

**Intercom de la Vire au Noireau**

**Modification n° 1  
du Plan Local d'Urbanisme  
de Vire Normandie**

**Notice de présentation**

Dossier pour  
« notification aux personnes  
publiques associées »  
et  
« enquête publique »



27 OCT. 2020

Reçu le

**Intercom de la Vire au Noireau**

**Modification n° 1  
du Plan Local d'Urbanisme  
de Vire Normandie**

**Notice de présentation**

**PLU initial approuvé le 03 novembre 2016**

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil  
Communautaire en date du  
15 octobre 2020

## SOMMAIRE

---

<b>1. HISTORIQUE DU PLU</b> .....	<b>5</b>
<b>2. OBJETS DE LA MODIFICATION ET EXPOSE DE SES MOTIFS</b> .....	<b>7</b>
2.1. Contexte et problématique .....	7
2.2. Passer des secteurs d'équipements d'intérêt collectif (Ue) en zones mixtes à vocation principale d'habitat (Uav ou Ub).....	8
2.2.1. Principe et localisation des terrains concernés .....	8
2.2.2. Trésor public – commune déléguée de Vire.....	9
2.2.3. Ecole primaire Saint-Joseph – commune déléguée de Vire.....	10
2.2.4. CPAM et bâtiments voisins – commune déléguée de Vire.....	11
2.2.5. Tri postal – commune déléguée de Vire.....	12
2.2.6. Terrain de sport – commune déléguée de Truttemer-le-Grand.....	14
2.2.7. Château du Cottin .....	17
2.3. Adapter le règlement graphique et le règlement écrit concernant la zone agricole pour tenir compte de la vocation agricole ou non de certains sites .....	18
2.3.1. Prise en compte d'une entreprise de terrassement à La Chardinnière – commune déléguée de Saint-Germain-de-Tallevende – La-Lande-Vaumont .....	18
2.3.2. Prise en compte d'un projet de piste de moto-école à La Pinsonnière – commune déléguée de Saint-Germain-de-Tallevende – La-Lande-Vaumont .....	19
2.3.3. Prise en compte de l'implantation des bâtiments d'une exploitation agricole à l'Aunay-Pihan – commune déléguée de Saint-Germain-de-Tallevende – La-Lande-Vaumont.....	22
2.3.4. Correction du zonage autour d'une exploitation agricole à La Grande Lande – commune déléguée de Roullours .....	23
2.3.5. Correction du zonage autour d'une habitation et ses dépendances à La Maslerie – commune déléguée de Truttemer-le-Grand .....	24
2.3.6. Correction du zonage autour d'une habitation au Houx – commune déléguée de Truttemer-le-Grand.....	25
2.3.7. Correction du zonage autour d'une habitation de tiers et autour de maisons abandonnées à la Bréardièrre – commune déléguée de Truttemer-le-Grand .....	26

2.3.8.	Correction du zonage autour d'une habitation de tiers au lieu-dit Montisenger – commune déléguée de Vaudry .....	27
2.3.9.	Correction du zonage autour d'un hangar à La Glaupinière – commune déléguée de Truttemer-le-Grand.....	28
2.3.10.	Identification d'un bâtiment pour faciliter son changement de destination à L'Aubesnière – commune déléguée de Truttemer-le-Grand .....	29
2.3.11.	Identification d'un bâtiment pour faciliter son changement de destination au Costil et à La Huardière – commune déléguée de Truttemer-le-Grand.....	30
2.4.	Agrandir à la marge le secteur de la Reconstruction présent en zone urbaine de Vire .....	31
2.5.	Passer d'une zone naturelle en zone agricole une partie d'un site agricole, avec la réalisation d'une étude zone humide.....	34
2.6.	Mettre à jour le document annexe relatif à la loi bruit sur les RD 407, 512, 524 et 577, en remplaçant l'arrêté du 15 décembre 1999 par l'arrêté du 15 mai 2017.....	35
2.7.	Ajouter l'arrêté préfectoral du 11 octobre 210 relatif aux captages d'eau potable avec les prises d'eau du moulin neuf dans la Vire et Virène Canvie et Pont de Virène dans la Virène .....	39
2.8.	Corriger une incohérence dans les bénéficiaires d'emplacements réservés et ajouter deux nouveaux emplacements réservés au bénéfice de Vire Normandie .....	40
2.9.	Préciser certaines dispositions du règlement écrit suite à son usage au quotidien .....	43
2.9.1.	Reformulation de la présentation de la zone A et de son découpage .....	43
2.9.2.	Changement de destination en Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueils Limitées (STECAL).....	45
2.9.3.	Reformulation d'une disposition pour la clarifier.....	47
2.9.4.	Adaptation des dispositions relatives aux zones humides.....	49
2.9.5.	Mise à jour des prescriptions d'urbanisation dans les zones d'effets du site « Butagaz ».50	
2.9.6.	Clarification des règles relatives à la condition de « densité » pour les annexes d'habitation en campagne .....	55
2.9.7.	Adaptation des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions pour les annexes d'habitations.....	57
2.9.8.	Adaptation des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions pour les bâtiments d'activité.....	58
2.9.9.	Ajout d'une définition au lexique des termes employés et adaptation des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions pour les toitures en zone Ub.....	60
<b>3.</b>	<b>PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS .....</b>	<b>62</b>
<b>4.</b>	<b>ANNEXES.....</b>	<b>65</b>

4.1. Arrêté du Conseil Communautaire prescrivant la procédure de modification du PLU de Vire Normandie .....	65
4.2. Rapport de l'étude zones humides réalisée au Pont de Vaudry .....	71
4.3. Report de délai du rendu du rapport du Commissaire Enquêteur et absence de PV de synthèse .....	89

## **1. HISTORIQUE DU PLU**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vire Normandie a été approuvé par délibération en date du 3 novembre 2016.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune fixe quatre orientations majeures, avec différents objectifs :

### **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

### **2) Mettre en place une politique dynamique, diversifiée et qualitative (volet habitat)**

- 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

### **3) Affirmer le pôle économique virois**

- 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

**4) Maintenir et conforter l'activité économique du territoire**

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

Depuis, il est apparu la nécessité de mettre à jour certaines annexes, de corriger certaines erreurs ou certains oublis et de revoir certains points du règlement (écrit et graphique).

Considérant que les ajustements qui seront apportés au PLU de Vire Normandie ne changeront pas les orientations du PADD, ni ne réduiront la surface agricole et naturelle prévue dans le PLU, l'Intercom de la Vire au Noireau a décidé de procéder à une modification du document d'urbanisme par arrêté en date du 25 avril 2019.

## **2. OBJETS DE LA MODIFICATION ET EXPOSE DE SES MOTIFS**

### **2.1. CONTEXTE ET PROBLEMATIQUE**

Après 3 ans d'application, le Plan Local d'Urbanisme de Vire Normandie est amené à évoluer. En effet, l'Intercom de la Vire au Noireau a souhaité engagé une modification de ce dernier.

Les objectifs sont de revoir le zonage pour l'adapter à une situation qui a évolué, ou bien pour corriger une erreur ou un oubli lors de l'élaboration du PLU ; de faire évoluer le règlement écrit, principalement pour en clarifier certaines dispositions ; de compléter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en y intégrant des réflexions sur de nouveaux secteurs.

Cette modification porte donc sur de nombreux points qui vont faire évoluer le rapport de présentation, le règlement (écrit et graphique) et les OAP.

Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui structure le PLU ne sont toutefois pas remises en cause. Au contraire, les changements envisagés s'inscrivent dans leur continuité.

En outre, l'Intercom s'est interrogée sur la nécessité d'actualiser l'évaluation environnementale et l'évaluation des incidences Natura 2000 présentes dans le PLU de Vire Normandie.

Mais la modification ne traitant que de préconisations à l'impact mineur (ex : changement des règles sur l'aspect extérieur), n'engendrant aucun changement de zonage générant un impact significatif sur l'environnement et ne concernant directement ou indirectement aucune zone Natura 2000, **il n'a pas été jugé nécessaire d'actualiser l'évaluation environnementale et l'évaluation des incidences Natura 2000.**

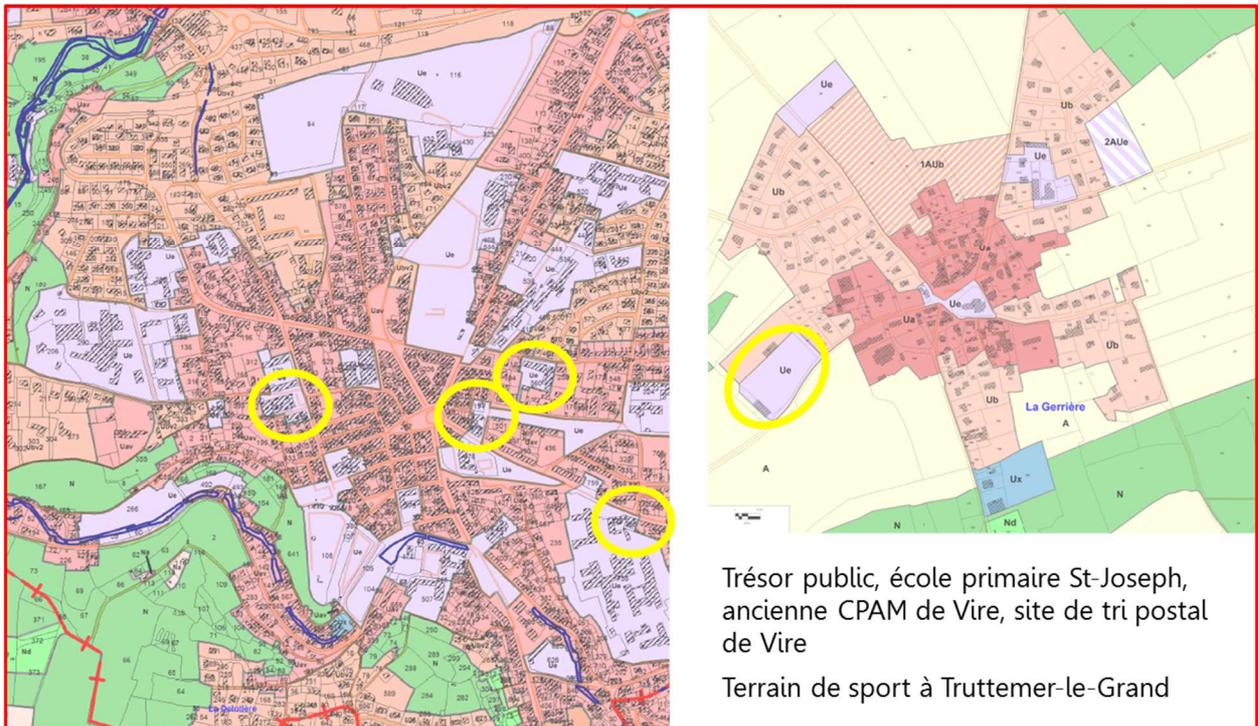
## **2.2. PASSER DES SECTEURS D'ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF (Ue) EN ZONES MIXTES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (UAV OU UB)**

### **2.2.1. Principe et localisation des terrains concernés**

Vire Normandie est une sous-préfecture qui bénéficie de nombreux équipements publics. Dans l'optique de faciliter leur maintien sur la commune, le PLU a prévu un zonage Ue avec un règlement écrit dédié aux équipements publics, même si ces derniers restent possibles partout sur le territoire publics. Suite à un travail fin, ce zonage a été appliqué à la quasi-totalité des équipements publics.

Toutefois, la réorganisation de certaines administrations depuis l'approbation du PLU amène ces dernières à quitter leurs locaux actuels. Ces déménagements sont effectifs, pour l'instant partiels ou prévus. Mais il est d'ores et déjà certains que trois sites sur la commune déléguée de Vire seront vides à court ou moyen terme.

De même, un réaménagement du bourg de Truttemer-le-Grand supposera des modifications de zonage.

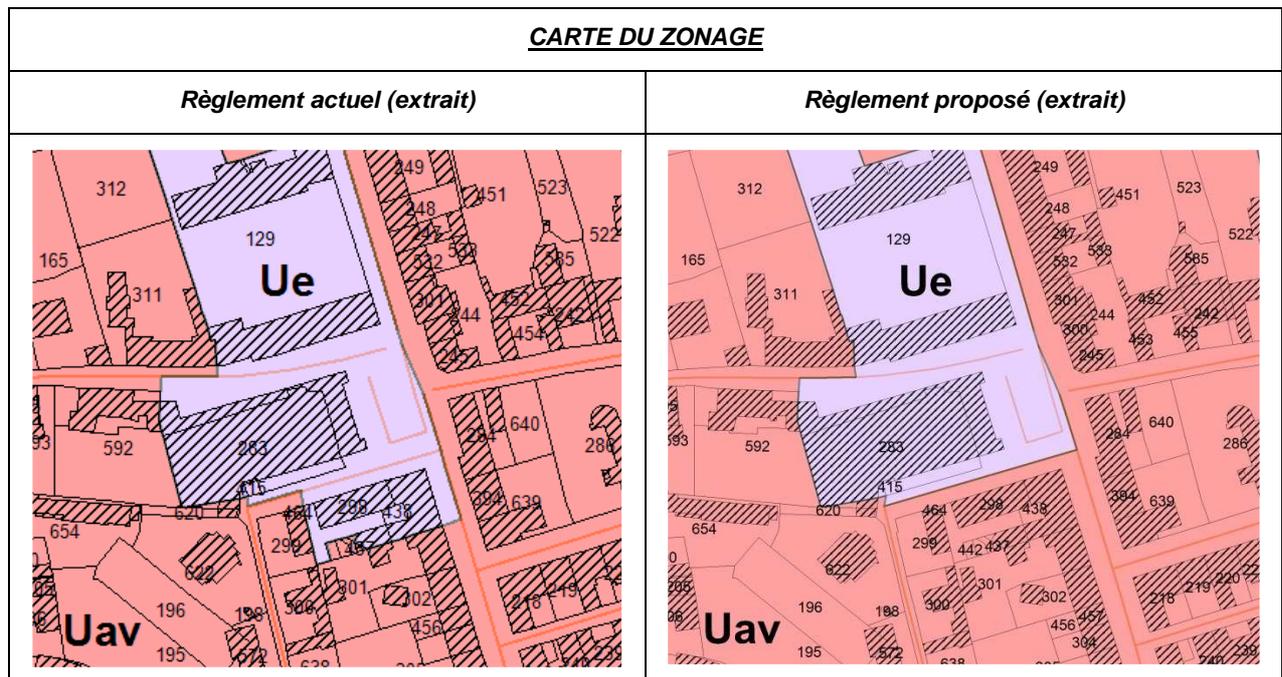


### 2.2.2. Trésor public – commune déléguée de Vire

Le centre du trésor public doit quitter à moyen terme ses locaux situés Place Castel. Situés en plein centre-ville, ces locaux présentent pour la Ville une opportunité à saisir pour y créer du logement et y faire revenir des habitants.

L'objectif est d'y réaliser des logements accessibles de plain-pied. Le règlement du secteur Ue interdisant les constructions et installations à usage d'habitations si elles ne sont pas en lien avec une vocation d'équipements publics, il est nécessaire de changer le zonage des terrains et bâtiments concernés. Il y sera appliqué le même zonage Uav qu'autour, dans le quartier.

- o Proposition de modification du règlement :



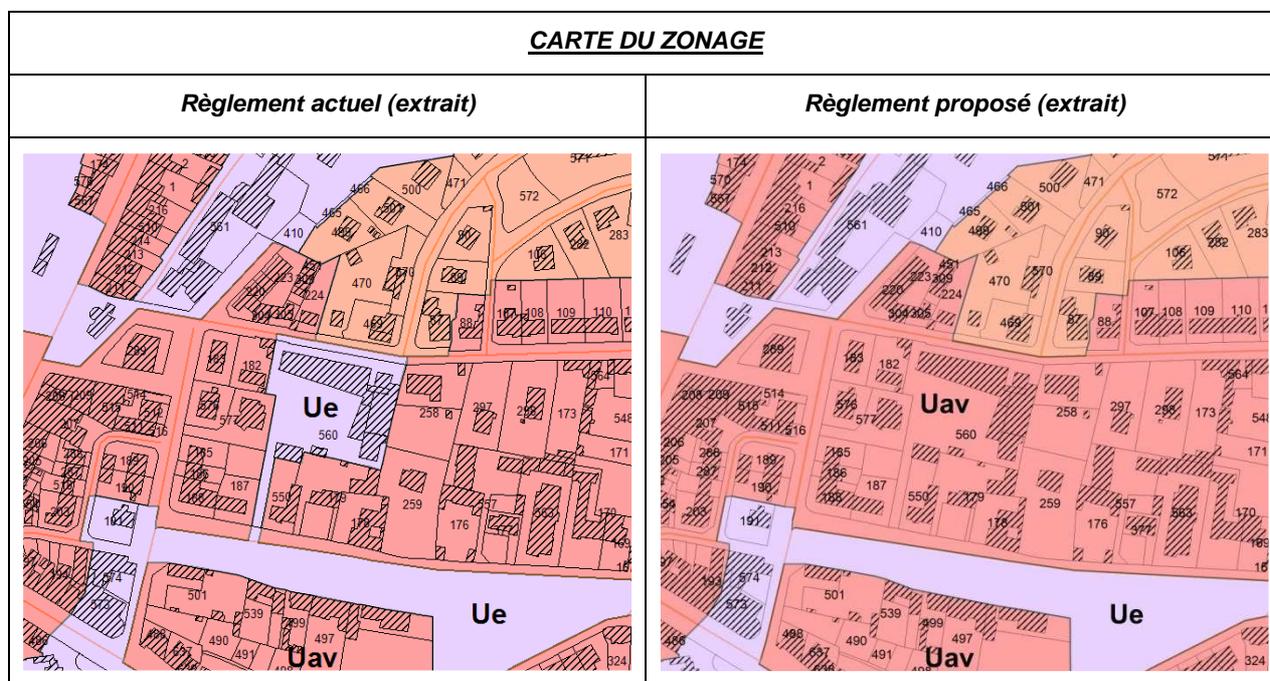
### 2.2.3. Ecole primaire Saint-Joseph – commune déléguée de Vire

L'école primaire Saint-Joseph quitte son implantation actuelle, pour s'implanter sur les terrains occupés actuellement par l'Institut Saint-Jean Eudes et qui fermera prochainement en 2020.

Ce déménagement s'accompagnera de la démolition des anciens internats et de la création de salles en restauration ou extension de l'actuel établissement Saint-Jean Eudes. Ces travaux ne nécessitent aucun changement de zonage sur le site actuel de Saint-Jean Eudes, l'implantation étant prévue sur des terrains déjà zonés en Ue et disposant donc d'un règlement adéquat.

Par contre, à l'emplacement actuel de l'Ecole Saint-Joseph, il est nécessaire de prévoir une reconversion du site. La Ville n'envisage pas l'implantation de nouveaux équipements publics sur ce site, mais plutôt un programme mixte de bureaux et de logements. Il est donc nécessaire de passer d'un zonage Ue à un zonage Uav, comme c'est le cas autour, dans le quartier.

- Proposition de modification du règlement :



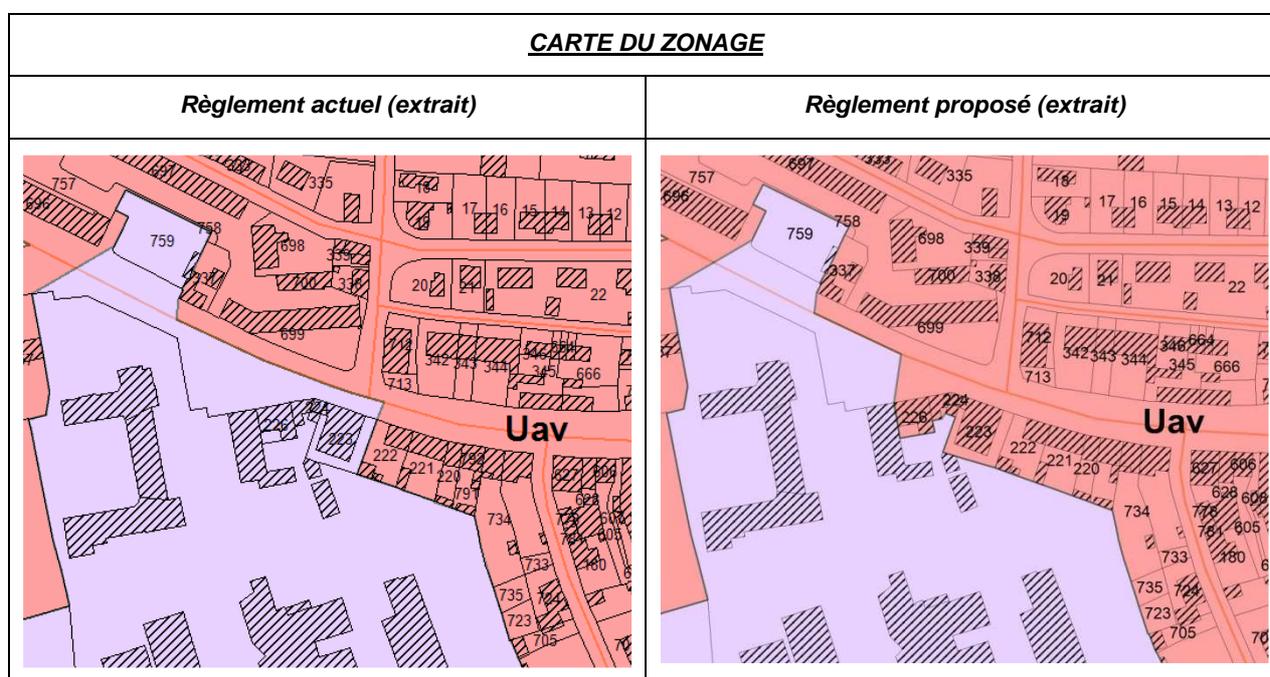
#### 2.2.4. CPAM et bâtiments voisins – commune déléguée de Vire

La Caisse Primaire d'Assurance Maladie a réduit ses services dans son bâtiment rue André Halbout. A court terme, elle envisage de quitter complètement ce local. La Ville projette maintenant de le réhabiliter en logements accessibles.

De même, les deux bâtiments voisins (mitoyens), également zonés en Ue dans le PLU, connaissent actuellement des changements depuis le départ de la Croix Rouge Française qui les occupait. Un est en train d'être aménagé en cabinet médical et il est prévu que l'autre accueille des logements.

En toute logique, et pour faciliter l'évolution de ces bâtiments, il est donc nécessaire d'étendre sur eux le zonage Uav voisin.

- o Proposition de modification du règlement :



### 2.2.5. Tri postal – commune déléguée de Vire

Suite à la réorganisation de ses services, La Poste revend une partie du foncier qu'elle possède en centre-ville de Vire, rue des Déportés, à proximité de l'Hôtel de Ville.

Ce foncier comporte deux parcelles. La parcelle AD 573 accueille le bâtiment proprement dit de La Poste. Mais cette dernière n'y occupe plus les étages supérieurs qu'elle a récemment vendus comme logements.

L'Intercom de la Vire au Noireau a décidé d'appliquer une approche pragmatique et d'accompagner ce changement par un changement de zonage de ladite parcelle d'Ue à Uav, ce qui n'empêche en rien le maintien des bureaux de La Poste, mais permettra également une évolution plus sereine des futurs appartements dans les étages supérieurs.

