 26 septembre 2013, et par le préfet de région le 30 décembre 2013.

Différentes orientations ont été définies dans le cadre de ce schéma, dont des orientations concernant plus spécifiquement l'urbanisme :

Code	Orientation	Compatibilité du projet avec le SRCAE
U1	Développer une stratégie de planification favorisant une utilisation rationnelle de l'espace	Toutes les dents creuses existantes ont été préalablement identifiées afin de les soustraire à la superficie globale projetée à ouvrir à l'urbanisation, ceci afin de limiter la consommation d'espace
U2	Définir et mettre en place des pratiques en matière d'urbanisme et d'aménagement, afin de limiter l'étalement urbain (préservation des fonctions des zones rurales, vivrières, puits de carbone...) et les déplacements tout en améliorant le cadre de vie	Outre l'identification des dents creuses, les orientations d'aménagement et de programmation des futures zones à urbaniser, prescrivent certaines densités d'urbanisation, la préservation de certaines haies, et la mise en place de liaisons douces, ceci pour d'une part limiter l'étalement urbain, et pour d'autre part améliorer le cadre de vie.
U3	Diffuser auprès des acteurs bas-normands des informations sur les flux de transports et de la connaissance sur les relations urbanisme et déplacements en vue de la mise en œuvre de bonne pratique en matière d'urbanisme	Un Schéma de Mobilité Durable a été réalisé afin d'apporter des prescriptions en termes de circulation, stationnement... dans le cadre des projets d'urbanisme
U4	Pour tout projet d'aménagement, veiller à respecter l'identité du tissu existant, tout en proposant une diversification de formes urbaines denses (hors zones d'intérêts écologiques, environnementaux ou exposées à des risques naturels)	Le règlement écrit prévoit des articles sur l'implantation, la hauteur, l'aspect des bâtiments, de telle sorte à respecter l'identité du tissu urbain existant.
U5	Penser tout projet d'aménagement d'infrastructures et d'équipements sous l'angle « développement durable » (maîtrise des consommations d'énergie, limitation des émissions)	Le règlement écrit prévoit des articles sur l'implantation, la hauteur, l'aspect des bâtiments, de telle sorte à respecter l'identité du tissu urbain existant, tout en permettant certaines formes adaptées à des techniques permettant les économies d'énergie.

Ainsi, le projet de PLU respecte les orientations du SRCAE de Basse-Normandie.

6. DISPOSITIONS DU SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES DU CALVADOS

Le Schéma départemental des Carrières du Calvados a été approuvé le 18 mai 2015 par arrêté préfectoral

Il acte de la présence de la carrière de Vire (substances cornéennes). Il prévoit une fin d'exploitation du site en 2018 et son réaménagement en plan d'eau. Cette carrière, autorisée par arrêté préfectoral du 7 septembre 1998 pour une durée de 20 années, a été prolongée jusqu'au 7 septembre 2022 par un arrêté complémentaire du 3 avril 2015. Ce schéma reprend les axes de la stratégie nationale, à savoir :

- Axe 1 : Répondre aux besoins et optimiser la gestion des ressources de façon économe et rationnelle
- Axe 2 : Inscrire les activités extractives dans le développement durable
- Axe 3 : développer le recyclage et l'emploi de matériaux recyclés
- Axe 4 : Encadrer le développement de l'utilisation des granulats marins dans la définition et la mise en œuvre d'une politique maritime intégrée.

Le PLU de Vire Normandie s'inscrit dans cette dynamique, notamment en actant la présence de la carrière de Vire que le règlement permet de conserver, sans l'agrandir, en y permettant également le stockage de déchets inertes (sous réserve de respecter la législation qui y est relative) ou les installations de production d'énergies renouvelables.