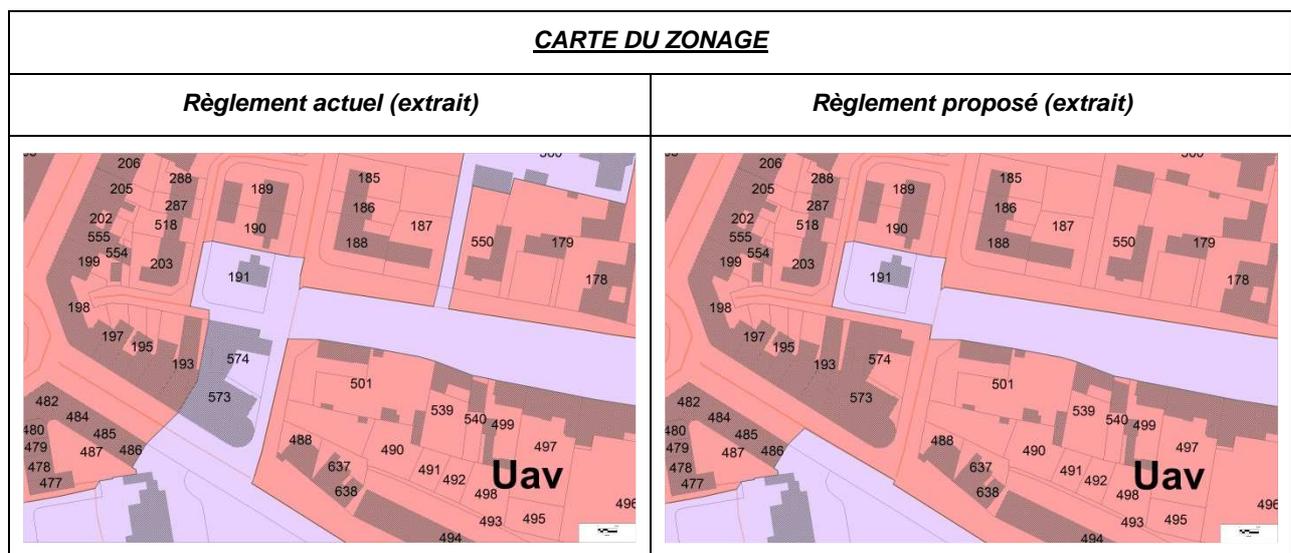
A l'arrière de ce bâtiment, se situe la parcelle AD 574 qui comporte une cour intérieure et quelques bâtiments utilitaires à l'abandon (ancien garage à vélo, etc.). La Poste souhaite également se séparer de ce bien.

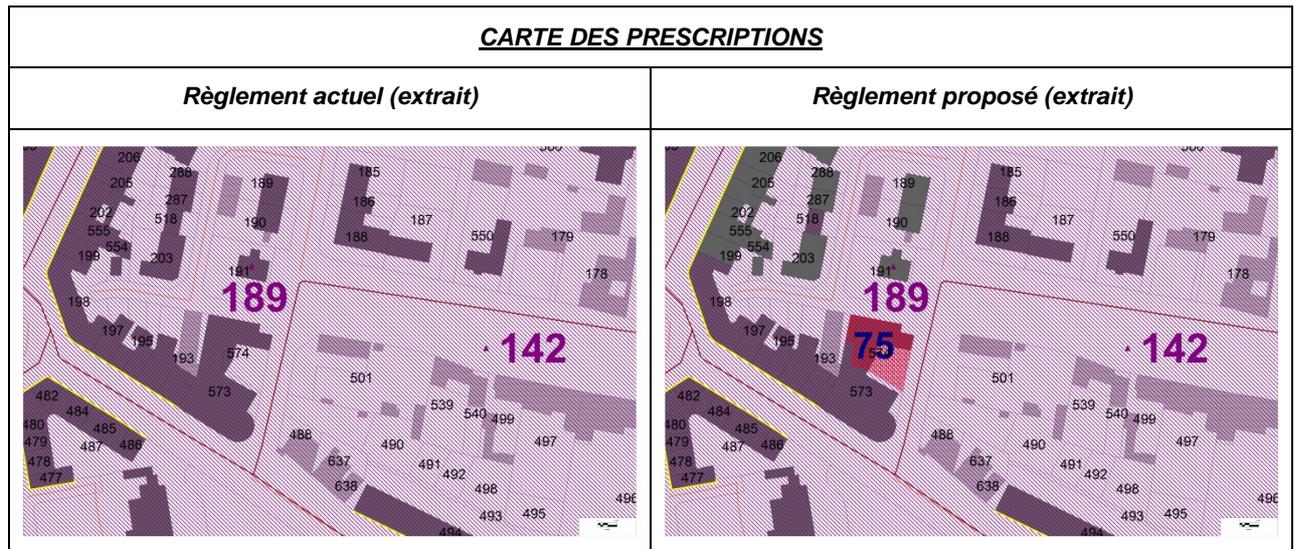
La Ville de Vire Normandie observe que dans le quartier, il manque un espace public pour installer les bacs poubelles et une armoire pour la fibre optique qui, sans quoi, se retrouvent sur un terrain privé. Elle souhaite donc acquérir cette parcelle pour remédier à ce problème. Un emplacement réservé à son bénéfice sera donc appliqué sur cette parcelle.

Une fois les aménagements souhaités réalisés, il est possible qu'une partie du terrain ne soit pas utilisée. Il est envisagé, si elle est assez grande, qu'elle puisse accueillir un espace de stationnement public dans un quartier où il est difficile de se garer. Mais si elle trop petite, elle pourrait être revendue aux nouveaux propriétaires des appartements au-dessus des bureaux pour qu'ils bénéficient d'un stationnement privé.

Pour garantir un maximum d'options, la parcelle AD 574 passera également d'un zonage Ue à un zonage Uav.

- o Proposition de modification du règlement :





Pour la liste des emplacements réservés, se reporter au point 2.8.

### 2.2.6. Terrain de sport – commune déléguée de Truttemer-le-Grand

Truttemer-le-Grand 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.

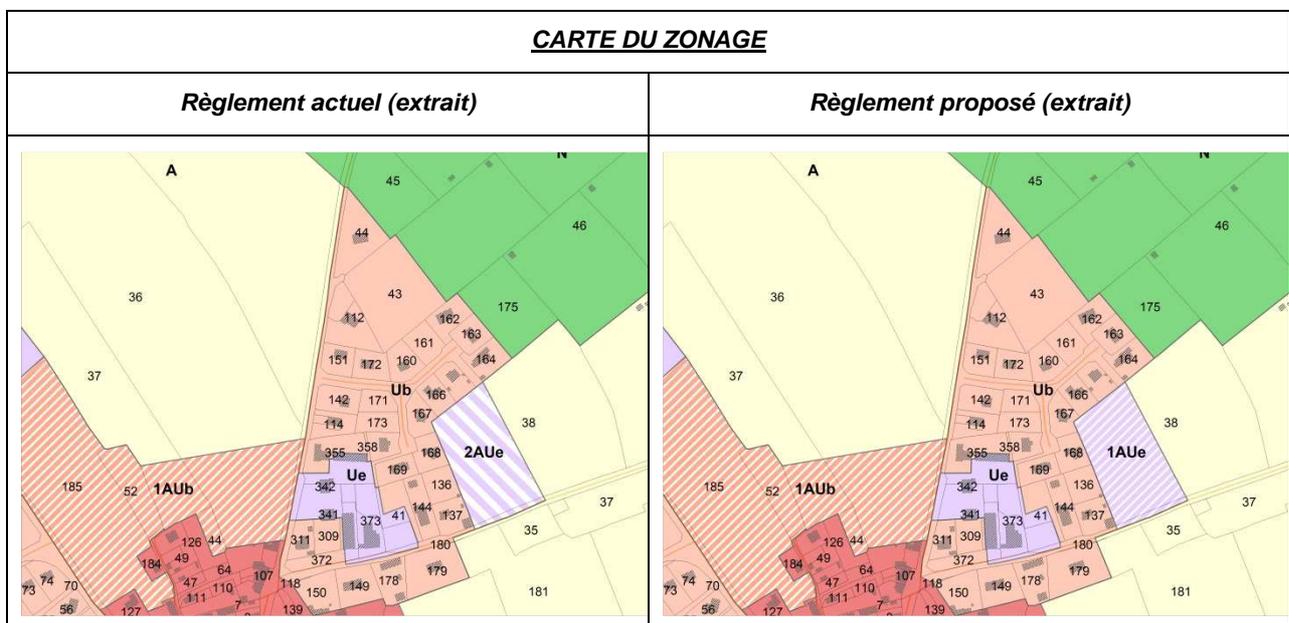
Le terrain de sport de Truttemer-le-Grand est donc principalement utilisé par les élèves de l'école primaire. Cette utilisation est toutefois limitée car l'école est située de l'autre côté du bourg, ce qui oblige les élèves à le traverser pour les cours d'éducation physique.

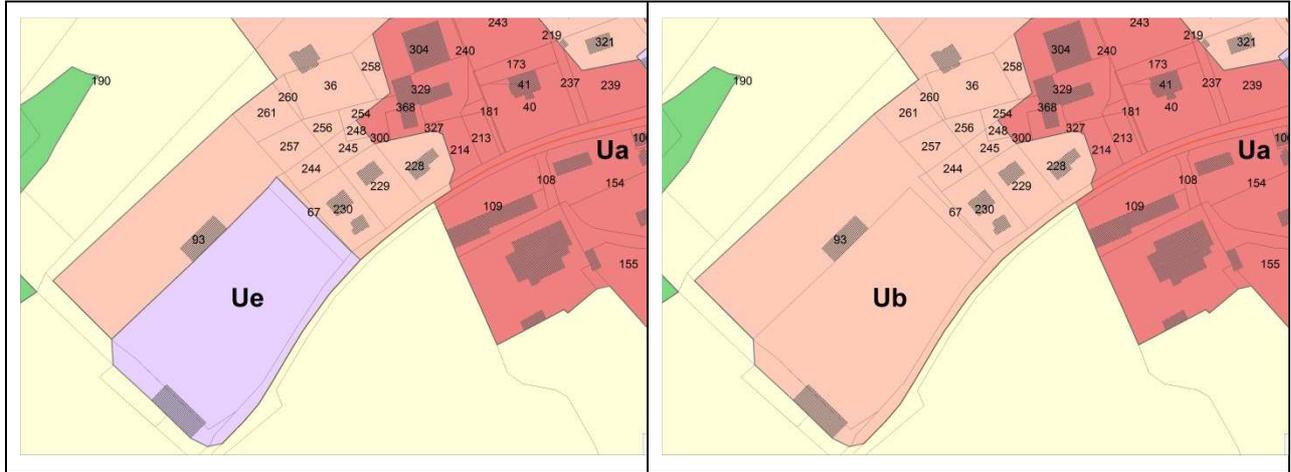
Le projet de la commune est donc double :

- d'une part, il prévoit de passer le terrain situé à proximité de l'école de 2AUe à 1AUe pour y réaliser un nouveau terrain de sport,
- d'autre part, il envisage une reconversion du terrain de sport actuel en un futur quartier à vocation principale d'habitat, dans le prolongement du centre-bourg. Pour ce faire, le terrain passera d'un zonage Ue à un zonage Ub.

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.

- o Proposition de modification du règlement :





o Proposition de modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

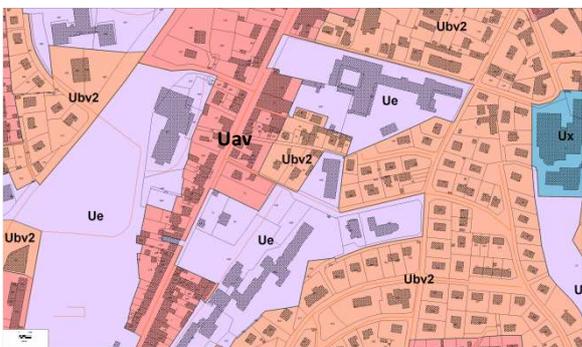
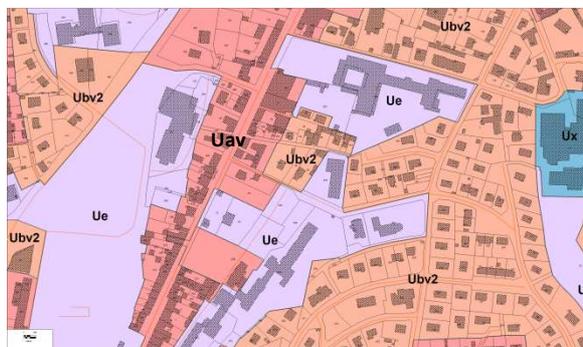
<b>OAP DU PÔLE SUD-EST – site de la rue de l'Ecole</b>	
<b>Schéma d'orientation actuel (extrait)</b>	<b>Schéma d'orientation proposé (extrait)</b>
∅	<p><b>SCHÉMA D'ORIENTATION Opposable</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid orange; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Périmètre de l'étude (0,7 ha)</li> <li><span style="background-color: #90EE90; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Zone à urbaniser à vocation d'équipement</li> <li>Carrefour sécurisé à aménager (en optimisant la giration)</li> <li><span style="color: orange; font-size: 1.2em;">↔</span> Accès principal d'une largeur minimale de 5m à prévoir (double-sens et parking à prévoir)</li> <li><span style="color: orange; font-size: 1.2em;">↔↔</span> Liaison douce à prévoir (emplacement et tracé à titre indicatif)</li> <li><span style="border-bottom: 2px solid green; display: inline-block; width: 15px; margin-right: 5px;"></span> Haie bocagère à conserver ou créer</li> <li><span style="border-bottom: 2px dashed green; display: inline-block; width: 15px; margin-right: 5px;"></span> Haie ornementale basse à créer</li> </ul> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Pôle Sud-Est – Rue de l'Ecole</p> <p style="font-size: 1.5em; font-weight: bold;">2</p> <p>planis</p> <p>25</p> </div>

<b><u>OAP DU PÔLE SUD-EST – site de la Maladrerie</u></b>	
<b>Schéma d'orientation actuel (extrait)</b>	<b>Schéma d'orientation proposé (extrait)</b>
∅	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 60%;"> <p><b>SCHÉMA D'ORIENTATION</b> Opposable</p> </div> <div style="width: 35%;"> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid yellow; margin-right: 5px;"></span> Périmètre de l'étude (1,7 ha)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d9ead3; margin-right: 5px;"></span> Zone à urbaniser à vocation d'habitat</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #5cb85c; margin-right: 5px;"></span> Espace public (pouvant accueillir les ouvrages de gestion des eaux pluviales)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 2px dashed orange; margin-right: 5px;"></span> Accès principal (double-sens et largeur minimale de 5m)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid orange; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Carrefour sécurisé à aménager</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 2px dashed orange; margin-right: 5px;"></span> Circulation à prévoir (double-sens et retournement)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 2px dashed orange; margin-right: 5px;"></span> Liaison douce à prévoir (emplacement et tracé à titre indicatif)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 2px solid green; margin-right: 5px;"></span> Haie bocagère à conserver ou à créer</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 2px dashed green; margin-right: 5px;"></span> Alignement d'arbres à conserver</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #008000; margin-right: 5px;"></span> Espaces verts à créer</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 2px solid green; margin-right: 5px;"></span> Haie ornementale basse à conserver ou à créer</li> </ul> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg); font-weight: bold; font-size: small;">Pôle Sud-Est – La Maladrerie</div> <div style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 2em;">2</div> <div style="text-align: center;"> <p style="font-size: x-small;">34</p> </div> </div>

### 2.2.7. Château du Cottin

Adressé au 48 rue André Halbout, à la parcelle AD 539, le château du Cotin est zoné en Ue, soit un secteur dédié à l'accueil des équipements d'intérêt collectif. Le zonage actuel contraint les possibilités d'évolutions de destination du site situé dans le centre-ville et présente un intérêt patrimonial. Pour cela, afin de permettre au château du Cottin d'avoir une autre vocation sur le long terme, il est proposé que ce secteur soit reclassé en Uav, un secteur qui correspond aux noyaux urbains anciens présents sur le territoire de Vire Normandie.

Ce château est également identifié au zonage comme patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Néanmoins, le figuré identifiant ce château est mal positionné et ne correspond pas à l'emplacement du bâtiment. Le zonage est ainsi ajusté pour rectifier cette erreur de report.

<b><u>CARTE DU ZONAGE</u></b>	
<b><i>Règlement actuel (extrait)</i></b>	<b><i>Règlement proposé (extrait)</i></b>
	
<b><u>CARTE DES PRESCRIPTIONS</u></b>	
<b><i>Règlement actuel (extrait)</i></b>	<b><i>Règlement proposé (extrait)</i></b>
	

### **2.3. ADAPTER LE REGLEMENT GRAPHIQUE ET LE REGLEMENT ECRIT CONCERNANT LA ZONE AGRICOLE POUR TENIR COMPTE DE LA VOCATION AGRICOLE OU NON DE CERTAINS SITES**

Qu'il s'agisse d'erreurs ou d'oublis dans le PLU approuvé, ou bien de nouvelles données, la délimitation de la zone agricole doit être revue.

Cette délimitation ne diminue pas l'ensemble des zonages agronaturels présents dans le PLU, mais vise à adapter les règles applicables sur certains espaces, pour qu'elles correspondent à l'activité qui y est pratiquée ou qui y est projetée.

#### **2.3.1. Prise en compte d'une entreprise de terrassement à La Chardinière – commune déléguée de Saint-Germain-de-Tallevende – La-Lande-Vaumont**

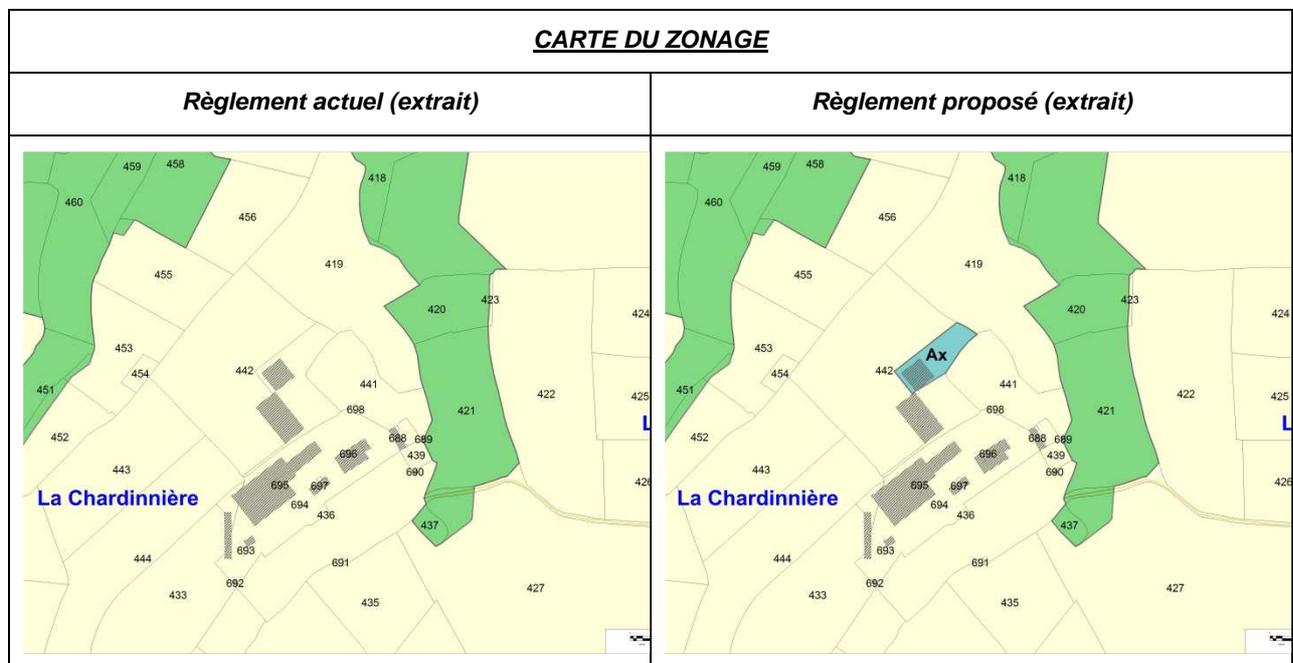
Lors de l'élaboration du PLU, une entreprise de terrassement partageant son accès avec le corps de ferme voisin a été oubliée car considérée comme faisant partie de ce dernier.

Pour autant, il s'agit bien de deux activités différentes. Cette entreprise, immatriculée le 1<sup>er</sup> avril 2004, ne peut en effet pas évoluer au sein du zonage A « pur » où elle se trouve actuellement.

Lors de l'élaboration du zonage, en application du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui avait été retenu et qui stipule comme objectif de « Maintenir le tissu artisanal sur l'ensemble du territoire en permettant aux entreprises de s'étendre localement », les entreprises isolées au sein de l'espace agricole avait bénéficié d'un zonage Ax.

Ce zonage fait défaut sur le terrain occupé par cette entreprise de terrassement à La Chardinière. Il convient donc de remédier à cet oubli en zonant les 1 739 m<sup>2</sup> concernés en Ax.

- o Proposition de modification du règlement :



### 2.3.2. Prise en compte d'un projet de piste de moto-école à La Pinsonnière – commune déléguée de Saint-Germain-de-Tallevende – La-Lande-Vaumont

La législation impose dorénavant aux moto-écoles de disposer d'une piste répondant à certains critères techniques (notamment le fait d'être clôturée). A défaut de pouvoir exploiter un tel équipement, les moto-écoles ne pourront pas conserver leur agrément.

Après avoir cherché en vain un terrain viabilisé pour se conformer à la législation, une moto-école de la commune déléguée de Vire a élaboré un projet visant à créer une piste sur un espace actuellement agricole situé à la sortie de l'agglomération viroise, au lieudit La Pinsonnière.

L'intérêt général du projet réside avant tout dans les 3 emplois salariés que compte l'entreprise et qui sont en jeu. De façon générale, la collectivité entend permettre le maintien d'une offre diversifiée d'écoles de conduite sur son territoire, pour favoriser une concurrence bénéfique au consommateur qui, dans le secteur, a souvent besoin d'un permis de conduire pour se déplacer au quotidien.

L'impact sur l'activité agricole est réduit car l'emprise nécessaire reste modeste (seulement 2 657 m<sup>2</sup>). Par ailleurs, il n'est nul besoin de construire des bâtiments. Le projet ne réduit donc aucune zone d'épandage actuelle ou future et n'empêche pas la construction à proximité de bâtiments agricoles supposant un périmètre sanitaire. Enfin, il faut noter que ledit terrain a été proposé par son propriétaire (et exploitant), qui est un membre de la famille des gérants de la moto-école.

L'impact sur l'environnement est lui aussi minime car le terrain concerné se trouve à 2,9 km des bureaux de l'entreprise (environ 7 minutes de trajet en moto). Cette courte distance limite en effet les besoins de déplacements et leurs nuisances. En outre, le terrain concerné est bordé sur un côté par une haie bocagère qui sera identifiée comme haie à conserver dans le PLU pour garantir son intégration paysagère. Dans la même optique, d'autres haies, cette fois à créer, seront également identifiées sur les autres côtés.

Ce projet nécessite toutefois un travail de terrassement, ce qui n'est pas possible en zone A dont le règlement stipule que sont autorisés « Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales ».

Il faut donc modifier le règlement écrit, tout en s'assurant que cela n'impacte pas la totalité de la zone A qui couvre la majeure partie du territoire de Vire Normandie.

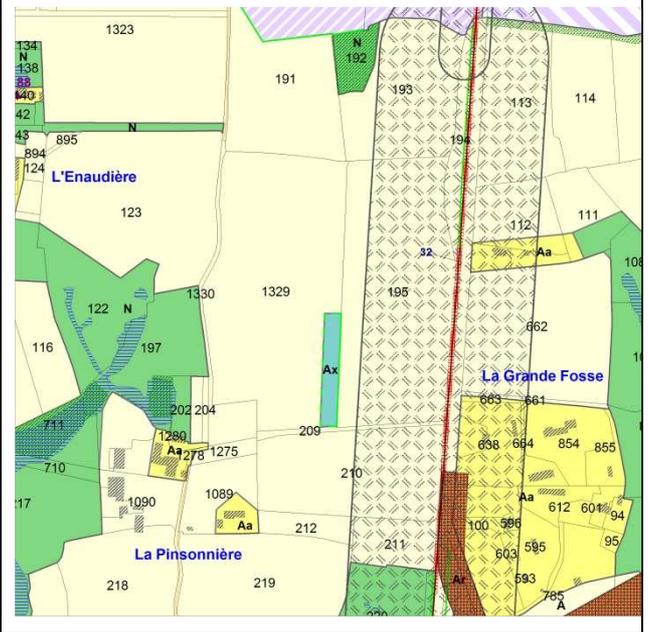
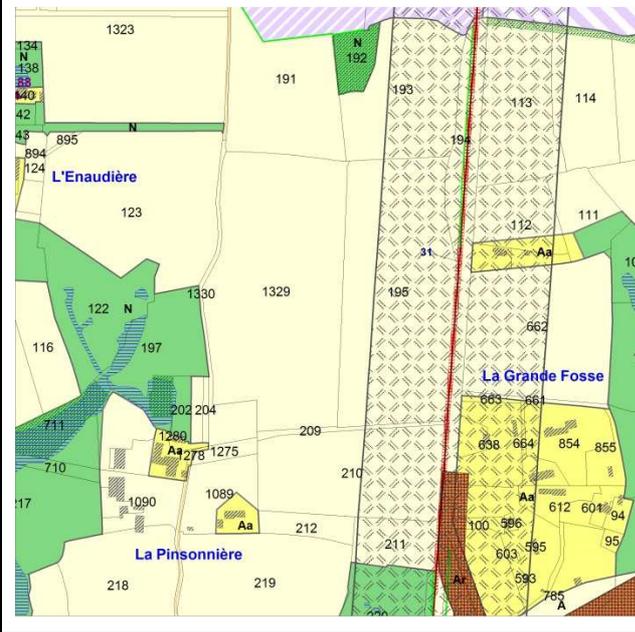
Il a donc été choisi d'appliquer sur le terrain un zonage Ax et de modifier le règlement écrit pour y autoriser les travaux de terrassement sous conditions.



**CARTE D'ASSEMBLAGE**

**Règlement actuel (extrait)**

**Règlement proposé (extrait)**



### 2.3.3. Prise en compte de l'implantation des bâtiments d'une exploitation agricole à l'Aunay-Pihan – commune déléguée de Saint-Germain-de-Tallevende – La-Lande-Vaumont

Alors que le PLU était élaboré, une exploitation agricole a agrandi ses installations avec de nouvelles constructions (permis de construire pour une fosse à lisier et un hangar de stockage céréales sur les parcelles B 798, 277 et 795, accordé par les services de l'Etat en 2014). Ces dernières apparaissent bien sur le cadastre figurant dans le PLU puisque celui-ci a été mis à jour avant l'approbation à l'été 2016.

Toutefois, par oubli, le zonage n'a pas été adapté en conséquence.

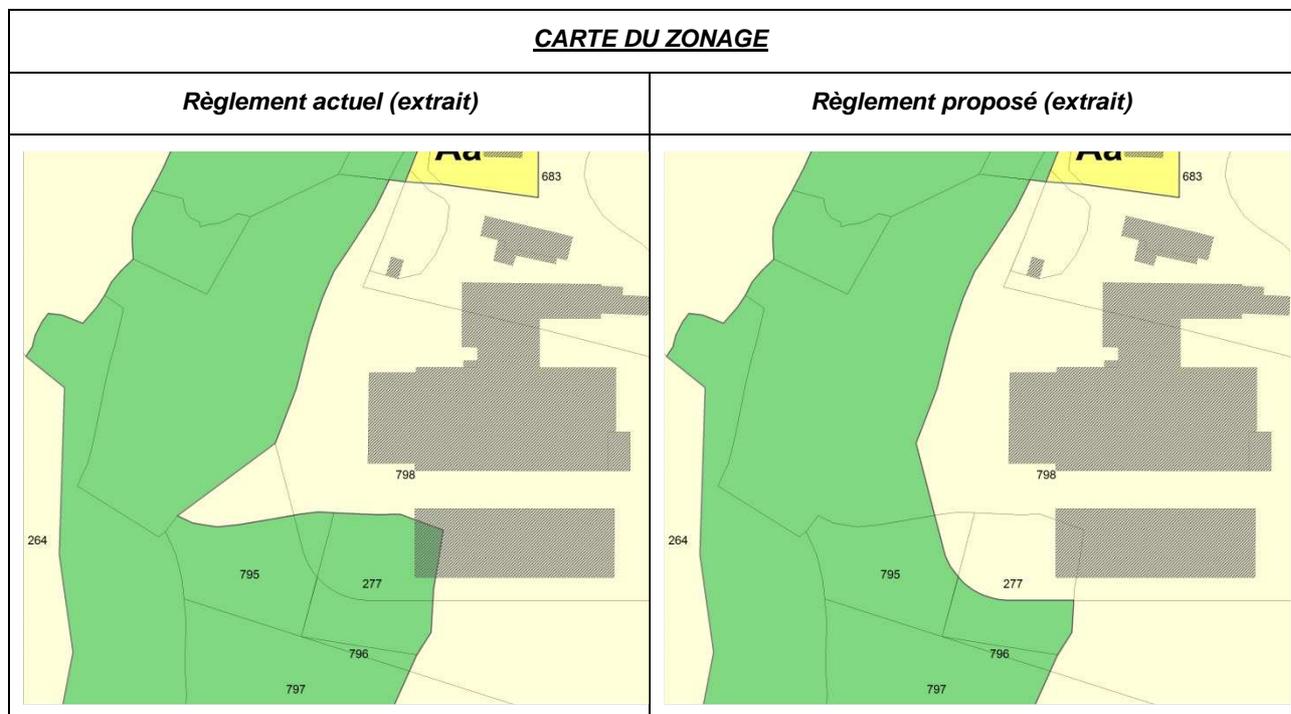
En effet, ces nouveaux bâtiments apparaissent en partie en zone naturelle, ce qui, outre des difficultés pour les faire évoluer dans le cadre de l'activité agricole, ne correspond en rien à la réalité. L'aménagement des pourtours de ces bâtiments a en effet supposé une certaine artificialisation du sol, selon des délimitations parcellaires différentes de celles utilisées pour le zonage.

Il conviendrait donc d'utiliser ces nouvelles délimitations pour, d'une part, zoner en A l'ensemble des bâtiments et de leurs abords et, d'autre part, zoner en N l'intégralité d'une pâture située en contrebas de ces bâtiments, en bordure d'un cours d'eau.

Ce changement de zonage, qui ne remet pas en cause les parts des surfaces en zones agricole et naturelle sur la commune, s'inscrit dans la politique défendue par le PADD qui fixe comme objectif de « favoriser le maintien d'une agriculture viable et sa diversification », mais aussi de « Préserver les fonds de vallée pour limiter l'impact des risques naturels et assurer les continuités écologiques ».

A noter que ce passage de 1 652 m<sup>2</sup> de la zone N à la zone A et de 767 m<sup>2</sup> de la zone A à la zone N ne vaut pas dérogation à l'application de la Loi sur l'Eau. Tout projet, quel qu'il soit et où qu'il soit, continuera de nécessiter une étude Loi sur l'Eau dès lors qu'il supposera l'aménagement de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de sol.

- Proposition de modification du règlement :



### 2.3.4. Correction du zonage autour d'une exploitation agricole à La Grande Lande – commune déléguée de Roullours

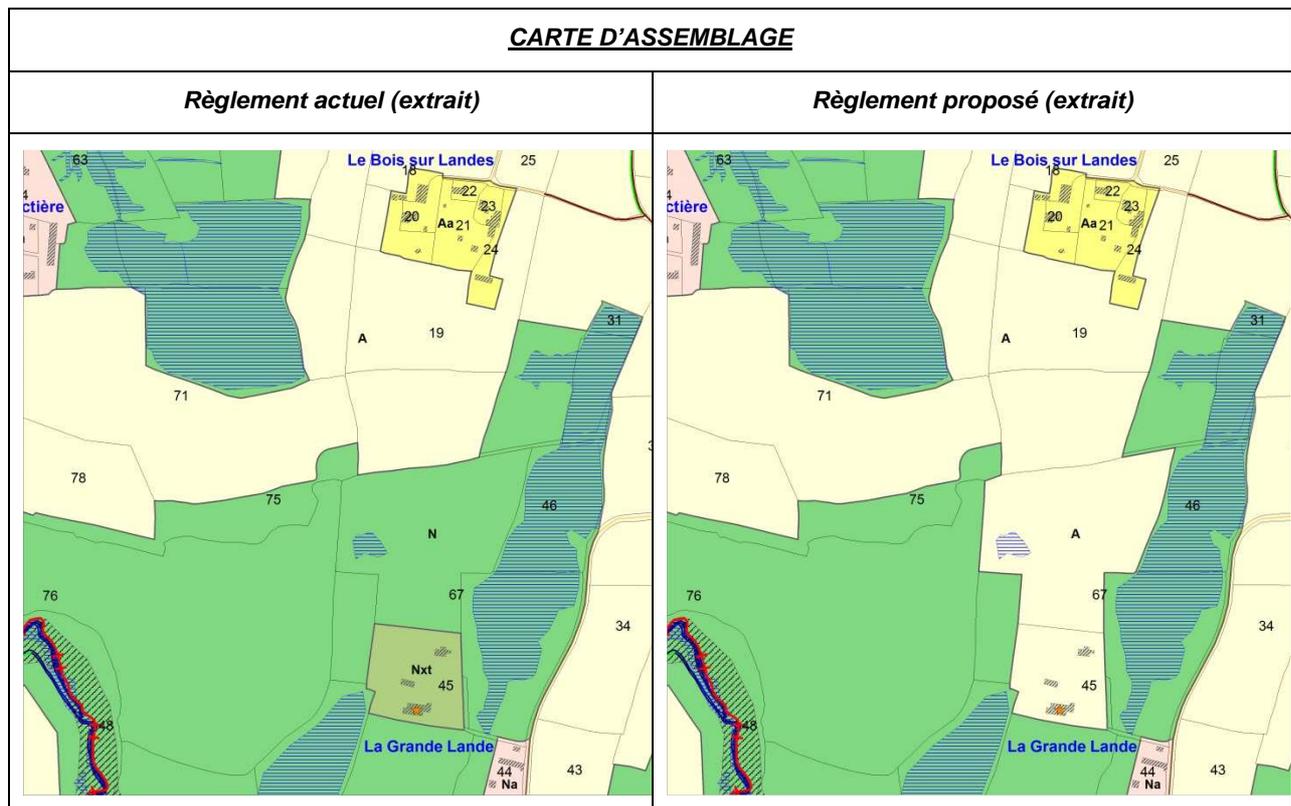
Lors de l'élaboration du PLU, des informations contradictoires, parfois erronées, ont amené à changer le zonage un temps envisagé au lieudit La Grande Lande. A cet endroit, se trouve une exploitation qui comporte une activité d'hébergement touristique en complément de l'activité agricole principale. Il a été par erreur considéré que l'activité agricole avait cessé et qu'il s'agissait dorénavant d'une entreprise exclusivement touristique.

Le zonage A a ainsi été remplacé par un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dédié à l'activité touristique Nxt.

Ce changement du zonage se voit encore dans le fait qu'il a été oublié de modifier également les prescriptions. Ainsi, le PLU fait figurer une incohérence : un bâtiment y est identifié pour lui permettre de changer de destination, alors qu'il s'est retrouvé zoné au sein du STECAL Nxt et que ce cas de figure est exclu par l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Il convient donc de supprimer le STECAL Nxt et d'étendre la zone A jusqu'à cette exploitation agricole.

- o Proposition de modification du règlement :



### 2.3.5. Correction du zonage autour d'une habitation et ses dépendances à La Maslerie – commune déléguée de Truttemer-le-Grand

Au Sud de la Maslerie existait une petite exploitation agricole dont l'activité a cessé il y a une vingtaine d'années. Elle doit depuis être considérée comme une habitation de tiers, avec des dépendances. Ce changement n'a pas été pris en compte lors de l'élaboration du PLU. Il convient de prévoir une zone d'implantation et les autres conditions nécessaires à l'évolution de ce bâti. Le zonage Aa voisin sera donc étendu pour intégrer lesdits bâtiments.

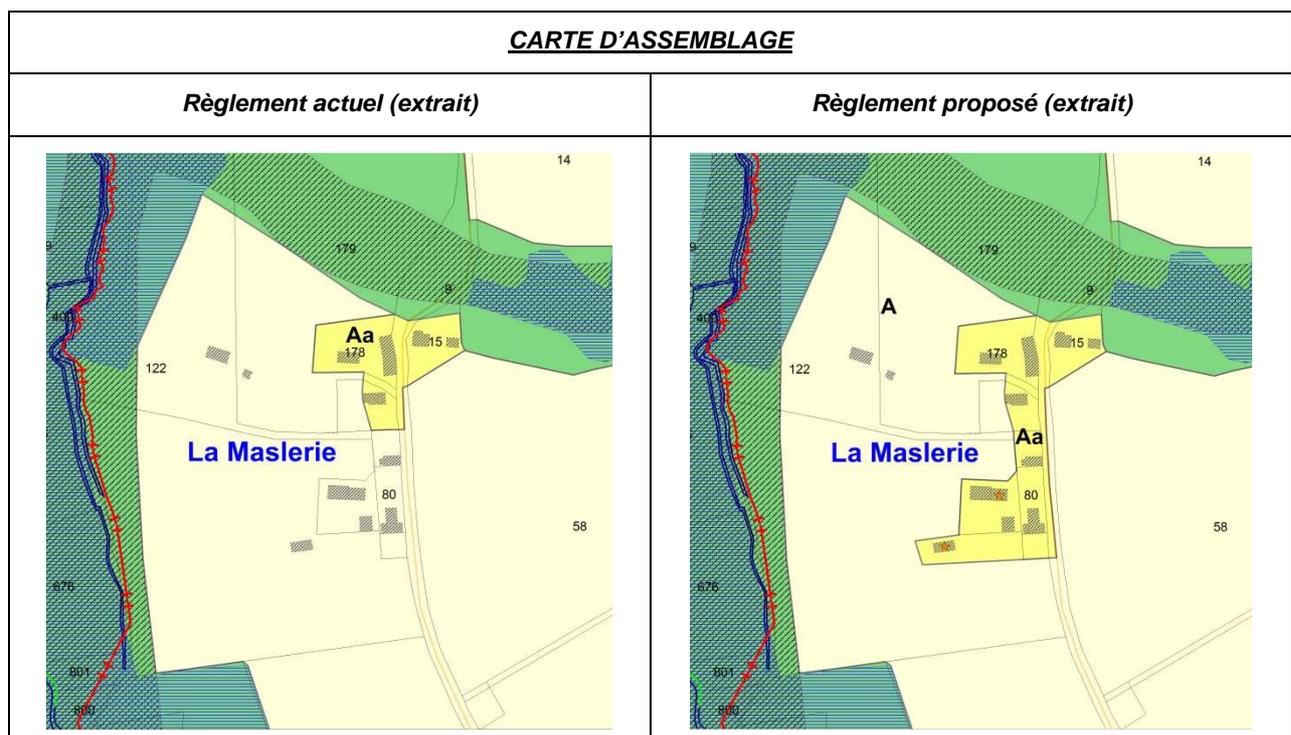
Par ailleurs, l'avenir de certains de ces bâtiments est incertain. Il s'agit de bâtiments en pierre qui, pour l'instant, sont restés en leur état (agricole).



**Bâtiments en pierre concernés**

Il convient donc de les identifier dans le règlement graphique par le figuré particulier ★ au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, pour qu'ils puissent changer de destination sous réserve que le projet soit validé par la CDPENAF (Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).

- Proposition de modification du règlement :



2.3.6. Correction du zonage autour d'une habitation au Houx – commune déléguée de Truttemer-le-Grand

Une maison, sans lien avec l'agriculture, a été oubliée dans le PLU. Il convient de prévoir une zone d'implantation et les autres conditions nécessaires à son évolution. Un zonage Aa sera donc appliqué sur cette maison et un peu de terrain autour de sorte à y permettre extensions et annexes.

- Proposition de modification du règlement :

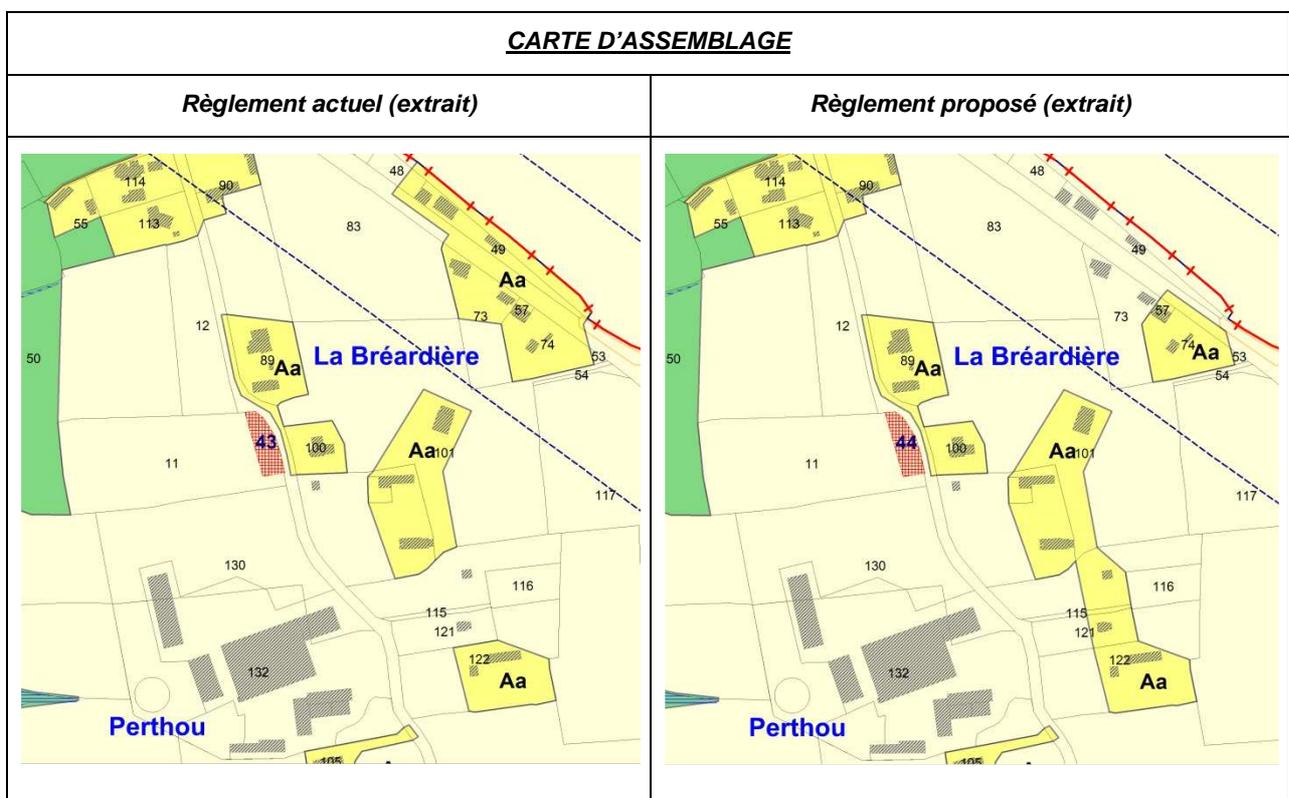
<b><u>CARTE D'ASSEMBLAGE</u></b>	
<b><i>Règlement actuel (extrait)</i></b>	<b><i>Règlement proposé (extrait)</i></b>

### 2.3.7. Correction du zonage autour d'une habitation de tiers et autour de maisons abandonnées à la Bréardière – commune déléguée de Truttemer-le-Grand

Une maison d'habitation et une dépendance au Sud de la Bréardière, sans lien avec l'agriculture, ont été oubliées dans le PLU. Il convient de prévoir une zone d'implantation et les autres conditions nécessaires à leur évolution. Un zonage Aa sera donc appliqué sur le terrain concerné de sorte à y permettre extensions et annexes.

A l'inverse, plus au Nord, plusieurs maisons sont abandonnées depuis plusieurs années. La collectivité ne souhaite pas y voir renaître de l'habitat car elles se situent en bordure de la route de Tinchebray (RD524). Elle entend par contre donner toutes les possibilités à ces terrains d'être utilisés pour de l'activité agricole. Ainsi, la zone d'implantation Aa sera remplacée sur les terrains concernés par un zonage A.

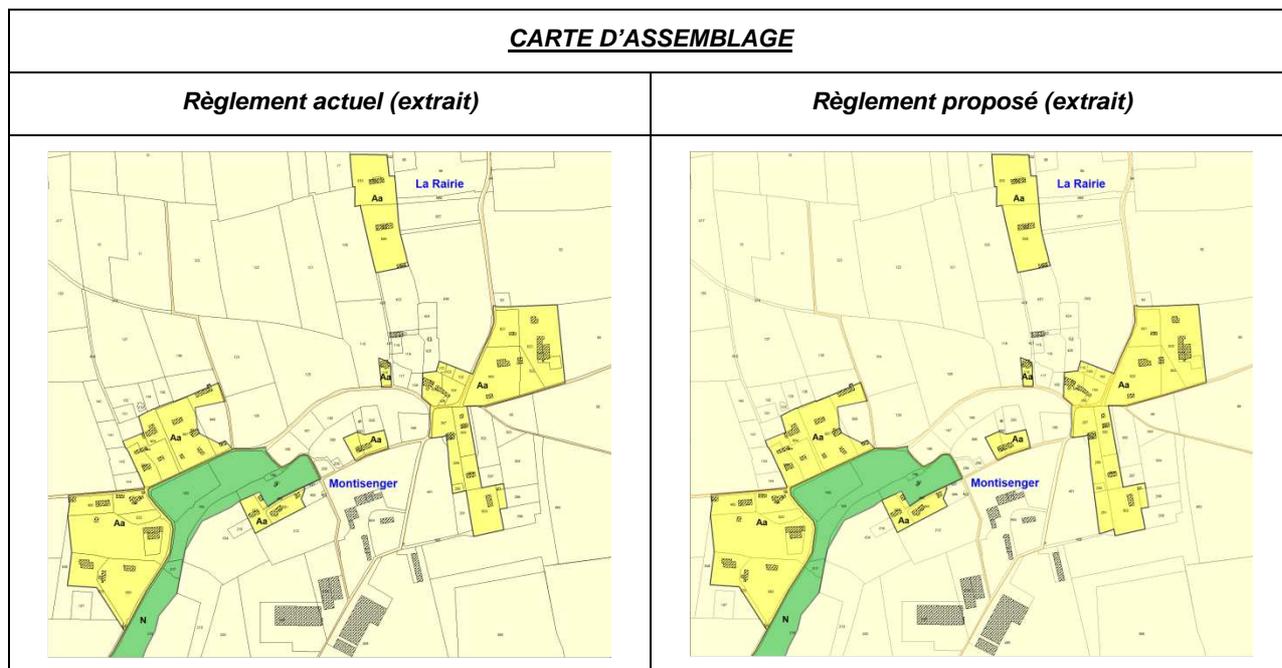
- Proposition de modification du règlement :



### 2.3.8. Correction du zonage autour d'une habitation de tiers au lieu-dit Montisenger – commune déléguée de Vaudry

Une parcelle appartenant à une unité foncière incluse dans le secteur Aa du lieu-dit Montisenger a été oubliée dans le PLU. Il convient d'ajuster les limites du secteur pour réintégrer cette parcelle qui est destinée à recevoir des annexes de la construction principale de l'unité foncière.