7. DISPOSITIONS DU SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ELIMINATION DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES

La loi du 13 juillet 1992, modifiant la loi du 15 juillet 1975 (codifiée au Titre IV du Livre V du Code de l'Environnement) relative à l'élimination des déchets et à la valorisation des matériaux, énonce que chaque département doit être couvert par un plan départemental ou interdépartemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés. L'autorité compétente pour l'élaboration et la révision du plan départemental est le préfet ou, éventuellement, le Conseil Départemental si celui-ci en fait la demande.

Les plans ont pour objet de coordonner l'ensemble des actions à mener, tant par les pouvoirs publics que par des organismes privés pour assurer l'élimination des déchets ménagers et assimilés ainsi que des déchets qui par leur nature peuvent être traités dans les mêmes installations que les déchets ménagers. Ils fixent notamment des objectifs et des orientations et définissent un cadre général pour la gestion de ces déchets. Les décisions prises par les personnes morales de droit public et leurs concessionnaires dans le domaine de l'élimination des déchets et notamment les décisions prises en application de la réglementation sur les installations classées doivent être compatibles avec les plans.

Dans le département du Calvados, l'autorité compétente est le Préfet et **le plan a été approuvé par arrêté préfectoral du 18 juin 1997**. Son élaboration a été l'occasion, pour les collectivités, d'engager une réflexion sur la modernisation de la gestion des déchets, qui s'est traduite, notamment, par un développement de la collecte sélective, l'implantation de déchetteries, un développement conséquent de la valorisation matière et la fermeture d'installations non conformes.

Le décret n° 96.1008 du 18 novembre 1996 a précisé les règles de planification pour les déchets ménagers et assimilés. Conformément à ce décret du 18 novembre 1996, le plan devait être actualisé pour reprendre les objectifs nationaux relatifs à la valorisation des déchets d'emballages et au recyclage des matériaux.

L'élaboration d'un nouveau projet de plan a donc été engagée. Les travaux ont été menés sous la responsabilité de l'Etat, mais, dans un souci de concertation avec les élus. Approuvé par la commission départementale le 9 février 2001, le projet a ensuite fait l'objet des consultations prévues par le décret

du 18 novembre 1996 puis d'une enquête publique. A l'issue de cette procédure, le plan révisé a été présenté à la commission départementale puis approuvé par arrêté préfectoral du 27 mai 2002.

C'est un document opposable aux personnes morales de droit public et à leurs concessionnaires.

Les objectifs du plan départemental de gestion des déchets sont :

- La suppression des décharges sauvages,
- La fermeture des décharges traditionnelles,
- L'utilisation des sites potentiels pour le stockage des ultimes,
- La mise en place des structures intercommunales,
- Le choix de solutions adaptées aux buts recherchés (fiscalité, sécurité, coût acceptable),
- La valorisation organique,
- La valorisation énergétique.

La commune nouvelle de Vire Normandie s'est substituée à l'ex-Communauté de Communes pour exercer la compétence de collecte et de traitement des déchets. Elle délègue ces compétences à plusieurs prestataires privés. Les habitants peuvent utiliser la déchetterie de Vire au lieu-dit « Canvie » pour l'élimination et la valorisation de leurs déchets encombrants. Il n'existe pas de décharge répertoriée sur la commune nouvelle de Vire Normandie.

Les liens entre le Plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés dans le Calvados et le PLU de Vire Normandie sont très limités et n'impliquent pas de prise en compte spatiale particulière en dehors de veiller à ce que le PLU permette la mise en œuvre des modalités de collecte, de traitement et de valorisation des déchets prévues au plan départemental. Dans ce sens, le PLU tend à faciliter, dans le champ de ses compétences, la gestion rationnelle des déchets en prévoyant des modalités de développement urbain ayant pour objectif de localiser prioritairement les extensions des espaces bâtis dans des sites présentant des facilités de desserte par les transports collectifs, les réseaux et au regard de la collecte des déchets. De compétence intercommunale depuis le 1^{er} janvier 2012, puis de la compétence de Vire Normandie après la dissolution de la CDC, la collecte se fait par ramassage une ou plusieurs fois par semaine selon les communes déléguées.