- Proposition de modification du règlement :



### 2.3.9. Correction du zonage autour d'un hangar à La Glaupinière – commune déléguée de Truttemer-le-Grand

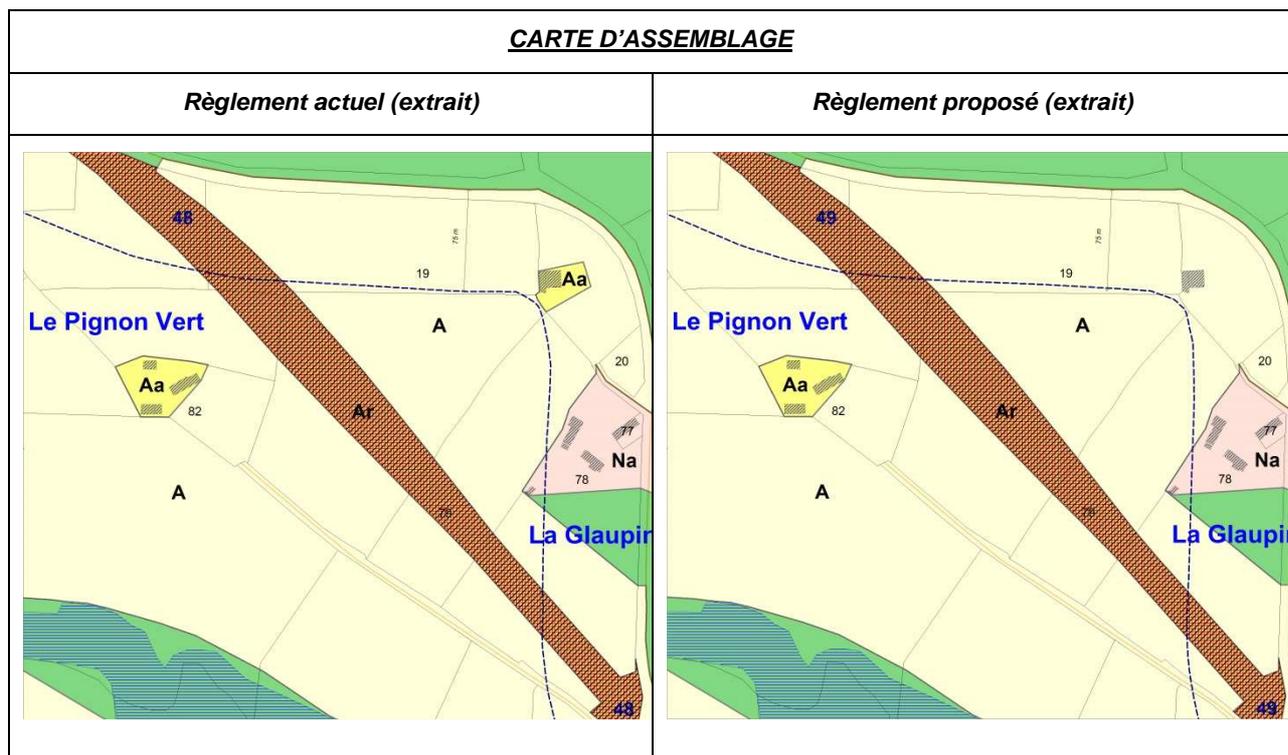
Un hangar agricole a été zoné comme une habitation de tiers à la Glaupinière.



**Hangar agricole à La Glaupinière**

Il convient de corriger cette erreur de zonage en supprimant la zone d'implantation Aa qui y a été appliquée.

- Proposition de modification du règlement :



2.3.10. Identification d'un bâtiment pour faciliter son changement de destination à L'Aubesnière – commune déléguée de Truttemer-le-Grand

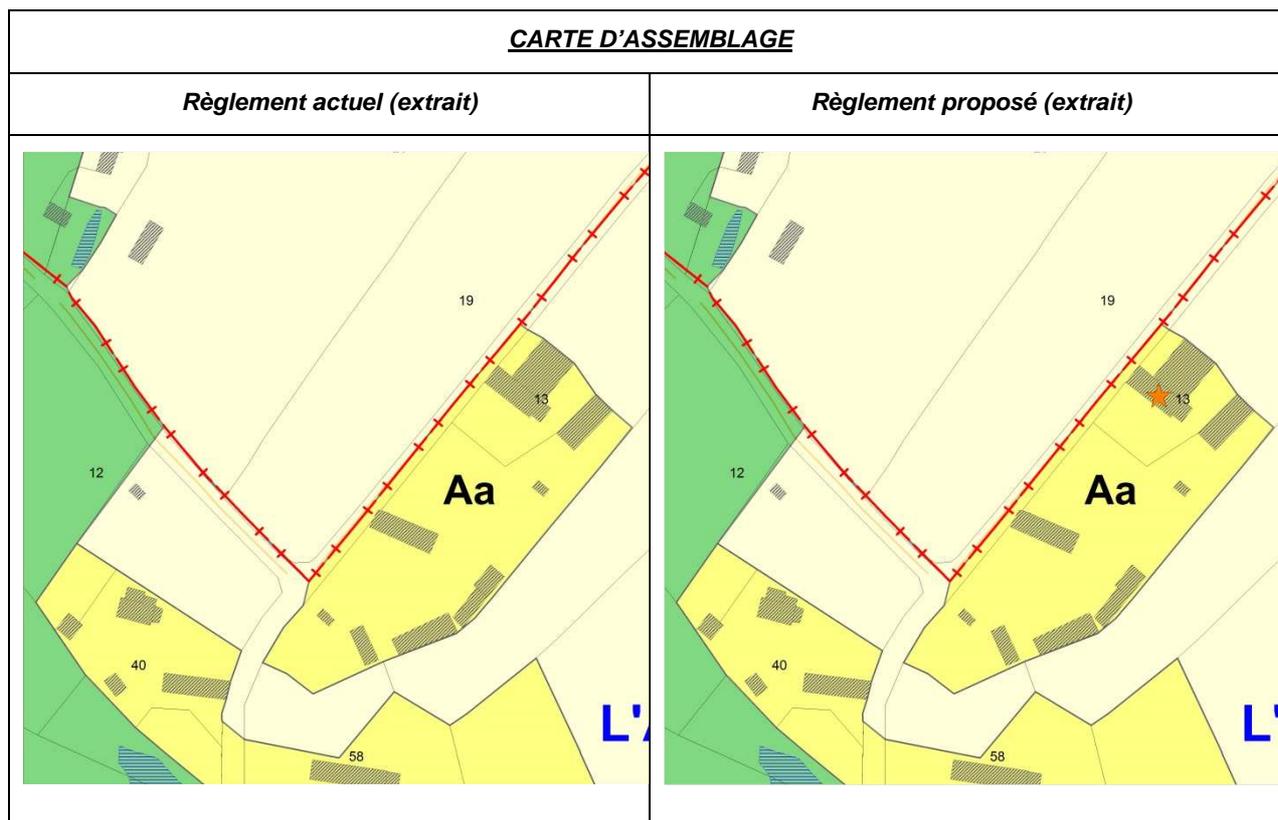
A l'Aubesnière, un ancien bâtiment agricole est laissé sans vocation claire actuellement.



**Bâtiment sans vocation à L'Aubesnière**

Pour permettre à ce bâti en pierre d'évoluer, la collectivité souhaite l'identifier pour qu'il puisse changer de destination.

- Proposition de modification du règlement :



### 2.3.11. Identification d'un bâtiment pour faciliter son changement de destination au Costil et à La Huardière – commune déléguée de Truttemer-le-Grand

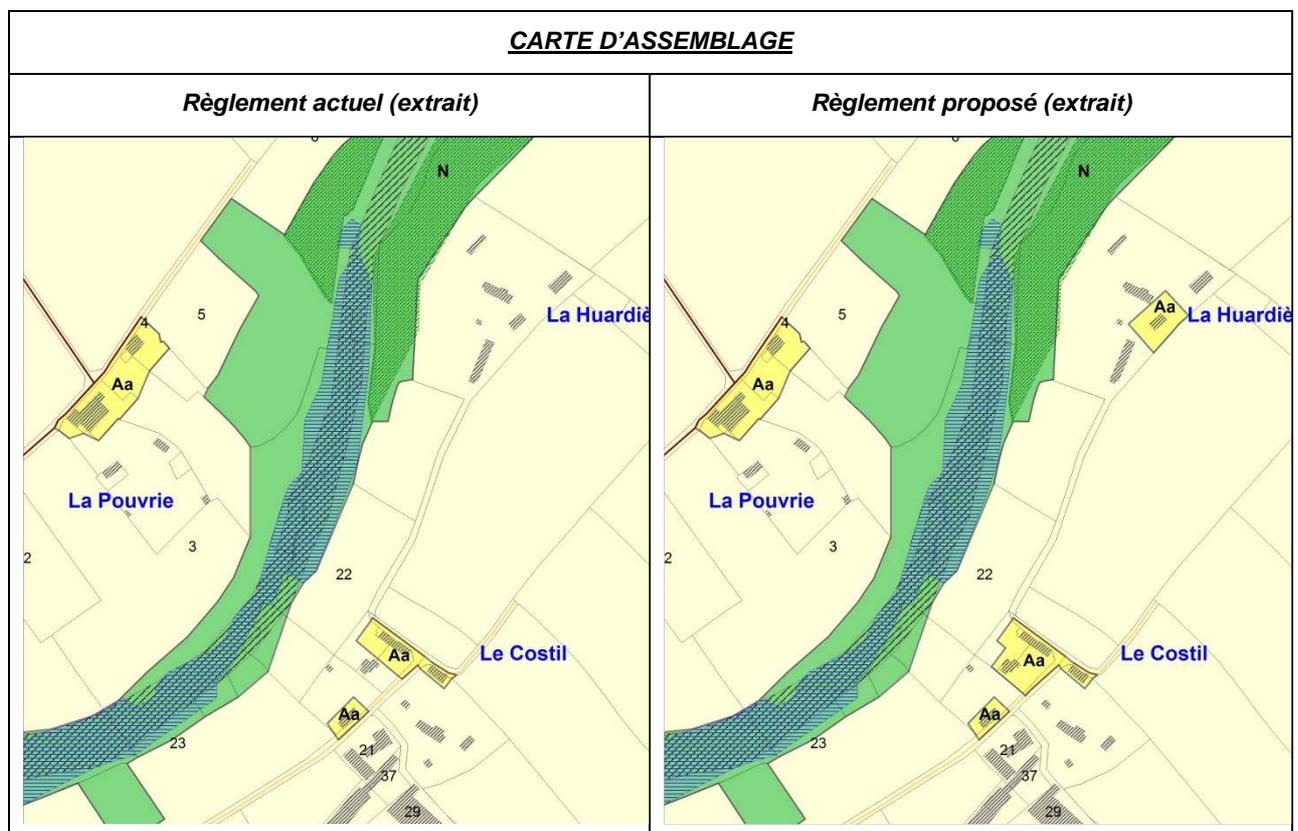
Au Costil, un bâtiment a été par erreur considéré comme une dépendance d'un bâtiment principal non-situé à proximité, alors qu'il s'agit d'une habitation. Il convient de la zoner, comme les habitations voisines, en Aa, pour y permettre d'éventuelles extensions ou annexes.



*Accès à l'habitation concernée au Costil*

Dans le lieudit voisin de La Huardière, une exploitation agricole a cessé son activité et est maintenant occupée par des tiers. Il convient de zoner la maison et un peu de terrain autour en zone d'implantation Aa.

- o Proposition de modification du règlement :



## 2.4. AGRANDIR A LA MARGE LE SECTEUR DE LA RECONSTRUCTION PRESENT EN ZONE URBAINE DE VIRE

Consciente du besoin de valoriser l'architecture de la Reconstruction et de redynamiser le centre-ville virois, la Communauté de Communes de Vire a travaillé avec le CAUE14 et le SDAP14 à la délimitation d'un secteur de patrimoine à protéger et à la définition de règles pour mettre en œuvre cette politique de protection.

Ce travail se retrouve dans le zonage (notamment Uav), dans les prescriptions avec un tramage dédié et dans le règlement écrit avec des dispositions précises concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.

Depuis, Vire Normandie a repris la délimitation de ce tramage pour proposer une aide financière supplémentaire aux propriétaires souhaitant rénover leurs bâtiments situés dans ce secteur, et par la même occasion s'assurer du respect des dispositions prévues.

La commune a également mis en place un service du patrimoine. Ce dernier a fait remonter certaines incohérences dans le périmètre défini, qui exclut certains bâtiments de la Reconstruction dudit secteur dédié. Outre la problématique des règles applicables à ces bâtiments, cela prive, par extension, leurs propriétaires d'une aide financière à laquelle ils devraient être en droit de prétendre.

Il convient donc d'étendre le secteur de patrimoine à protéger pour y intégrer ces bâtiments et en faire ressortir certains pour leur intérêt architectural supérieur.

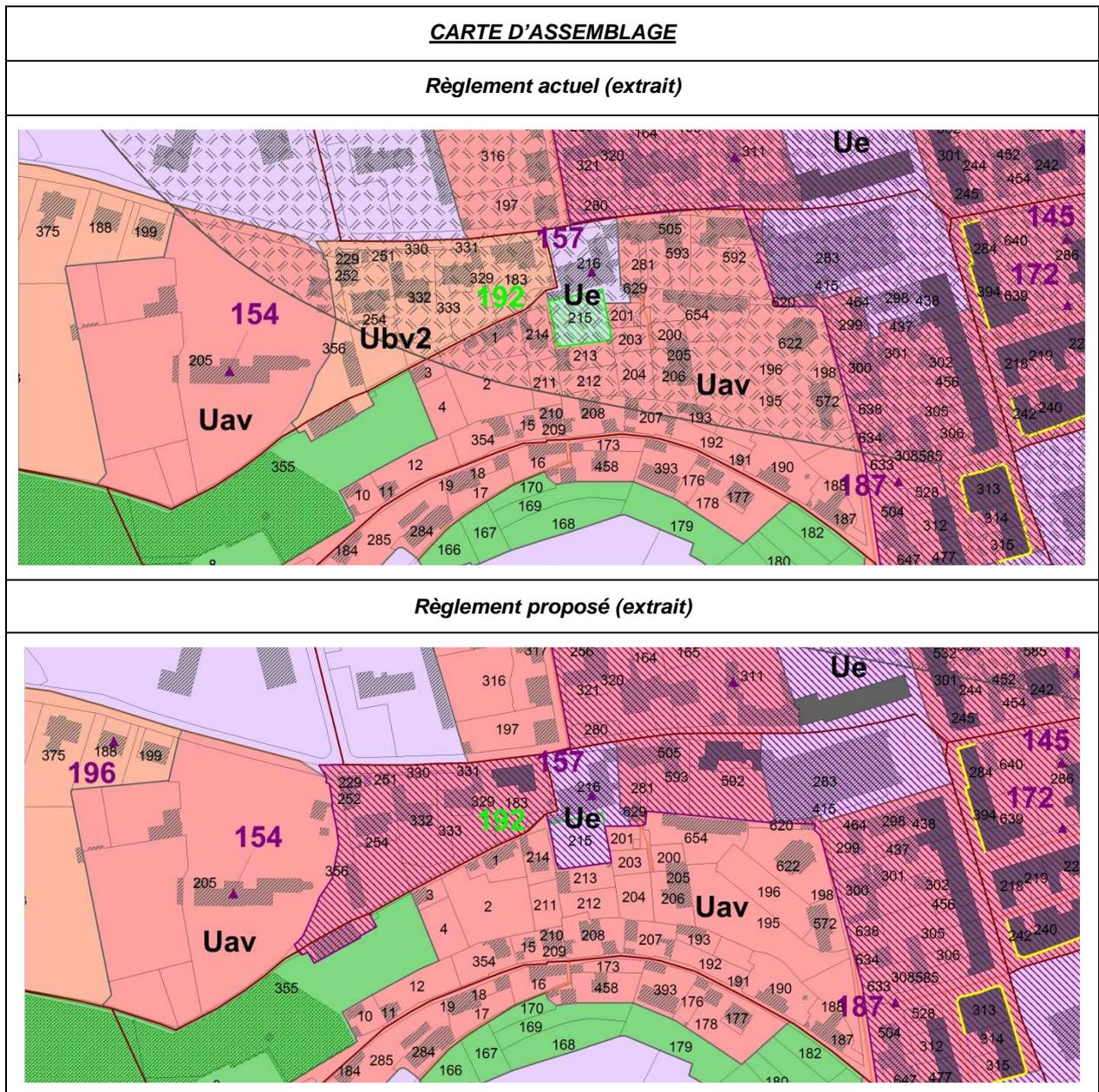
Aussi, ledit secteur ne concernant que les zonages Ue et Uav (et leurs règlements écrits respectifs), et certains de ces bâtiments étant actuellement zonés en Ubv2, il convient de modifier le zonage pour agrandir le secteur Uav.

Enfin, une habitation présentant des caractéristiques de ce courant architectural (usage du béton et de briques de verre) mérite d'être identifiée, bien qu'elle soit isolée du secteur de la Reconstruction par un quartier sans lien architectural et qu'elle ne puisse donc pas y être intégrée. Cette maison fera l'objet d'une identification ponctuelle.



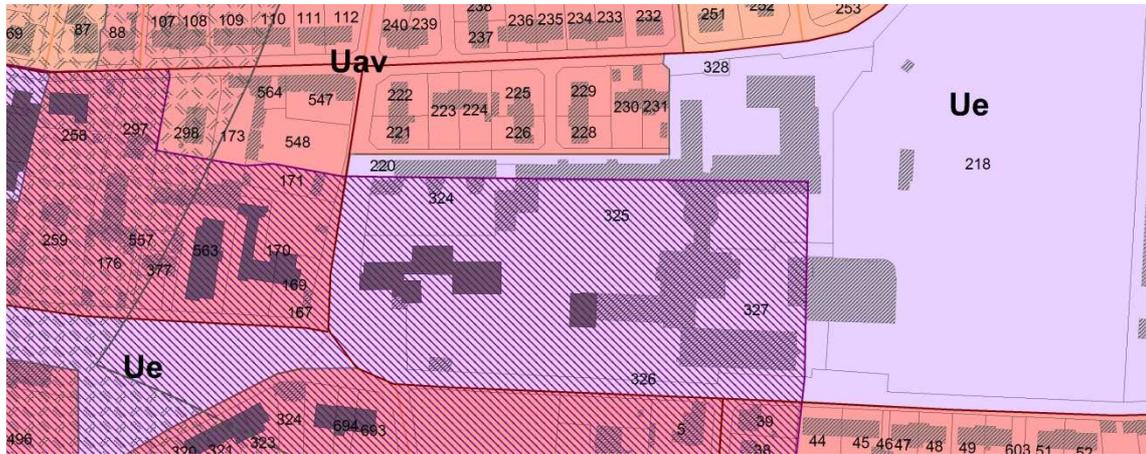
**Exemple d'une habitation illustrant une brochure sur le patrimoine de la Reconstruction à Vire, mais pourtant actuellement exclue du périmètre dédié.**

- o Proposition de modification du règlement :

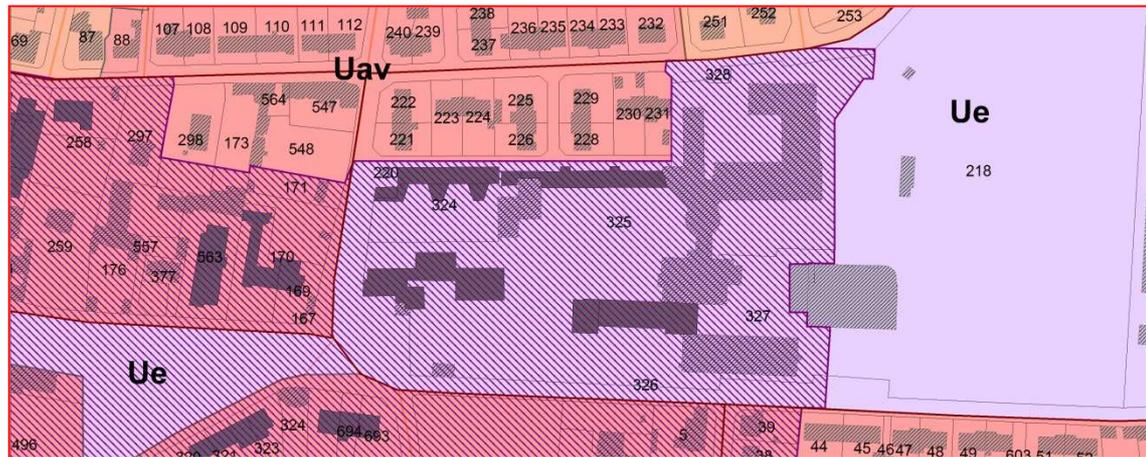


**CARTE D'ASSEMBLAGE**

**Règlement actuel (extrait)**



**Règlement proposé (extrait)**



## 2.5. PASSER D'UNE ZONE NATURELLE EN ZONE AGRICOLE UNE PARTIE D'UN SITE AGRICOLE, AVEC LA REALISATION D'UNE ETUDE ZONE HUMIDE

En application du PADD, le PLU a, autant que possible, zoné en zone naturelle N les zones inondables et les zones humides répertoriées.

Les zones humides avérées et les zones inondables qui figurent dans le PLU sont issues d'un travail de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Agriculture et du Logement (DREAL).

Pour cela, la DREAL procède par photointerprétation. Cette méthodologie permet de produire un travail utile et exploitable sur de larges territoires, mais elle comporte une marge d'erreur non-négligeable.

Sur la commune déléguée de Vaudry, au lieudit du Pont de Vaudry, existe une exploitation agricole importante dont l'activité principale est l'élevage bovin. Elle fait logiquement l'objet d'un zonage A. Mais celui-ci est très réduit car des zones humides ont été relevées par la DREAL à proximité. Ses abords sont donc zonés en N.

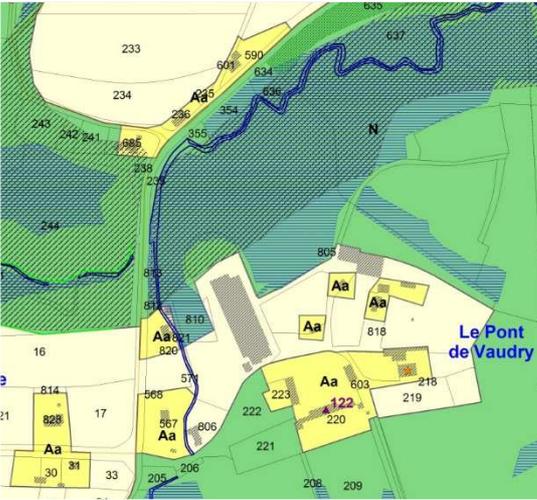
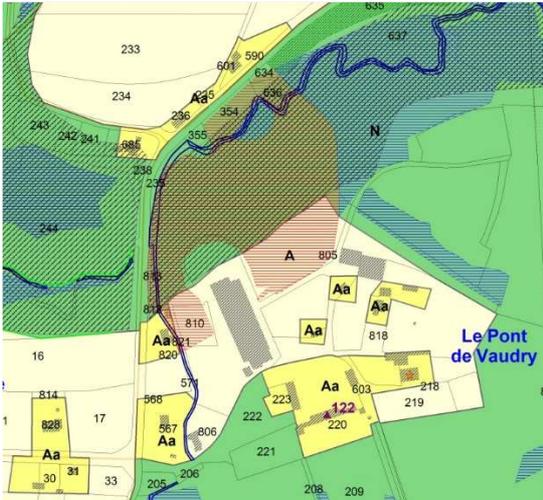
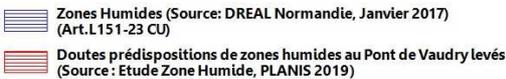
Cette délimitation vient fermer le seul endroit possible pour une éventuelle extension de l'exploitation agricole : une pâture au Nord des bâtiments actuels, entre ces derniers et l'Allière.

Trouvant les zones humides identifiées peu en phase avec la réalité sur ce terrain en pente et souhaitant garantir la pérennité de l'exploitation agricole, la collectivité a choisi de vérifier leur délimitation sur place.

Une étude spécifique de délimitation de la zone humide a été menée conformément à la réglementation en vigueur. Les résultats (voir l'étude complète en annexe) montrent la présence de sols hydromorphes et l'absence de végétation hygrophile et précisent que l'emprise de la zone humide sur cette pâture est effectivement beaucoup plus réduite que ce qui est affiché dans le PLU.

Il convient donc d'adapter le règlement graphique en conséquence.

- Proposition de modification du règlement :

<b><u>CARTE D'ASSEMBLAGE</u></b>	
<b><i>Règlement actuel (extrait)</i></b>	<b><i>Règlement proposé (extrait)</i></b>
	
	

**2.6. METTRE A JOUR LE DOCUMENT ANNEXE RELATIF A LA LOI BRUIT SUR LES RD 407, 512, 524 ET 577, EN REMPLAÇANT L'ARRETE DU 15 DECEMBRE 1999 PAR L'ARRETE DU 15 MAI 2017**

Les annexes du PLU de Vire Normandie comportent un arrêté préfectoral qui n'est plus en vigueur, depuis qu'un nouvel arrêté est venu le remplacer en 2017.

Il convient de mettre à jour le document joint au PLU.

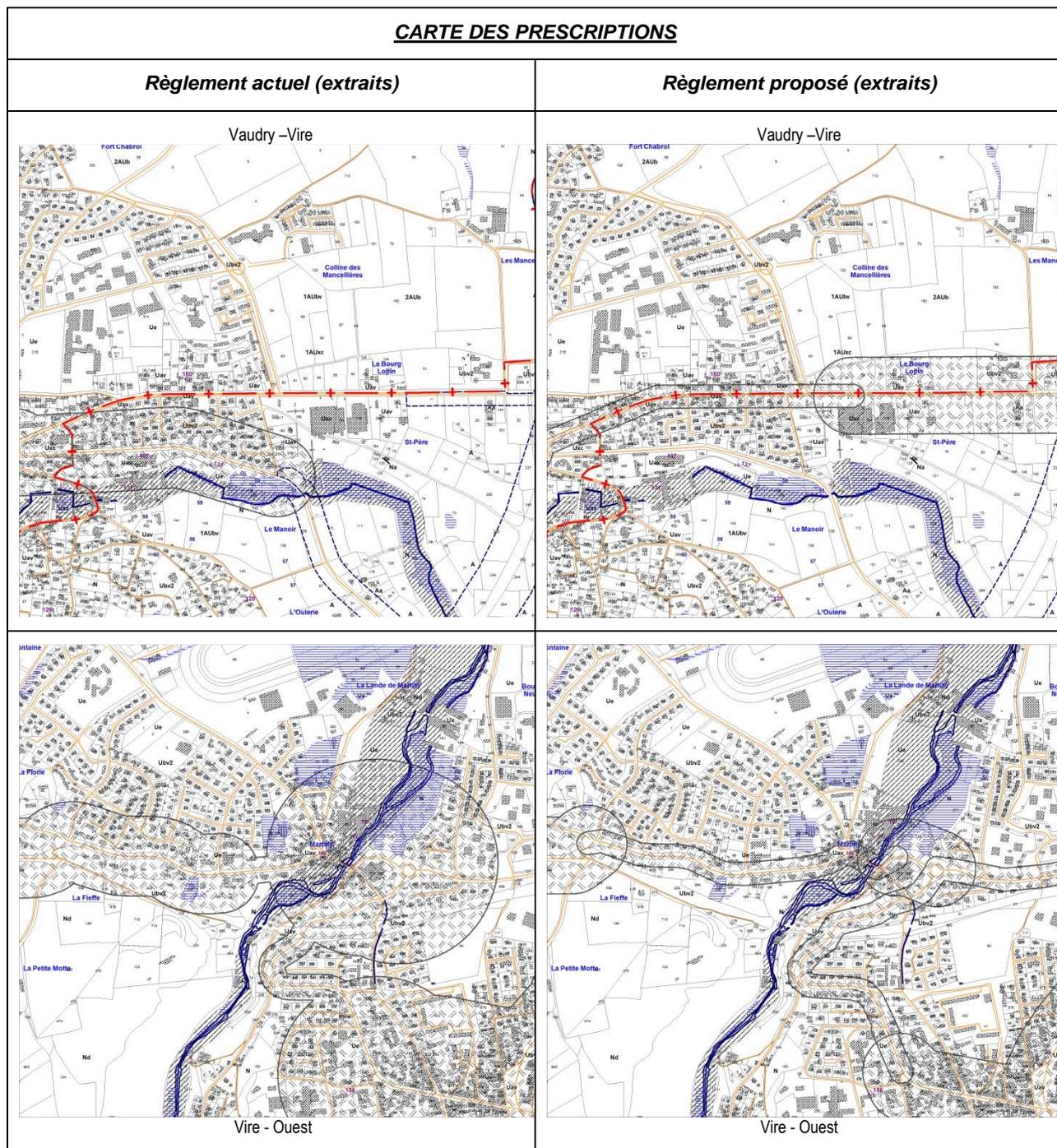
Par ailleurs, cette mise à jour suppose également un report différent de la zone de nuisance sonore définie en vertu de l'article L.571-10 du code de l'environnement.

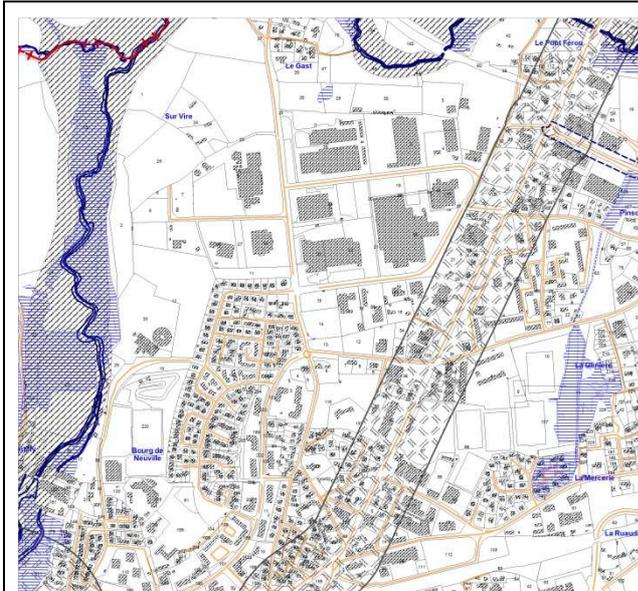
Il convient donc de mettre à jour le règlement graphique du PLU.

- o Proposition de modification des annexes :

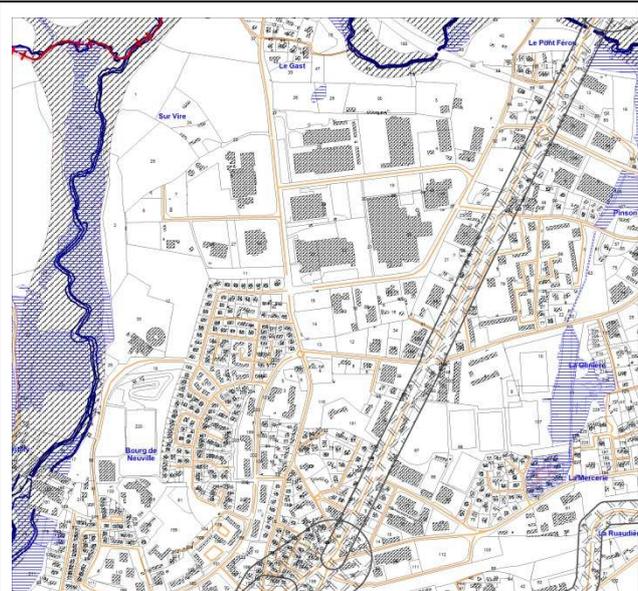
<b>ANNEXES ECRITES</b>	
<b>Annexe actuelle (extrait)</b>	<b>Annexe proposée (extrait)</b>
<p style="text-align: right;">PLAN LOCAL D'URBANISME - VIRE NORMANDIE ANNEXES ECRITES : AUTRES ANNEXES</p> <p style="text-align: center;">PREFECTURE DU CALVADOS</p> <p style="text-align: center;">LE PREFET DE LA REGION DE BASSE NORMANDIE PREFET DU CALVADOS</p> <p>Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment son article R.111-4-1, Vu le loi n° 02-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14, Vu le décret n° 95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements, Vu le décret n° 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et de la construction et de l'habitation, Vu l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation de bruit dans les établissements d'enseignement, Vu l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, Vu l'avis du conseil municipal de SAINT GERMAN DE TALLEVEIDE, VALREMY, REAILLEU, COULONCES, COULVAIN, COURSON, FONTBERNARD, JURQUES, LA GRAVERIE, LE BENVY, SOCCAC, LE MERVAL, ALCOUC, LE REQULEVY, MERVY, GUNCHAMPS, MONTFAY, SAINT ALBIN, DES BOLS, SAINT PIERRE TARENTAINE, SAINT SEVER, CALVADOS, VIRE.</p> <p style="text-align: center;"><b>ARRETE :</b></p> <p><b>Article 1</b> Les dispositions des articles 2 à 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans le département du Calvados aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'article 2 du présent arrêté et représentées sur le plan joint en annexe.</p> <p><b>Article 2</b> Le tableau suivant donne pour chacun des tronçons de la RD407, RD524 et RD577 mentionnés, le classement dans une des 5 catégories définies dans l'article du 30 mai 1996 susvisé, la largeur des secteurs affectés par le bruit, ainsi que le type de bruit urbain.</p> <p style="text-align: center;">REPUBLIQUE FRANCAISE Liberté - Egalité - Fraternité 14638 CAEN CEDEX TEL : 02 31 35 64 30 www.calvados.fr et p10077</p> <p style="text-align: right;">24</p>	<p style="text-align: right;">PLAN LOCAL D'URBANISME - MODIFICATION N°1 - VIRE NORMANDIE ANNEXES ECRITES : AUTRES ANNEXES</p> <p style="text-align: center;">PREFET DU CALVADOS</p> <p style="text-align: center;">LE PREFET DU CALVADOS CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR CHEVALIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE</p> <p>VU le code de l'environnement, et notamment ses articles L.571-10 et R.571-32 à R.571-43 ; VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R.111-4-1 et R.111-23-1 et suite ; VU le code de l'urbanisme, et notamment ses articles R.151-01, R.151-50 et R.153-18 ; VU l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ; VU les trois arrêtés interministériels du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels ; VU la circulaire du 25 mai 2004 portant sur le bruit des infrastructures de transports terrestres ; VU la nécessité de réviser le classement des infrastructures bruyantes dans le département du Calvados pour tenir compte de la modification des réseaux et de l'évolution du trafic ; VU les avis exprimés ou toutes des maires des communes concernées par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département du Calvados, consultées du 18 octobre 2016 au 18 janvier 2017 ;</p> <p style="text-align: center;"><b>SUR PROPOSITION</b> du directeur départemental des territoires et de la mer du Calvados,</p> <p style="text-align: right;">10, boulevard général Vatier - CS 73214 - 14102 CAEN Cedex 4 Tél : 02 31 43 13 00 - fax : 02 31 44 28 87 numéro d'urgence : 116 117 (12h) - 1600 internet : <a href="http://calvados.gouv.fr">calvados.gouv.fr</a> email : <a href="mailto:direction@calvados.fr">direction@calvados.fr</a></p> <p style="text-align: right;">24</p>

- o Proposition de modification du règlement :

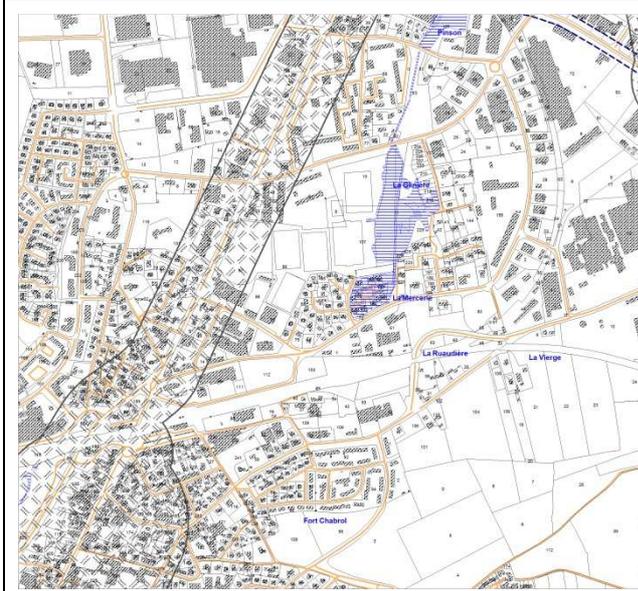




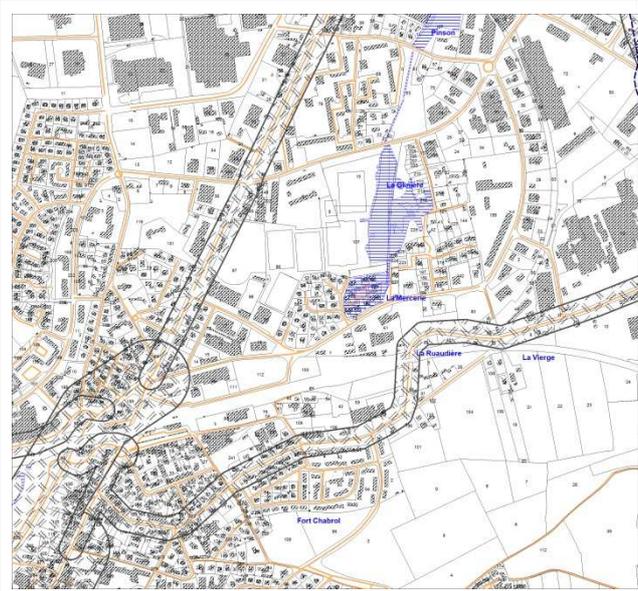
Vire - Nord



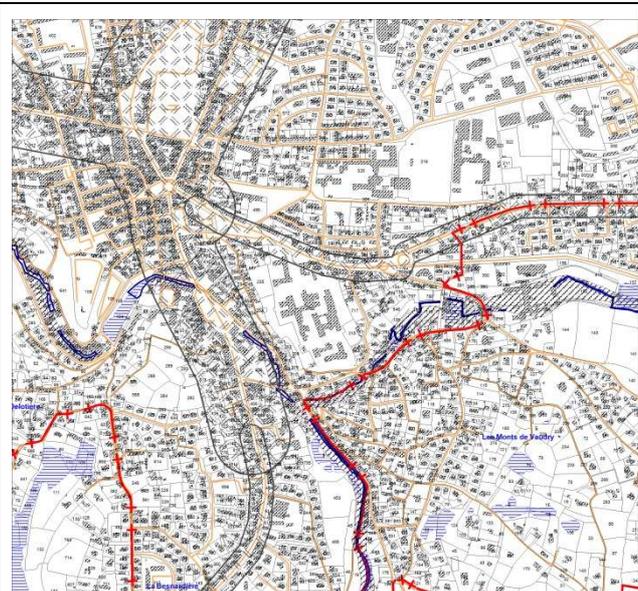
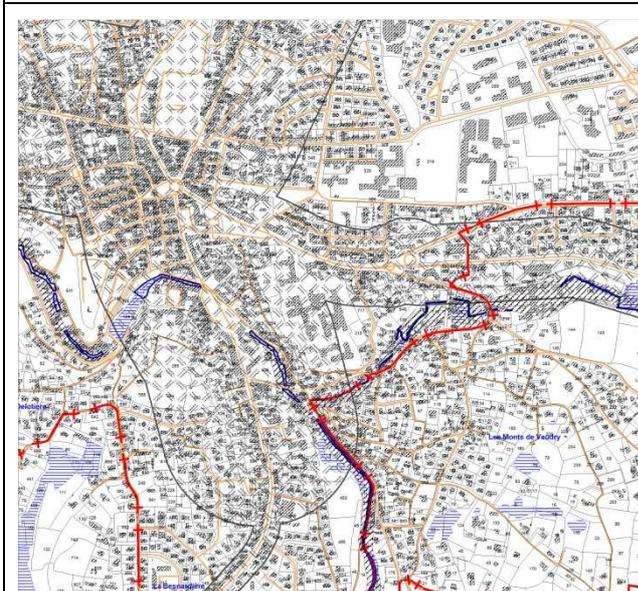
Vire - Nord

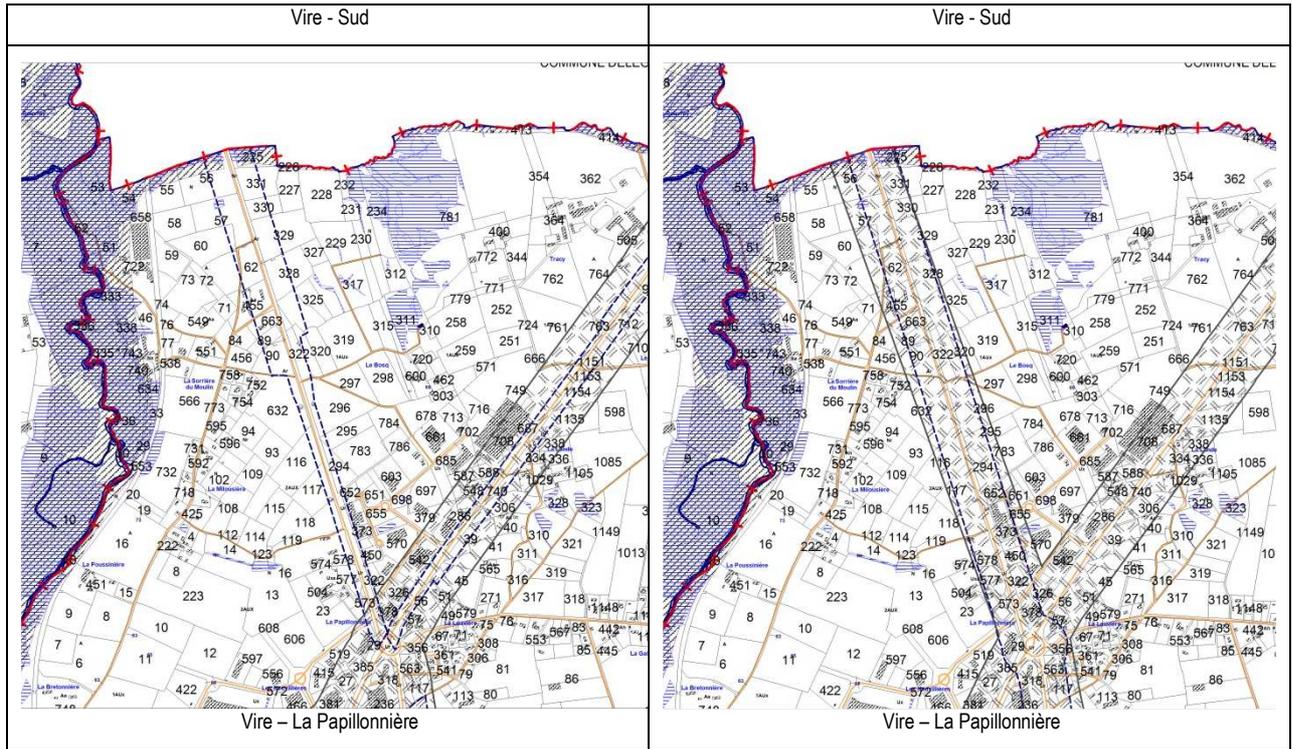


Vire - Est



Vire - Est





**2.7. AJOUTER L'ARRETE PREFECTORAL DU 11 OCTOBRE 210 RELATIF AUX CAPTAGES D'EAU POTABLE  
AVEC LES PRISES D'EAU DU MOULIN NEUF DANS LA VIRE ET VIRENE CANVIE ET PONT DE VIRENE DANS  
LA VIRENE**

Les annexes du PLU de Vire Normandie ne comportent pas l'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique les travaux de dérivation des eaux pour la consommation humaine et l'instauration des périmètres de protection autour des points de captages établis dans la Vire et la Virène.

Ce point important de l'approvisionnement en eau potable du territoire mérite d'être annexé au PLU

- o Proposition de modification des annexes :

<b><u>ANNEXES ECRITES</u></b>	
<b>Annexe actuelle (extrait)</b>	<b>Annexe proposée (extrait)</b>
Ø.	 <p>PREFECTURE du CALVADOS Agence Régionale de Santé de Basse-Normandie Délégation Territoriale Départementale du Calvados Santé Publique et Environnementale</p> <p><b>COMMUNE DE VIRE</b></p> <p>Prise d'eau du Moulin Neuf dans la VIRE Prises d'eau Virène Canvie et Pont de Virène dans la VIRENE</p> <p><b>ARRETE PREFECTORAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Portant Déclaration d'Utilité Publique au titre de l'article L 215-13 du Code de l'Environnement et de l'article L 1321-2 du Code de la Santé Publique :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les travaux de dérivation des eaux pour la consommation humaine,</li> <li>- l'instauration des périmètres de protection (comprenant l'acquisition des terrains nécessaires à l'instauration des périmètres de protection immédiate des prises d'eau du Moulin Neuf et de Virène Canvie) et l'institution des servitudes d'utilité publique,</li> </ul> </li> <li>• <b>Portant autorisation de prélèvement dans le milieu naturel au titre des articles L 214-1 à L 214-6 du Code de l'Environnement,</b></li> <li>• <b>Portant autorisation d'utiliser l'eau en vue de la consommation humaine au titre de l'article L 1321-7 du Code de la Santé Publique.</b></li> </ul> <p>-----</p> <p>Le Préfet de la Région de Basse Normandie, Préfet du Calvados Chevalier de la Légion d'Honneur Officier de l'Ordre National du Mérite</p> <p>VU le Code de la Santé Publique, et notamment ses articles L 1321-1 à L 1321-10, L 1324-1 à L 1324-4, L 1324-1B, R 1321-1 à R 1321-65, D1321-67 à D 1321-68, R 1324-1 à R 1324-6,</p> <p>VU le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L 210-1, L211-1 à L211-11, L 214-1 à L 214-10 et L 215 - 13, L 216-1 à L 216-16, R 211-48 à 53, R 211-75 à 79, R 211-80 à 85, R 214-1 à R 214-56, D 216-1 à D 216-6, R 216-7 à R 216-16,</p> <p>VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L 126-1, R 126-1 à R 126-3, L 211-1 et L 213-3,</p> <p>VU le Code Général des Collectivités Territoriales,</p> <p>VU le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique,</p> <p>VU la loi n°2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité,</p> <p>Agence Régionale de Santé de Basse-Normandie – Délégation Territoriale Départementale du Calvados Place Jean Nouzille - 14000 CAEN Tél : 02.31.70.95.95 - Télécopie 02.31.70.95.70</p> <p align="right">1</p>

## **2.8. CORRIGER UNE INCOHERENCE DANS LES BENEFICIAIRES D'EMPLACEMENTS RESERVES ET AJOUTER DEUX NOUVEAUX EMBLEMENTS RESERVES AU BENEFICE DE VIRE NORMANDIE**

La liste des emplacements réservés prévus par le PLU de Vire Normandie figure à deux reprises, dans deux pièces différentes : le règlement écrit et le rapport de présentation.

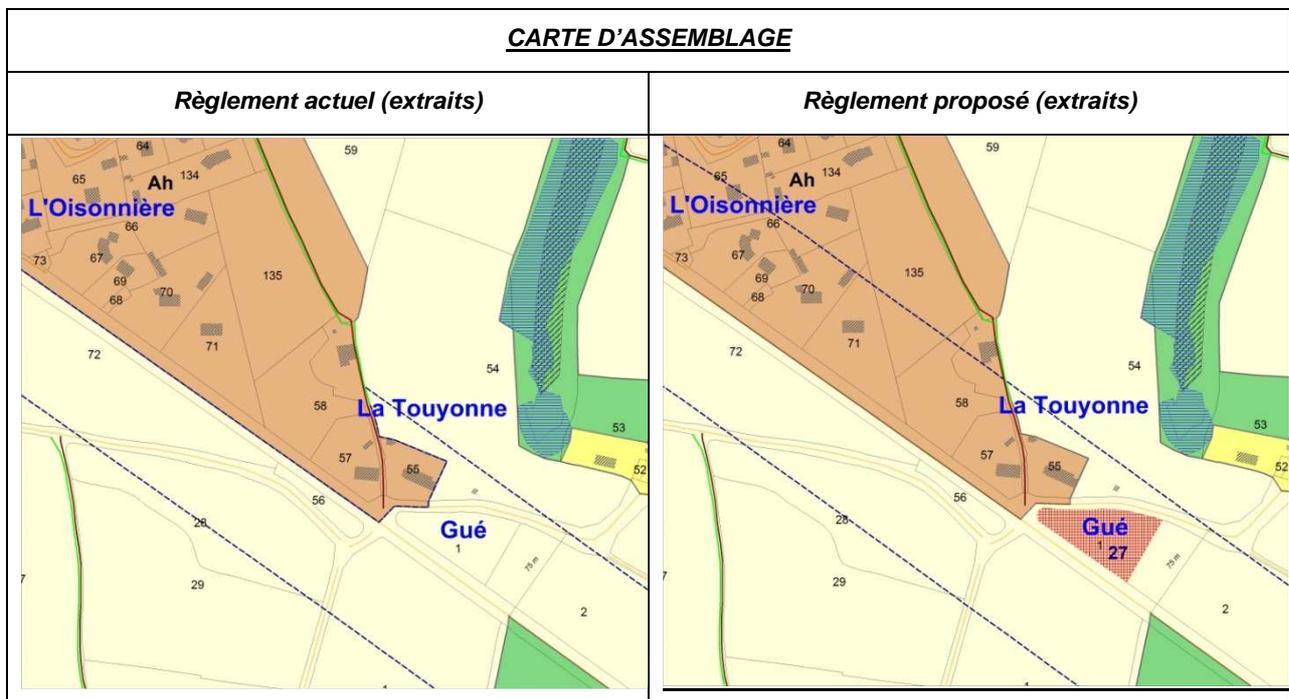
Ces deux listes ne sont toutefois pas identiques. Celle qui figure dans le règlement écrit, pourtant opposable, est erronée en ce qu'elle fait apparaître comme bénéficiaire des emplacements réservés n°10 et 51 le Conseil Départemental du Calvados (CD14) au lieu de la commune de Vire Normandie.

La liste figurant dans le règlement écrit sera donc corrigée.

Par ailleurs, la commune de Vire Normandie souhaite ajouter deux emplacements réservés à son bénéfice :

- un de 434 m<sup>2</sup> sur la commune déléguée de Vire pour la gestion des déchets et de la desserte en fibre optique (voir point 2.2.5)
- un de 2 698 m<sup>2</sup> sur la commune déléguée de Roullours pour la régularisation et la sécurisation d'une pratique de covoiturage existante sur un terrain remblayé servant autrefois de parking à un restaurant routier voisin à La Touyonne, en accord avec le PADD qui stipule « Faciliter le développement des pratiques de covoiturage » (à noter que cet emplacement réservé n°27 décale tous les numéros suivants, y compris le n°51 susmentionné qui devient le n°52).

- o *Proposition de modification du règlement :*



**RÈGLEMENT ÉCRIT**

**Règlement actuel (extraits)**

**3.8. Les emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme**

En accord avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Vire Normandie, les emplacements ont été réservés pour la réalisation de projet d'intérêt collectif (infrastructures, etc.). Les terrains couverts par un emplacement réservé sont inconstructibles. Le seul acquéreur possible est la collectivité publique qui est mentionnée comme bénéficiaire.

Emplacements Réservés							
Numéro	Commune	ER sur une seule commune	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 1A1Ub - le bourg	Commune de Vire Normandie	PLU	205	0,02
2	Coulonces	oui	Elargissement de voie - le bourg	Commune de Vire Normandie	POS-PLU	100	0,01
3	Coulonces	oui	Elargissement de voie - 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 voie 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	Aménagement de virage - RD 215	CD14	PLU	152	0,02
8	Coulonces	oui	Aménagement pluvial, bord de la Brévoigne	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 voie RD 295 - la Huardière	CD14	PLU	339	0,03
11	Coulonces	non	Création d'une liaison douce Coulonces/Martilly le long de la RD 295	Commune de Vire Normandie	PLU	2049	0,20
12	Coulonces	oui	Elargissement de voie à l'Ouest du bourg	Commune de Vire Normandie	PLU	549	0,05
13	Coulonces	oui	Sécurisation de la voie à Groult	Commune de Vire Normandie	PLU	129	0,01
14	Maisoncelles-la-Jourdan	oui	Création de voie 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

**Règlement proposé (extraits)**

**3.8. Les emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme**

En accord avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Vire Normandie, les emplacements ont été réservés pour la réalisation de projet d'intérêt collectif (infrastructures, etc.). Les terrains couverts par un emplacement réservé sont inconstructibles. Le seul acquéreur possible est la collectivité publique qui est mentionnée comme bénéficiaire.

Emplacements Réservés							
Numéro	Commune	ER sur une seule commune	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 1A1Ub - le bourg	Commune de Vire Normandie	PLU	205	0,02
2	Coulonces	oui	Elargissement de voie - le bourg	Commune de Vire Normandie	POS-PLU	100	0,01
3	Coulonces	oui	Elargissement de voie - 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 voie 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	Aménagement de virage - RD 215	CD14	PLU	152	0,02
8	Coulonces	oui	Aménagement pluvial, bord de la Brévoigne	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 voie 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 295	Commune de Vire Normandie	PLU	2049	0,20
12	Coulonces	oui	Elargissement de voie à l'Ouest du bourg	Commune de Vire Normandie	PLU	549	0,05
13	Coulonces	oui	Sécurisation de la voie à Groult	Commune de Vire Normandie	PLU	129	0,01
14	Maisoncelles-la-Jourdan	oui	Création de voie 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

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 voie VC n°127 - les Belles Voies	Commune de Vire Normandie	PLU	313	0,03
22	Roullours	oui	Elargissement de voie VC n°127 - les Belles Voies	Commune de Vire Normandie	PLU	368	0,04
23	Roullours	oui	Elargissement de voie VC n°127 - les Belles Voies	Commune de Vire Normandie	PLU	342	0,03
24	Roullours	oui	Elargissement de voie VC n°128	Commune de Vire Normandie	PLU	627	0,06
25	Roullours	oui	Elargissement de voie VC n°127 - Mabon	Commune de Vire Normandie	PLU	219	0,02
26	Roullours	oui	Elargissement de voie VC n°2 - Oisonnière	Commune de Vire Normandie	PLU	780	0,08
27	SGDTLLV	oui	Création d'une liaison douce Bourg-Voie verte	Commune de Vire Normandie	PLU	1724	0,17
28	SGDTLLV	oui	Création d'une voie d'accès à la zone 1A1Ub - Saint-Clair	Commune de Vire Normandie	POS-PLU	953	0,10
29	SGDTLLV	oui	Création d'une liaison douce Voie Verte-Dathée	Commune de Vire Normandie	PLU	6605	0,66
30	SGDTLLV	oui	Création d'un chemin (Maisoncelles/voie verte)	Commune de Vire Normandie	PLU	950	0,09
31	SGDTLLV	oui	Chemin à créer SGDTLLV - Vire (Le Haut du Pavé)	Commune de Vire Normandie	PLU	12224	1,22
32	SGDTLLV	oui	Création d'un chemin - la Gilière	Commune de Vire Normandie	PLU	919	0,09
33	SGDTLLV	oui	Création d'un chemin - le Mont Savarn	Commune de Vire Normandie	PLU	1421	0,14
34	SGDTLLV	oui	Création d'un accès à la zone 1A1UE	Commune de Vire Normandie	PLU	98	0,01
35	SGDTLLV	oui	Création d'un chemin - la Butte aux Cerfs	Commune de Vire Normandie	PLU	3088	0,31
36	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
37	SGDTLLV	oui	Chemin à créer (Maisoncelles/voie verte)	Commune de Vire Normandie	PLU	1248	0,12
38	SGDTLLV	oui	Création d'une liaison douce à La Besnardière	Commune de Vire Normandie	PLU	875	0,09
39	SGDTLLV	oui	Création d'une liaison douce à Saint-Clair	Commune de Vire Normandie	PLU	643	0,06
40	SGDTLLV	oui	Création d'une liaison douce à Saint-Clair	Commune de Vire Normandie	PLU	200	0,02

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 voie VC n°127 - les Belles Voies	Commune de Vire Normandie	PLU	313	0,03
22	Roullours	oui	Elargissement de voie VC n°127 - les Belles Voies	Commune de Vire Normandie	PLU	368	0,04
23	Roullours	oui	Elargissement de voie VC n°127 - les Belles Voies	Commune de Vire Normandie	PLU	342	0,03
24	Roullours	oui	Elargissement de voie VC n°128	Commune de Vire Normandie	PLU	627	0,06
25	Roullours	oui	Elargissement de voie VC n°127 - Mabon	Commune de Vire Normandie	PLU	219	0,02
26	Roullours	oui	Elargissement de voie VC n°2 - Oisonnière	Commune de Vire Normandie	PLU	780	0,08
27	Roullours	oui	Aménagement d'une aire de stationnement	Commune de Vire Normandie	PLU	2698	0,27
27	SGDTLLV	oui	Création d'une liaison douce Bourg-Voie verte	Commune de Vire Normandie	PLU	1724	0,17
28	SGDTLLV	oui	Création d'une voie d'accès à la zone 1A1Ub - Saint-Clair	Commune de Vire Normandie	POS-PLU	953	0,10
29	SGDTLLV	oui	Création d'une liaison douce Voie Verte-Dathée	Commune de Vire Normandie	PLU	6605	0,66
30	SGDTLLV	oui	Création d'un chemin (Maisoncelles/voie verte)	Commune de Vire Normandie	PLU	950	0,09
31	SGDTLLV	oui	Chemin à créer SGDTLLV - Vire (Le Haut du Pavé)	Commune de Vire Normandie	PLU	12224	1,22
32	SGDTLLV	oui	Création d'un chemin - la Gilière	Commune de Vire Normandie	PLU	919	0,09
33	SGDTLLV	oui	Création d'un chemin - le Mont Savarn	Commune de Vire Normandie	PLU	1421	0,14
34	SGDTLLV	oui	Création d'un accès à la zone 1A1UE	Commune de Vire Normandie	PLU	98	0,01
35	SGDTLLV	oui	Création d'un chemin - le Mont Savarn	Commune de Vire Normandie	PLU	1421	0,14
36	SGDTLLV	oui	Création d'un accès à la zone 1A1UE	Commune de Vire Normandie	PLU	98	0,01
37	SGDTLLV	oui	Chemin à créer (Maisoncelles/voie verte)	Commune de Vire Normandie	PLU	1248	0,12
38	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
39	SGDTLLV	oui	Chemin à créer (Maisoncelles/voie verte)	Commune de Vire Normandie	PLU	1248	0,12
40	SGDTLLV	oui	Création d'une liaison douce à La Besnardière	Commune de Vire Normandie	PLU	875	0,09

41	SGDTLLV	oui	Création d'une liaison douce à la Besnardière	Commune de Vire Normandie	PLU	220	0,02
42	SGDTLLV	oui	Création d'une liaison douce à l'Ouest de la Pinsonnière Sonnet	Commune de Vire Normandie	PLU	1094	0,11
43	Truttemer-le-Grand	oui	Aménagement de virage VC n°2	Commune de Vire Normandie	PLU	652	0,07
44	Truttemer-le-Grand	oui	Aménagement de virage - la Fosse Cosnuet	Commune de Vire Normandie	PLU	605	0,06
45	Truttemer-le-Grand	oui	Aménagement de virage VC n°2	Commune de Vire Normandie	PLU	296	0,03
46	Truttemer-le-Grand	oui	Aménagement de carrefour VC n°2 / VC n°201	Commune de Vire Normandie	PLU	149	0,01
47	Truttemer-le-Grand	oui	Aménagement de carrefour VC n°5 / RD 309	Commune de Vire Normandie	PLU	418	0,04
48	Truttemer-le-Grand	non	Rectification des virages RD 524	CD14	PLU	64485	6,45
48	Truttemer-le-Petit	non	Rectification des virages RD 524	CD14	PLU	12513	1,25
49	Truttemer-le-Petit	oui	Création d'un chemin - le Coudray	Commune de Vire Normandie	PLU	1908	0,19
50	Truttemer-le-Petit	oui	Élargissement à 9 mètres des VC 1 et 3	Commune de Vire Normandie	PLU	7965	0,80
51	Vaudry	oui	Aménagement du CD 524	CD14	POS-PLU	1411	0,14
52	Vaudry	oui	Gestion des Eaux pluviales - le bourg	Commune de Vire Normandie	PLU	1282	0,13
53	Vaudry	oui	Création d'un chemin - boucle autour du bourg	Commune de Vire Normandie	PLU	1445	0,14
54	Vaudry	oui	Aménagement de virage VC n° 2 - Montisenger	Commune de Vire Normandie	PLU	137	0,01
55	Vaudry	oui	Élargissement de la VC n° 2	Commune de Vire Normandie	PLU	726	0,07
56	Vaudry	oui	Aménagement pluvial - les Monts de Vaudry	Commune de Vire Normandie	PLU	3377	0,34
57	Vaudry	oui	Élargissement 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
58	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
59	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
60	Vaudry	oui	Sécurisation de la voirie entre la VC n°7 et le CR n°27	Commune de Vire Normandie	PLU	146	0,01

41	SGDTLLV	oui	Création d'une liaison douce à Saint-Clair	Commune de Vire Normandie	PLU	643	0,06
42	SGDTLLV	oui	Création d'une liaison douce à Saint-Clair	Commune de Vire Normandie	PLU	200	0,02
43	SGDTLLV	oui	Création d'une liaison douce à la Besnardière	Commune de Vire Normandie	PLU	220	0,02
44	SGDTLLV	oui	Création d'une liaison douce à l'Ouest de la Pinsonnière Sonnet	Commune de Vire Normandie	PLU	1094	0,11
45	Truttemer-le-Grand	oui	Aménagement de virage VC n°2	Commune de Vire Normandie	PLU	652	0,07
46	Truttemer-le-Grand	oui	Aménagement de virage - la Fosse Cosnuet	Commune de Vire Normandie	PLU	605	0,06
47	Truttemer-le-Grand	oui	Aménagement de virage VC n°2	Commune de Vire Normandie	PLU	296	0,03
48	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
48	Truttemer-le-Grand	non	Rectification des virages RD 524	CD14	PLU	64485	6,45
48	Truttemer-le-Petit	non	Rectification des virages RD 524	CD14	PLU	12513	1,25
49	Truttemer-le-Petit	oui	Création d'un chemin - le Coudray	Commune de Vire Normandie	PLU	1908	0,19
50	Truttemer-le-Petit	oui	Élargissement à 9 mètres des VC 1 et 3	Commune de Vire Normandie	PLU	7965	0,80
51	Vaudry	oui	Aménagement du CD 524	Commune de Vire Normandie	POS-PLU	1411	0,14
52	Vaudry	oui	Gestion des Eaux pluviales - le bourg	Commune de Vire Normandie	PLU	1282	0,13
53	Vaudry	oui	Création d'un chemin - boucle autour du bourg	Commune de Vire Normandie	PLU	1445	0,14
54	Vaudry	oui	Aménagement de virage VC n° 2 - Montisenger	Commune de Vire Normandie	PLU	137	0,01
55	Vaudry	oui	Élargissement de la VC n° 2	Commune de Vire Normandie	PLU	726	0,07
56	Vaudry	oui	Aménagement pluvial - les Monts de Vaudry	Commune de Vire Normandie	PLU	3377	0,34
57	Vaudry	oui	Élargissement de la VC n° 3 et liaison douce	Commune de Vire Normandie	PLU	1630	0,16
19	Vaudry	oui	Élargissement de la VC n° 2	Commune de Vire Normandie	PLU	726	0,07
58	Vaudry	oui	Aménagement pluvial - les Monts de Vaudry	Commune de Vire Normandie	PLU	3377	0,34
59	Vaudry	oui	Élargissement 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
60	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

11	Vire	non	Création d'une liaison douce Coulouces/Martilly le long de la RD 296	Commune de Vire Normandie	PLU	1314	0,13
61	Vire	oui	Création d'un chemin - liaison des ponts	Commune de Vire Normandie	PLU	933	0,09
62	Vire	oui	Élargissement de la rue de la Chesnaie	Commune de Vire Normandie	POS-PLU	1949	0,19
63	Vire	oui	Élargissement de voirie RD 109	Commune de Vire Normandie	PLU	4392	0,44
64	Vire	oui	Création d'une liaison douce et d'un espace paysager	Commune de Vire Normandie	PLU	8884	0,89
65	Vire	oui	Liaison zone des Neuvières / RD 109	Commune de Vire Normandie	PLU	4337	0,43
66	Vire	oui	Recalibrage du giratoire zone des Neuvières	Commune de Vire Normandie	PLU	1326	0,13
67	Vire	oui	Création d'une liaison douce entre deux chemins existants à conserver	Commune de Vire Normandie	PLU	509,769	0,05
68	Vire	oui	Rétablissement du caractère naturel du site au Sud des Neuvières	Commune de Vire Normandie	PLU	4964	0,50
69	Vire	oui	Zone de développement économique au niveau de PIPA	Commune de Vire Normandie	PLU	11414,63	1,14
70	Vire	oui	Création d'une piste cyclable Rue de Caen	Commune de Vire Normandie	PLU	5643,47	0,56
71	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
72	Vire	oui	Desserte d'une zone à urbaniser par une liaison douce	Commune de Vire Normandie	PLU	110,326	0,01
73	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
					<b>TOTAL</b>	<b>622611</b>	<b>62,26</b>

3.9. Les périmètres de protection autour d'un point de captage d'eau potable

Autour des points de captage d'eau potable, des périmètres ont été établis dans lesquels l'occupation du sol est soumise à des règles visant à protéger la ressource en eau.

11	Vire	non	Création d'une liaison douce Coulouces/Martilly le long de la RD 296	Commune de Vire Normandie	PLU	1314	0,13
61	Vire	oui	Création d'un chemin - liaison des ponts	Commune de Vire Normandie	PLU	933	0,09
62	Vire	oui	Élargissement de la rue de la Chesnaie	Commune de Vire Normandie	POS-PLU	1949	0,19
63	Vire	oui	Élargissement de voirie RD 109	Commune de Vire Normandie	PLU	4392	0,44
64	Vire	oui	Création d'une liaison douce et d'un espace paysager	Commune de Vire Normandie	PLU	8884	0,89
65	Vire	oui	Liaison zone des Neuvières / RD 109	Commune de Vire Normandie	PLU	4337	0,43
66	Vire	oui	Recalibrage du giratoire zone des Neuvières	Commune de Vire Normandie	PLU	1326	0,13
67	Vire	oui	Création d'une liaison douce entre deux chemins existants à conserver	Commune de Vire Normandie	PLU	509,769	0,05
68	Vire	oui	Rétablissement du caractère naturel du site au Sud des Neuvières	Commune de Vire Normandie	PLU	4964	0,50
69	Vire	oui	Zone de développement économique au niveau de PIPA	Commune de Vire Normandie	PLU	11414,63	1,14
70	Vire	oui	Création d'une piste cyclable Rue de Caen	Commune de Vire Normandie	PLU	5643,47	0,56
71	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
72	Vire	oui	Desserte d'une zone à urbaniser par une liaison douce	Commune de Vire Normandie	PLU	110,326	0,01
73	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	431	0,04
					<b>TOTAL</b>	<b>622611</b>	<b>62,26</b>
						<b>625743</b>	<b>62,57</b>

## 2.9. PRECISER CERTAINES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT SUITE A SON USAGE AU QUOTIDIEN

Il est apparu nécessaire de préciser ou de modifier certaines dispositions du règlement écrit, pour faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme.

### 2.9.1. Reformulation de la présentation de la zone A et de son découpage

Lors de l'élaboration du PLUi de la CdC de Vire (devenu PLU de Vire Normandie), plusieurs lois ont impacté le code de l'urbanisme, obligeant la collectivité à revoir la structuration de son règlement à plusieurs reprises. Ces changements n'ont pas bien été intégrés dans le Titre 1 (annexe au règlement).

En effet, tous les secteurs de la zone agricole sont présentés comme des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, ce qui n'est pas le cas. Cette formulation est en contradiction avec le reste du document, notamment pour le zonage Aa qui est règlementé (et présenté par ailleurs) comme une zone d'implantation des annexes et extensions au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

Il convient donc de corriger cette erreur.

- o Proposition de modification du règlement :

<b><u>RÈGLEMENT ÉCRIT</u></b>	
<b><i>Règlement actuel (extrait)</i></b>	<b><i>Règlement proposé (extrait)</i></b>
<p><b>1. Les différentes zones</b></p> <p>(...)</p> <p><b>1.4. La zone agricole, dite « zone A »</b></p> <p>La zone A correspond à des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. On distingue :</p> <p><b>La zone A « pure »</b>, dans laquelle seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. Y sont notamment permis les extensions des bâtiments d'habitation et les changements de destination et/ou d'usage des bâtiments identifiés ainsi que ceux dépendant d'une maison d'habitation à la date d'approbation du présent règlement.</p> <p><del>Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.</del></p> <p><del>Les secteurs de taille et capacité limitées ont été délimités pour prendre acte de la présence de bâtiments qui n'ont pas ou plus de lien avec l'activité agricole : il s'agit de la zone d'implantation Aa et du secteur Ah.</del></p> <p><b>La zone d'implantation Aa</b> regroupe le bâti dispersé en milieu rural, qui n'a pas de vocation agricole. Elle n'est pas destinée à accueillir de nouvelles habitations, <del>afin de lui laisser la possibilité d'évoluer</del> (extension, annexe, adaptation, réhabilitation) sous réserve de sa bonne insertion dans l'environnement.</p> <p><b>Le secteur Ah</b> regroupe des noyaux bâtis qui, à l'inverse des secteurs Ua et Ub, ne compte pas d'école. Ils regroupent</p>	<p><b>1. Les différentes zones</b></p> <p>(...)</p> <p><b>1.4. La zone agricole, dite « zone A »</b></p> <p>La zone A correspond à des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. On distingue :</p> <p><b>La zone A « pure »</b>, dans laquelle seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. Y sont notamment permis les extensions des bâtiments d'habitation et les changements de destination et/ou d'usage des bâtiments identifiés ainsi que ceux dépendant d'une maison d'habitation à la date d'approbation du présent règlement.</p> <p><b>La zone d'implantation Aa</b> regroupe le bâti dispersé en milieu rural, qui n'a pas de vocation agricole. Elle n'est pas destinée à accueillir de nouvelles habitations, <b>mais à laisser des possibilités d'évolution aux habitations déjà existantes</b> (extension, annexe, adaptation, réhabilitation) sous réserve de sa bonne insertion dans l'environnement.</p> <p><b>Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Ah</b> regroupe des noyaux bâtis qui, à l'inverse des secteurs Ua et</p>

<p>cependant au minimum 15 logements (ex : Montbeslon, à Roullours) et/ou ont une valeur symbolique de centre de vie (ex : La-Lande-Vaumont à Saint-Germain-de-Tallevende-La-Lande-Vaumont qui était autrefois le centre de la commune du même nom). Ces noyaux bâtis n'ont pas vocation à s'agrandir, mais les dents creuses et les friches qu'ils comprennent pourront être « comblées » avec de nouvelles constructions et le bâti existant aura la possibilité d'évoluer (extension, annexe, adaptation, réhabilitation), le tout sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.</p> <p><b>Le secteur Ar</b> est un secteur destiné à accueillir un projet routier structurant en milieu agricole.</p> <p><b>Le secteur Ax</b> dédié aux activités économiques (non agricoles) situées dans l'espace agricole.</p>	<p>Ub, ne compte pas d'école. Ils regroupent cependant au minimum 15 logements (ex : Montbeslon, à Roullours) et/ou ont une valeur symbolique de centre de vie (ex : La-Lande-Vaumont à Saint-Germain-de-Tallevende-La-Lande-Vaumont qui était autrefois le centre de la commune du même nom). Ces noyaux bâtis n'ont pas vocation à s'agrandir, mais les dents creuses et les friches qu'ils comprennent pourront être « comblées » avec de nouvelles constructions et le bâti existant aura la possibilité d'évoluer (extension, annexe, adaptation, réhabilitation), le tout sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.</p> <p><b>Le secteur Ar</b> est un secteur destiné à accueillir un projet routier structurant en milieu agricole.</p> <p><b>Le secteur Ax</b> dédié aux activités économiques (non agricoles) situées dans l'espace agricole.</p>
--	--

### 2.9.2. Changement de destination en Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueils Limitées (STECAL)

Le code de l'urbanisme n'interdit pas le changement de destination des bâtiments en STECAL, bâtiments qui pour ce faire n'ont pas besoin d'être identifiés (article L151-11 du code de l'urbanisme).

Le PLU a été élaboré avec l'idée de permettre ce changement de destination. Néanmoins, cette possibilité (changement de destination) doit être explicitement mentionnée dans le règlement écrit. Hors, ceci n'est pas clairement précisé pour tous les STECAL. La rédaction des STECAL Ax, Nx et Nxt nécessite donc d'être amendée.

- Proposition de modification du règlement :

<b><u>RÈGLEMENT ÉCRIT</u></b>	
<b><i>Règlement actuel (extrait)</i></b>	<b><i>Règlement proposé (extrait)</i></b>
<p><b><u>ARTICLE A2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></b></p> <p><b>De plus, dans le secteur Ax :</b></p> <p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les nouvelles constructions à destination principale ou usage d'activités, sous réserve qu'elles ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les clôtures sans usage agricole, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 11.</li> </ul> <p>Les dépôts et stockages, sous réserve d'être cachés par des haies de type bocager sur au moins les trois quarts de leur périmètre.</p>	<p><b><u>ARTICLE A2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></b></p> <p><b>De plus, dans le secteur Ax :</b></p> <p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les nouvelles constructions à destination principale ou usage d'activités, sous réserve qu'elles ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site.</li> <li>• Les changements de destination et/ou d'usage de bâtiments, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,</li> <li>- de s'effectuer vers une destination de bureaux, de commerce, d'artisanat ou d'entrepôt,</li> <li>- d'être validé, dans le cas d'un changement de destination, par un avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).</li> </ul> </li> <li>• Les clôtures sans usage agricole, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 11.</li> </ul> <p>Les dépôts et stockages, sous réserve d'être cachés par des haies de type bocager sur au moins les trois quarts de leur périmètre.</p>

<b><u>RÈGLEMENT ÉCRIT</u></b>	
<b><i>Règlement actuel (extrait)</i></b>	<b><i>Règlement proposé (extrait)</i></b>
<p><b><u>ARTICLE N2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></b></p> <p><b>De plus, dans le secteur Nx (y compris le sous-secteur Nxt) :</b></p> <p>Sont également autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les aménagements, installations et constructions, y compris les extensions, à destination principale de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'activité forestière, d'activité agricole, d'industrie et d'entrepôt, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>- que leur emprise au sol du bâtiment après travaux n'excède pas 400m<sup>2</sup>,</li> <li>- qu'elles ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,</li> </ul> </li> </ul> <p>[...]</p> <p><b>De plus, dans le sous-secteur Nxt :</b></p> <p>Sont également autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les aménagements, installations et constructions à destination d'hébergement hôtelier, sous réserve d'être bien intégrés dans le paysage,</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les résidences de loisirs démontables, sous réserve d'avoir des systèmes de défense incendie et d'assainissement conformes à la réglementation.</li> </ul>	<p><b><u>ARTICLE N2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></b></p> <p><b>De plus, dans le secteur Nx (y compris le sous-secteur Nxt) :</b></p> <p>Sont également autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les aménagements, installations et constructions, y compris les extensions, à destination principale de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'activité forestière, d'activité agricole, d'industrie et d'entrepôt, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>- que leur emprise au sol du bâtiment après travaux n'excède pas 400m<sup>2</sup>,</li> <li>- qu'elles ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,</li> </ul> </li> <li>• Les changements de destination et/ou d'usage de bâtiments, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,</li> <li>- de s'effectuer vers une destination de bureaux, de commerce, d'artisanat ou d'entrepôt,</li> <li>- d'être validé, dans le cas d'un changement de destination, par un avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).</li> </ul> </li> </ul> <p>[...]</p> <p><b>De plus, dans le sous-secteur Nxt :</b></p> <p>Sont également autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les aménagements, installations et constructions à destination d'hébergement hôtelier, sous réserve d'être bien intégrés dans le paysage,</li> <li>• Les changements de destination et/ou d'usage de bâtiments, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,</li> <li>- de s'effectuer vers une destination d'hébergement hôtelier,</li> <li>- d'être validé, dans le cas d'un changement de destination, par un avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).</li> </ul> </li> </ul> <p>Les résidences de loisirs démontables, sous réserve d'avoir des systèmes de défense incendie et d'assainissement conformes à la réglementation.</p>

### 2.9.3. Reformulation d'une disposition pour la clarifier

Le règlement autorise en zones A et N (dans les règles générales propres pour chacune de ces zones) les changements de destination pour les bâtiments identifiés et les changements d'usage des bâtiments dépendants d'une maison d'habitation à la date d'approbation.

Mais la formulation de cette disposition porte à confusion en ce qu'elle peut laisser croire que les changements d'usage nécessitent d'identifier les bâtiments concernés.

L'application du code de l'urbanisme, notamment à travers l'article L151-11, laisse clair que les seuls bâtiments qui nécessitent d'être identifiés sont ceux où il est permis un changement de destination. Donc l'application de cette disposition ne pose pas problème.

Mais la formulation actuelle rend encore plus difficile la compréhension du règlement écrit pour un public non averti.

Il convient donc de la simplifier.

- Proposition de modification du règlement :

<b><u>RÈGLEMENT ÉCRIT</u></b>	
<b><i>Règlement actuel (extrait)</i></b>	<b><i>Règlement proposé (extrait)</i></b>
<p><b><u>ARTICLE A2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></b></p> <p>Dans l'ensemble de la zone (y compris la zone d'implantation Aa et les secteurs Ah Ar et Ax), sauf dispositions spécifiques contraires :</p> <p>Sont autorisés sous conditions :</p> <p>[...]</p> <p><del>• Les changements de destination et/ou d'usage des bâtiments identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ★, ainsi que ceux dépendants d'une maison d'habitation à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,</li> <li>- de s'effectuer vers une destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat ou d'entrepôt,</li> <li>- d'être validé, dans le cas d'un changement de destination, par un avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).</li> </ul>	<p><b><u>ARTICLE A2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></b></p> <p>Dans l'ensemble de la zone (y compris la zone d'implantation Aa et les secteurs Ah Ar et Ax), sauf dispositions spécifiques contraires :</p> <p>Sont autorisés sous conditions :</p> <p>[...]</p> <p>• Les changements de destination des bâtiments identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ★, ainsi que le changement d'usage des bâtiments dépendants d'une maison d'habitation à la date d'approbation du présent règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,</li> <li>- de s'effectuer vers une destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat ou d'entrepôt,</li> <li>- d'être validé, dans le cas d'un changement de destination, par un avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).</li> </ul>

<b><u>RÈGLEMENT ÉCRIT</u></b>	
<b><i>Règlement actuel (extrait)</i></b>	<b><i>Règlement proposé (extrait)</i></b>
<p><b><u>ARTICLE N2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></b></p> <p>Dans l'ensemble de la zone (y compris la zone d'implantation Na, les secteurs Nd, Nr et Nx et le sous-secteur Nxt), sauf dispositions spécifiques contraires :</p> <p>Sont autorisés sous conditions :</p> <p>[...]</p> <p><del>• Les changements de destination et/ou d'usage des bâtiments identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ★, ainsi que ceux dépendants d'une maison d'habitation à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,</li> <li>- de s'effectuer vers une destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat ou d'entrepôt,</li> <li>- d'être validé, dans le cas d'un changement de destination, par un avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).</li> </ul>	<p><b><u>ARTICLE N2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></b></p> <p>Dans l'ensemble de la zone (y compris la zone d'implantation Na, les secteurs Nd, Nr et Nx et le sous-secteur Nxt), sauf dispositions spécifiques contraires :</p> <p>Sont autorisés sous conditions :</p> <p>[...]</p> <p>• Les changements de destination des bâtiments identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ★, ainsi que le changement d'usage des bâtiments dépendants d'une maison d'habitation à la date d'approbation du présent règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,</li> <li>- de s'effectuer vers une destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat ou d'entrepôt,</li> <li>- d'être validé, dans le cas d'un changement de destination, par un avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).</li> </ul>

#### 2.9.4. Adaptation des dispositions relatives aux zones humides

Le règlement se veut très restrictif sur les terrains où la DREAL a recensé des zones humides avérées. Toutefois, la DREAL admet en effet qu'il existe dans son travail une marge d'erreur. Il peut en effet arriver que des zones humides soient recensées sur un terrain par erreur ou bien qu'elles y soient présentes, mais mal délimitées.

Dans une recherche d'équilibre entre la nécessaire nuance à apporter à la « donnée zones humides » fournie dans le PLU et son souhait de ne pas remettre pour autant en cause les restrictions qu'elle a prévues pour les terrains concernés, la collectivité a choisi d'ajouter une mention prévoyant la possibilité de lever lesdites restrictions sur un terrain si une étude zones humides est réalisée, si cette étude démontre que les zones humides ne se présentent pas sur ce terrain telles qu'elles apparaissent dans le PLU et – surtout – si les résultats de cette étude sont communiqués à la DREAL Normandie.

- Proposition de modification du règlement :

<b><u>RÈGLEMENT ÉCRIT</u></b>	
<b><i>Règlement actuel (extrait)</i></b>	<b><i>Règlement proposé (extrait)</i></b>
<p><b><u>ARTICLE UA2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></b></p> <p>[...]  <b>Dans les zones humides repérées dans le règlement graphique (figuré particulier  ) :</b></p> <p>Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction sont autorisés, sous réserve d'être liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide.</p> <p>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, seront autorisés.</p>	<p><b><u>ARTICLE UA2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></b></p> <p>[...]  <b>Dans les zones humides repérées dans le règlement graphique (figuré particulier  ) :</b></p> <p>Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction sont autorisés, sous réserve d'être liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide.</p> <p>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, seront autorisés.</p> <p style="background-color: #90EE90;">Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées sur un terrain si une étude spécifique conclue qu'il ne comprend aucune zone humide et si ces conclusions sont communiquées à la DREAL Normandie.</p>
	<p style="background-color: #90EE90;"><b>AJOUT IDENTIQUE DANS LES ARTICLES UB2, UE2, UR2, UX2, 1AUB2, 1AUE2, 1AUX2, A2 ET N2</b></p>

### 2.9.5. Mise à jour des prescriptions d'urbanisation dans les zones d'effets du site « Butagaz »

Par arrêté du 20 juin 2017, l'Intercom de la Vire au Noireau a mis à jour le PLU de Vire Normandie. Cette actualisation a porté sur les périmètres des zones d'effets à risque du site Butagaz, situé Route d'Aunay, sur la commune déléguée de Vire.

A cet effet, les nouveaux éléments « Butagaz » ont annulé et remplacé ceux figurant en partie 6.1.2.1 « risques autour des installations de la société Butagaz » des annexes écrites 6.1.2.

De même, les pièces graphiques portant mention des zones d'effets mises à jour ont également été modifiées (pièces 5.5.1, 5.5.2 et 6.2.5.1).

Dans la mesure où la procédure de mise à jour ne permettait pas, juridiquement, de toucher à des éléments de règlement (sauf l'impact, par ricochet, du report de l'annexe sur le plan réglementaire des risques), la présente modification doit intégrer les éléments de prescriptions écrites, pour le moment laissés uniquement dans les annexes écrites, afin de les remplacer dans le règlement écrit.

Ainsi, il convient de :

- retirer les dispositions relatives aux installations de Butagaz des secteurs Ua et Ue qui ne sont plus concernés
- de mettre à jour ces dispositions dans le règlement écrit des secteurs Ub et Ux
- de les ajouter dans le règlement écrit de la zone A où elles avaient été oubliées.

Aussi, afin de garantir une application optimale de ces dispositions, la légende du plan des risques mis à jour en 2017 sera également complétée, de sorte que les dénominations des zones de danger soient rigoureusement les mêmes.

o Proposition de modification du règlement :

<b><u>RÈGLEMENT ÉCRIT</u></b>	
<b><i>Règlement actuel (extrait)</i></b>	<b><i>Règlement proposé (extrait)</i></b>
<p><b><u>ARTICLE UA1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES</u></b></p> <p>[...]</p> <p><b><del>De plus, dans les zones de risques technologiques :</del></b></p> <p><b><del>Risques liés aux installations de Butagaz :</del></b></p> <p><b><del>A l'intérieur de la zone des effets indirects ou zone de dangers faibles (figuré <span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 1em; height: 1em; vertical-align: middle;"> </span>) :</del></b></p> <p><b><del>Sont interdits toute nouvelle construction et tout changement de destination qui ne seraient pas adaptés à l'effet de suppression en cas d'accident.</del></b></p> <p><b><del>A l'intérieur de la zone des effets irréversibles ou zone de dangers significatifs (figuré <span style="background-color: red; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 1em; height: 1em; vertical-align: middle;"> </span>) :</del></b></p> <p><b><del>Sont interdits toute nouvelle construction et tout changement de destination qui augmenteraient la population exposée à des effets irréversibles et/ou qui ne seraient pas adaptés à l'effet de suppression en cas d'accident.</del></b></p>	<p><b><u>ARTICLE UA1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES</u></b></p> <p>[...]</p> <p style="text-align: center;"><span style="background-color: green; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 1em; height: 1em; vertical-align: middle;"> </span></p>

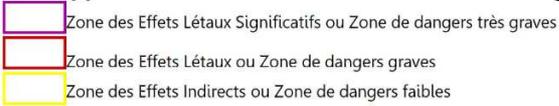
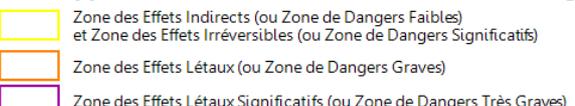
<p><del>A l'intérieur de la zone des effets létaux significatif ou zone de dangers très graves (figuré [ ]):</del></p> <p><del>Sont interdits:-</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>• Toute nouvelle construction et tout changement de destination, à l'exception d'installations industrielles en lien direct avec l'activité à l'origine des risques,</del></li> <li><del>• Toute nouvelle infrastructure de transport, à l'exception de l'adaptation des infrastructures déjà existantes ou d'infrastructures destinées à desservir le site de Butagaz.</del></li> </ul>	
--	--

<b><u>RÈGLEMENT ÉCRIT</u></b>	
<b><i>Règlement actuel (extrait)</i></b>	<b><i>Règlement proposé (extrait)</i></b>
<p><b><u>ARTICLE UE1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES</u></b></p> <p>[...]</p> <p><del><b>De plus, dans les zones de risques technologiques :</b></del></p> <p><del><b>Risques liés aux installations de Butagaz :-</b></del></p> <p><del>A l'intérieur de la zone des effets indirects ou zone de dangers faibles (figuré [ ]):</del></p> <p><del>Sont interdits toute nouvelle construction et tout changement de destination qui ne seraient pas adaptés à l'effet de suppression en cas d'accident.</del></p> <p><del>A l'intérieur de la zone des effets irréversibles ou zone de dangers significatifs (figuré [ ]):</del></p> <p><del>Sont interdits toute nouvelle construction et tout changement de destination qui augmenteraient la population exposée à des effets irréversibles et/ou qui ne seraient pas adaptés à l'effet de suppression en cas d'accident.</del></p> <p><del>A l'intérieur de la zone des effets létaux significatif ou zone de dangers très graves (figuré [ ]):</del></p> <p><del>Sont interdits:-</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>• Toute nouvelle construction et tout changement de destination, à l'exception d'installations industrielles en lien direct avec l'activité à l'origine des risques,</del></li> <li><del>• Toute nouvelle infrastructure de transport, à l'exception de l'adaptation des infrastructures déjà existantes ou d'infrastructures destinées à desservir le site de Butagaz.</del></li> </ul>	<p><b><u>ARTICLE UE1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES</u></b></p> <p>[...]</p> <p style="text-align: center; color: green;">Ø</p>

<b>RÈGLEMENT ÉCRIT</b>	
<b>Règlement actuel (extrait)</b>	<b>Règlement proposé (extrait)</b>
<p><b>ARTICLE UB1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES</b></p> <p>[...]</p> <p><b>De plus, dans les zones de risques technologiques :</b></p> <p>Risques liés aux installations de Butagaz :</p> <p><del>A l'intérieur de la zone des effets indirects ou zone de dangers faibles (figuré [ ]):</del></p> <p>Sont interdits toute nouvelle construction et tout changement de destination qui ne seraient pas adaptés à l'effet de surpression en cas d'accident.</p> <p><del>A l'intérieur de la zone des effets irréversibles ou zone de dangers significatifs (figuré [ ]):</del></p> <p>Sont interdits toute nouvelle construction et tout changement de destination qui augmenteraient la population exposée à des effets irréversibles et/ou qui ne seraient pas adaptés à l'effet de surpression en cas d'accident.</p> <p>A l'intérieur de la zone des effets létaux significatif ou zone de dangers très graves (figuré [ ]):</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute nouvelle construction et tout changement de destination, à l'exception d'installations industrielles en lien direct avec l'activité à l'origine des risques,</li> <li>• Toute nouvelle infrastructure de transport, à l'exception de l'adaptation des infrastructures déjà existantes ou d'infrastructures destinées à desservir le site de Butagaz.</li> </ul>	<p><b>ARTICLE UB1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES</b></p> <p>[...]</p> <p><b>De plus, dans les zones de risques technologiques :</b></p> <p>Risques liés aux installations de Butagaz :</p> <p>A l'intérieur de la zone des effets indirects (ou zone de dangers faibles) et de la zone des effets irréversibles (ou zone de dangers significatifs) (figuré [ ]):</p> <p>Sont interdits toute nouvelle construction et tout changement de destination qui ne seraient pas adaptés à l'effet de surpression en cas d'accident.</p> <p>A l'intérieur de la zone des effets létaux (ou zone de dangers graves) (figuré [ ]):</p> <p>Sont interdits toute nouvelle construction et tout changement de destination qui augmenteraient la population exposée à des effets irréversibles et/ou qui ne seraient pas adaptés à l'effet de surpression en cas d'accident. Dans les mêmes conditions, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles.</p> <p>A l'intérieur de la zone des effets létaux significatifs (ou zone de dangers très graves) (figuré [ ]):</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute nouvelle construction et tout changement de destination, à l'exception d'installations industrielles en lien direct avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence),</li> <li>• Toute nouvelle infrastructure de transport, à l'exception de l'adaptation des infrastructures déjà existantes ou d'infrastructures destinées à desservir le site de Butagaz.</li> </ul>

<b>RÈGLEMENT ÉCRIT</b>	
<b>Règlement actuel (extrait)</b>	<b>Règlement proposé (extrait)</b>
<p><b>ARTICLE Ux1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES</b></p> <p>[...]</p> <p><b>De plus, dans les zones de risques technologiques :</b></p> <p>Risques liés aux installations de Butagaz :</p> <p><del>A l'intérieur de la zone des effets indirects ou zone de dangers faibles (figuré [ ]):</del></p> <p>Sont interdits toute nouvelle construction et tout changement de destination qui ne seraient pas adaptés à l'effet de surpression en cas d'accident.</p> <p><del>A l'intérieur de la zone des effets irréversibles ou zone de dangers significatifs (figuré [ ]):</del></p> <p>Sont interdits toute nouvelle construction et tout changement de destination qui augmenteraient la population exposée à des effets irréversibles et/ou qui ne seraient pas adaptés à l'effet de surpression en cas d'accident.</p> <p>A l'intérieur de la zone des effets létaux significatif ou zone de dangers très graves (figuré [ ]):</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute nouvelle construction et tout changement de destination, à l'exception d'installations industrielles en lien direct avec l'activité à l'origine des risques,</li> <li>• Toute nouvelle infrastructure de transport, à l'exception de l'adaptation des infrastructures déjà existantes ou d'infrastructures destinées à desservir le site de Butagaz.</li> </ul>	<p><b>ARTICLE Ux1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES</b></p> <p>[...]</p> <p><b>De plus, dans les zones de risques technologiques :</b></p> <p>Risques liés aux installations de Butagaz :</p> <p>A l'intérieur de la zone des effets indirects (ou zone de dangers faibles) et de la zone des effets irréversibles (ou zone de dangers significatifs) (figuré [ ]):</p> <p>Sont interdits toute nouvelle construction et tout changement de destination qui ne seraient pas adaptés à l'effet de surpression en cas d'accident.</p> <p>A l'intérieur de la zone des effets létaux (ou zone de dangers graves) (figuré [ ]):</p> <p>Sont interdits toute nouvelle construction et tout changement de destination qui augmenteraient la population exposée à des effets irréversibles et/ou qui ne seraient pas adaptés à l'effet de surpression en cas d'accident. Dans les mêmes conditions, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles.</p> <p>A l'intérieur de la zone des effets létaux significatifs (ou zone de dangers très graves) (figuré [ ]):</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute nouvelle construction et tout changement de destination, à l'exception d'installations industrielles en lien direct avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence),</li> <li>• Toute nouvelle infrastructure de transport, à l'exception de l'adaptation des infrastructures déjà existantes ou d'infrastructures destinées à desservir le site de Butagaz.</li> </ul>

<b>RÈGLEMENT ÉCRIT</b>	
<b>Règlement actuel (extrait)</b>	<b>Règlement proposé (extrait)</b>
<p><b>ARTICLE A1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES</b></p> <p>[...]</p> <p><b>De plus, dans les zones de risques technologiques :</b></p> <p>Risques liés aux installations de Butagaz :</p> <p><del>A l'intérieur de la zone des effets indirects ou zone de dangers faibles (figuré [ ]):</del></p> <p>Sont interdits toute nouvelle construction et tout changement de destination qui ne seraient pas adaptés à l'effet de surpression en cas d'accident.</p> <p><del>A l'intérieur de la zone des effets irréversibles ou zone de dangers significatifs (figuré [ ]):</del></p> <p>Sont interdits toute nouvelle construction et tout changement de destination qui augmenteraient la population exposée à des effets irréversibles et/ou qui ne seraient pas adaptés à l'effet de surpression en cas d'accident.</p> <p>A l'intérieur de la zone des effets létaux significatif ou zone de dangers très graves (figuré [ ]):</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute nouvelle construction et tout changement de destination, à l'exception d'installations industrielles en lien direct avec l'activité à l'origine des risques,</li> <li>• Toute nouvelle infrastructure de transport, à l'exception de l'adaptation des infrastructures déjà existantes ou d'infrastructures destinées à desservir le site de Butagaz.</li> </ul>	<p><b>ARTICLE A1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES</b></p> <p>[...]</p> <p><b>De plus, dans les zones de risques technologiques :</b></p> <p>Risques liés aux installations de Butagaz :</p> <p>A l'intérieur de la zone des effets indirects (ou zone de dangers faibles) et de la zone des effets irréversibles (ou zone de dangers significatifs) (figuré [ ]):</p> <p>Sont interdits toute nouvelle construction et tout changement de destination qui ne seraient pas adaptés à l'effet de surpression en cas d'accident.</p> <p>A l'intérieur de la zone des effets létaux (ou zone de dangers graves) (figuré [ ]):</p> <p>Sont interdits toute nouvelle construction et tout changement de destination qui augmenteraient la population exposée à des effets irréversibles et/ou qui ne seraient pas adaptés à l'effet de surpression en cas d'accident. Dans les mêmes conditions, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles.</p> <p>A l'intérieur de la zone des effets létaux significatifs (ou zone de dangers très graves) (figuré [ ]):</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute nouvelle construction et tout changement de destination, à l'exception d'installations industrielles en lien direct avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence),</li> <li>• Toute nouvelle infrastructure de transport, à l'exception de l'adaptation des infrastructures déjà existantes ou d'infrastructures destinées à desservir le site de Butagaz.</li> </ul>

<b><i>PLAN DES RISQUES</i></b>	
<b><i>Règlement actuel (extrait)</i></b>	<b><i>Règlement proposé (extrait)</i></b>
<b>Enveloppe d'effets autour des installations de Butagaz</b> 	<b>Enveloppe d'effets autour des installations de Butagaz</b> 

### 2.9.6. Clarification des règles relatives à la condition de « densité » pour les annexes d'habitation en campagne

Le PLU de Vire Normandie a été un des premiers plans locaux d'urbanisme approuvés prenant en compte la Loi du 6 août 2015 « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques », dite loi « Macron ».

Issu de cette loi, l'article L151-12 du code de l'urbanisme demande aux collectivités de fixer des conditions de zone d'implantation, de hauteur, d'emprise au sol et de densité pour les annexes et les extensions d'habitations en campagne, afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Ces conditions varient donc en fonction de chaque territoire et de son histoire du bâti.

Sans retour d'expérience ou presque, les élus et techniciens ont dû proposer une façon de fixer ces conditions.

La zone d'implantation a été définie dans le règlement graphique avec les zonages Aa et Na.

La hauteur a été limitée en accord avec la construction initiale.

L'emprise au sol a également règlementée.

La dernière condition, celle de la densité, a été plus difficile à appliquer, notamment concernant les annexes.

Après discussions, il a été retenu de limiter le nombre de grandes annexes par unité foncière. Ainsi, il n'est pas possible de compter plus de deux grandes annexes par unité foncière. Ont été considérées comme grandes annexes celles qui présentent une emprise au sol supérieure à 20m<sup>2</sup>.

Avec le recul et le retour d'expérience qu'il est désormais possible d'avoir à Vire Normandie comme sur d'autres territoires, on peut constater plusieurs inconvénients avec ce choix :

- seules les grandes annexes nécessitent un permis de construire,
- le fait de parler d'emprise au sol pour cette condition de densité (règlementée aux articles A2 et N2) alors qu'il en est également question pour la condition dédiée (les articles A9 et N9 fixent 60m<sup>2</sup> maximum par annexe) compliquent la lecture du règlement pour un public non-averti,
- le nombre total d'annexes est illimité. Même si le bocage virois se caractérise par une multiplicité traditionnelle des bâtiments sur les sites de vie en campagne (avec une vocation définie pour chacun : maison, étable, cellier, boulangerie, charretterie, etc.), il est nécessaire de limiter le nombre d'annexes par unité foncière pour éviter une urbanisation trop importante.

Il convient donc de remplacer la limite à deux grandes annexes par une limite du nombre total d'annexes (grandes ou petites) sur une unité foncière.

En prenant en compte, d'une part, le nombre important d'annexes que l'on retrouve traditionnellement dans la campagne viroise, et d'autre part, la nécessaire limitation de l'étalement urbain, aussi petit soit-il, il a été choisi de limiter à 4 le nombre d'annexes possibles sur une même unité foncière.

- Proposition de modification du règlement :

<b><u>RÈGLEMENT ÉCRIT</u></b>	
<b><i>Règlement actuel (extrait)</i></b>	<b><i>Règlement proposé (extrait)</i></b>
<p><b><u>ARTICLE A2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></b></p> <p>[...]</p> <p><b>De plus, dans la zone d'implantation Aa et les secteurs Ah et Ax :</b></p> <p>Sont autorisées :</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les annexes sans usage agricole, sous réserve :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'être en harmonie avec la construction principale,</li> <li>- qu'elles ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,</li> <li><del>- qu'il n'y ait pas plus de deux annexes sans usage agricole de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol chacune par unité foncière.</del></li> </ul> </li> </ul>	<p><b><u>ARTICLE A2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></b></p> <p>[...]</p> <p><b>De plus, dans la zone d'implantation Aa et les secteurs Ah et Ax :</b></p> <p>Sont autorisées :</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les annexes sans usage agricole, sous réserve :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'être en harmonie avec la construction principale,</li> <li>- qu'elles ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,</li> <li>- qu'il n'y ait pas plus de quatre annexes sans usage agricole par unité foncière.</li> </ul> </li> </ul>

<b><u>RÈGLEMENT ÉCRIT</u></b>	
<b><i>Règlement actuel (extrait)</i></b>	<b><i>Règlement proposé (extrait)</i></b>
<p><b><u>ARTICLE N2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></b></p> <p>[...]</p> <p><b>De plus, dans la zone d'implantation Na :</b></p> <p>Sont également autorisés sous conditions :</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les annexes, sous réserve :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'être en harmonie avec la construction principale,</li> <li>- qu'elles ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,</li> <li><del>- qu'il n'y ait pas plus de deux annexes sans usage agricole de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol chacune par unité foncière.</del></li> </ul> </li> </ul>	<p><b><u>ARTICLE N2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></b></p> <p>[...]</p> <p><b>De plus, dans la zone d'implantation Na :</b></p> <p>Sont également autorisés sous conditions :</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les annexes, sous réserve :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'être en harmonie avec la construction principale,</li> <li>- qu'elles ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,</li> <li>- qu'il n'y ait pas plus de quatre annexes sans usage agricole par unité foncière.</li> </ul> </li> </ul>

### 2.9.7. Adaptation des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions pour les annexes d'habitations

Au sujet des toitures des annexes, le PLU stipule dans le règlement écrit des secteurs urbains à vocation principale d'habitat, ou concernant les constructions à vocation d'habitat dans les zones agricole et naturelle que: « les toits en pente des nouvelles constructions, à l'exception des extensions, devront être composés de deux versants symétriques.... ».

La seule exception à cette disposition concerne donc les extensions.

Les annexes (ou tout type d'abris) ne peuvent pas toujours présenter une toiture à deux pans symétriques, notamment lorsqu'elles sont adossées à un bâtiment situé sur une propriété voisine.

Il convient donc d'élargir l'exception faite pour les extensions aux annexes et abris divers.

- Proposition de modification du règlement :

<b><u>RÈGLEMENT ÉCRIT</u></b>	
<b><i>Règlement actuel (extrait)</i></b>	<b><i>Règlement proposé (extrait)</i></b>
<p><b><u>ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</u></b></p> <p><b>A - ESTHETIQUE GENERALE</b></p> <p><b>Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur Uav), sauf dispositions spécifiques contraires :</b></p> <p>[...]</p> <p>1. <u>Aspect extérieur des constructions :</u></p> <p>[...]</p> <p>1.2. <u>Couvertures et toitures :</u></p> <p>Les toits en pente des nouvelles constructions, à l'exception des extensions, devront être composés de deux versants symétriques présentant des pentes au moins égales à 35°.</p>	<p><b><u>ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</u></b></p> <p><b>A - ESTHETIQUE GENERALE</b></p> <p><b>Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur Uav), sauf dispositions spécifiques contraires :</b></p> <p>[...]</p> <p>1. <u>Aspect extérieur des constructions :</u></p> <p>[...]</p> <p>1.2. <u>Couvertures et toitures :</u></p> <p>Les toits en pente des nouvelles constructions, à l'exception des extensions, <b>des annexes et abris divers,</b> devront être composés de deux versants symétriques présentant des pentes au moins égales à 35°.</p>
	<b><u>AJOUT IDENTIQUE DANS LES ARTICLES Ub11, 1AUb11, A11 ET N11</u></b>

### 2.9.8. Adaptation des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions pour les bâtiments d'activité

Le service développement économique de Vire Normandie a fait remonter une possibilité d'amélioration du règlement écrit pour les zones d'activités économiques.

En vue de limiter l'impact des bâtiments d'activité dans leur environnement, le PLU interdit l'usage de la couleur blanche ou de la couleur crème « en tant que composantes principales du bâti ».

Toutefois, il n'avait pas été alors envisagé le cas d'extensions de bâtiments dont la teinte principale était déjà le blanc. Dans ce cas, c'est l'usage d'une autre teinte qui dénoterait. C'est pourtant ce qui est exigé en application du règlement actuel.

Il convient donc d'introduire une exception.

- Proposition de modification du règlement :

<b><u>RÈGLEMENT ÉCRIT</u></b>	
<b><i>Règlement actuel (extrait)</i></b>	<b><i>Règlement proposé (extrait)</i></b>
<p><b><u>ARTICLE Ux11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</u></b></p> <p><b>Dans l'ensemble du secteur (y compris les sous-secteurs Uxa et Uxc) :</b></p> <p>[...]</p> <p>1. <u>Aspect extérieur des constructions :</u></p> <p>[...]</p> <p style="text-align: center;"><u>Matériaux apparents et couleurs :</u></p> <p>Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. Les couleurs vives ne sont autorisées que pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les événements architecturaux. La couleur blanche et la couleur « crème » en tant que composantes principales du bâti sont proscrites.</p>	<p><b><u>ARTICLE Ux11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</u></b></p> <p><b>Dans l'ensemble du secteur (y compris les sous-secteurs Uxa et Uxc) :</b></p> <p>[...]</p> <p>1. <u>Aspect extérieur des constructions :</u></p> <p>[...]</p> <p style="text-align: center;"><u>Matériaux apparents et couleurs :</u></p> <p>Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. Les couleurs vives ne sont autorisées que pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les événements architecturaux.</p> <p>La couleur blanche et la couleur « crème » en tant que composantes principales du bâti sont proscrites, <b>sauf dans le cas d'extensions de bâtiments déjà existants ne satisfaisant pas à cette règle.</b></p>

<b><u>RÈGLEMENT ÉCRIT</u></b>	
<b><i>Règlement actuel (extrait)</i></b>	<b><i>Règlement proposé (extrait)</i></b>
<p><b><u>ARTICLE 1AUx11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</u></b></p> <p><b>Dans l'ensemble du secteur (y compris les sous-secteurs 1AUxa et 1AUxc) :</b></p> <p>[...]</p> <p>1. <u>Aspect extérieur des constructions :</u></p> <p>[...]</p> <p style="text-align: center;"><u>Matériaux apparents et couleurs :</u></p> <p>Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. Les couleurs vives ne pourront être autorisées que pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les évènements architecturaux. La couleur blanche et la couleur « crème » en tant que composantes principales du bâti sont proscrites.</p>	<p><b><u>ARTICLE 1AUx11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</u></b></p> <p><b>Dans l'ensemble du secteur (y compris les sous-secteurs 1AUxa et 1AUxc) :</b></p> <p>[...]</p> <p>1. <u>Aspect extérieur des constructions :</u></p> <p>[...]</p> <p style="text-align: center;"><u>Matériaux apparents et couleurs :</u></p> <p>Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. Les couleurs vives ne pourront être autorisées que pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les évènements architecturaux.</p> <p>La couleur blanche et la couleur « crème » en tant que composantes principales du bâti sont proscrites, <b>sauf dans le cas d'extensions de bâtiments déjà existants ne satisfaisant pas à cette règle.</b></p>

2.9.9. Ajout d'une définition au lexique des termes employés et adaptation des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions pour les toitures en zone Ub

Le service aménagement de l'Intercom Vire au Noireau a fait remonter une possibilité d'amélioration du règlement écrit :

- Pour préciser la notion de « construction d'architecture contemporaine originale »

Un item particulier a été rajouté dans le lexique du règlement (p.21) pour définir cette notion.

- o Proposition de modification du règlement :

<b><u>RÈGLEMENT ÉCRIT</u></b>	
<b><i>Règlement actuel (extrait)</i></b>	<b><i>Règlement proposé (extrait)</i></b>
<p><b>B – Lexique des termes employés</b> (...) CONSTRUCTION EN FOND DE SCENE OU EN CŒUR D'ÎLOT Construction en fond de scène : construction implantée sur une unité foncière de telle sorte qu'elle se trouve séparée de la voie de desserte par une autre construction. Construction en cœur d'îlot : construction implantée dans la partie interne d'un ensemble de parcelles séparées des autres par des espaces publics.</p> <p><b>(...)</b> DEPOT Amasement d'un produit, d'une matière pendant une durée inférieure à trois mois sur un même lieu.</p>	<p><b>B – Lexique des termes employés</b> (...) CONSTRUCTION EN FOND DE SCENE OU EN CŒUR D'ÎLOT Construction en fond de scène : construction implantée sur une unité foncière de telle sorte qu'elle se trouve séparée de la voie de desserte par une autre construction. Construction en cœur d'îlot : construction implantée dans la partie interne d'un ensemble de parcelles séparées des autres par des espaces publics.</p> <p><b>CONSTRUCTION D'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE ORIGINALE</b> Projet de construction qui relève d'une conception faite par un architecte et qui est autre qu'une architecture type pavillonnaire, sans obligation de pentes de toit et présentant des formes architecturales différentes de l'architecture classique existante sur le territoire.</p> <p>DEPOT Amasement d'un produit, d'une matière pendant une durée inférieure à trois mois sur un même lieu.</p>

- pour la réalisation des toitures en zone Ub.

Afin de permettre les toitures terrasses, ou autres formes de toitures, pour les constructions autres que les constructions principales, il est proposé une nouvelle rédaction des dispositions réglementaires permettant de clarifier ce qui est autorisé et ce qui ne l'est pas.

- o Proposition de modification du règlement :

<b><u>RÈGLEMENT ÉCRIT</u></b>	
<b><i>Règlement actuel (extrait)</i></b>	<b><i>Règlement proposé (extrait)</i></b>
<p><b><u>ARTICLE Ub11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</u></b></p> <p>1. <u>Aspect extérieur des constructions :</u> [...]</p> <p style="padding-left: 40px;"><u>Matériaux apparents et couleurs :</u></p> <p>1.1. <u>Couvertures et toitures :</u> <del>Les toits en pente des nouvelles constructions, à l'exception des extensions, annexes et abris divers, devront être composés de deux versants symétriques présentant des pentes au moins égales à 35°.</del> Les toits en pente devront être recouverts d'ardoises ou d'un matériau non réfléchissant de teinte similaire. La tuile de terre cuite, ou tout autre matériau en présentant la teinte, n'est autorisée que sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.</p>	<p><b><u>ARTICLE Ub11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</u></b></p> <p>1. <u>Aspect extérieur des constructions :</u> [...]</p> <p style="padding-left: 40px;"><u>Matériaux apparents et couleurs :</u></p> <p>1.1. <u>Couvertures et toitures :</u> Pour les constructions nouvelles (à l'exception des extensions, annexes et abris divers) dans le cas de toits à deux pans, ceux-ci devront être composés de deux versants symétriques présentant des pentes au moins égales à 35°. Les toits en pente devront être recouverts d'ardoises ou d'un matériau non réfléchissant de teinte similaire. La tuile de terre cuite, ou tout autre matériau en présentant la teinte, n'est autorisée que sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.</p>

### 3. PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS

*En vertu de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification, notamment lorsque la commune ou l'EPCI compétent envisage de modifier le règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation. C'est bien le cas envisagé ici puisqu'il s'agit de retoucher au règlement (écrit comme graphique) et aux OAP.*

*L'article L.153-36 du code de l'urbanisme précise toutefois qu'une procédure modification du PLU ne peut être utilisée dans les cas où une révision du document d'urbanisme s'impose.*

*En vertu de L'article L.153-31 du code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une révision lorsque la commune ou l'EPCI compétent envisage :*

- 1. Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;*
- 2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;*
- 4. Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*

Or, les modifications envisagées :

- 1 – Ne portent pas atteinte au PADD ; Elles s'inscrivent dans ses objectifs, à savoir :

**AXE 1 : REDYNAMISER LA DEMOGRAPHIE ET TENDRE VERS UN MEILLEUR EQUILIBRE ENTRE L'AGGLOMERATION ET LES TERRITOIRES PERIPHERIQUES**

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

**AXE 2 : METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE DYNAMIQUE, DIVERSIFIEE ET QUALITATIVE (VOLET HABITAT)**

- 1. Prévoir un développement de l'habitat par pôles de services
- 2. Requalifier le parc privé
- 3. Mettre en œuvre une politique de gestion du foncier
- 4. Favoriser la mixité dans les nouveaux programmes de logements
- 5. Répondre aux besoins des populations spécifiques
- 6. Faire vivre la politique de l'habitat

- 7. Environnement : Inscrire le développement de l'habitat dans une démarche durable

#### AXE 3 : AFFIRMER LE POLE ECONOMIQUE VIROIS

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

#### AXE 4 : FACILITER L'ACCES AU TERRITOIRE ET AMELIORER LES CONDITIONS DE DEPLACEMENTS TOUS MODES (VOLET DEPLACEMENTS)

- 1. Assurer une meilleure desserte du territoire de Vire Normandie en confortant la Diagonale Normande
- 2. Améliorer l'accessibilité et la sécurité en direction des principales centralités
- 3. Gérer harmonieusement le stationnement dans les différents pôles de services
- 4. Environnement : minimiser les déplacements carbonés pour réduire les émissions de gaz à effet de serre

En confortant par exemple l'habitat dans les pôles identifiés, en valorisant le centre-ville virois, en confortant l'activité agricole, etc.

#### 2 - Ne réduisent ni un espace boisé classé, ni une zone agricole ou naturelle et forestière ;

Les projets d'ajustements du PLU ne concernent aucun espace boisé classé.

Si le zonage des zones agricole et naturelle est revu à la marge, leur ensemble n'est pas réduit.

#### 3 - Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou n'entraîne pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les espaces inondables identifiés par la DREAL restent soumis à la même réglementation, les zones de nuisances sonores et les zones humides sont simplement mises à jour pour tenir de nouvelles obligations réglementaires ou d'études de terrain. Les continuités écologiques maintenues. Les modifications proposées ne remettent donc pas en cause une certaine volonté de protéger la ressource en eau, en préservant les fonds de vallée de l'urbanisation.

#### 4 - N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser instituée il y a plus de neuf ans.

Le Plan Local d'Urbanisme de Vire Normandie ayant été approuvé en 2016, aucune des zones qu'il prévoit n'a plus de neuf ans.

La modification du PLU de Vire Normandie se traduira dans les faits pour le document d'urbanisme en vigueur par un ajustement du règlement (écrit et graphique) et des OAP. Les extraits du règlement et des OAP figurant dans la présente notification se substitueront au règlement actuellement en vigueur.

Le dossier de modification comprend :

- La présente notice de présentation,
- Le règlement écrit modifié du PLU
- Le règlement graphique modifié du PLU
- Les OAP modifiées du PLU
- Les actes administratifs cités dans la notice de présentation.

La procédure de modification peut être menée selon les dispositions des articles L.153-37 et suivants du code de l'urbanisme.

Le présent dossier a été notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme en date du 25 octobre 2019.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, la modification du PLU a ensuite fait l'objet d'une enquête publique qui s'est tenue du 10 janvier 2020 au 11 février 2020, conformément au chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du code de l'environnement, afin que la population puisse formuler ces observations.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification a été ajusté pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Des circonstances particulières et indépendantes de sa volonté (maladie) ont conduit le commissaire enquêteur à demander au Tribunal Administratif un report du délai de rendu de son rapport, lequel a accepté la requête (cf. mail en annexe du présent dossier). Le Commissaire enquêteur a ainsi rendu son rapport à la collectivité en date du 31 mars 2020. Au vu de ses échanges avec les pétitionnaires rencontrés lors de l'enquête et la collectivité, le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile de transmettre un PV de synthèse à l'Intercom (cf. mail en annexe du présent dossier).

Le dossier de modification a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 15 octobre 2020.

## 4. ANNEXES

### 4.1. ARRETE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE PRESCRIVANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU DE VIRE NORMANDIE

2019/06



REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DU CALVADOS  
**COMMUNAUTE DE COMMUNES  
INTERCOM DE LA VIRE AU NOIREAU**

Extrait du Registre des Décision et Délibérations

Conseil Communautaire

XXXXXXXXXX

Séance du **Jeu**di 25 Avril 2019 à 20h30

L'an deux mille dix-neuf, le vingt-cinq avril à vingt heures trente, le Conseil de la Communauté de Communes « Intercom de la Vire au Noireau », dûment convoqué par courrier en date du dix-huit avril deux mille dix-neuf par M. Marc ANDREU SABATER, Président, s'est réuni à l'Hôtel de Ville de Vire Normandie, sous la présidence de M. Marc ANDREU SABATER.

Mme Roselyne DUBOURGUAIS a été nommée Secrétaire de séance conformément aux dispositions de l'article L.2121-15 du CGCT applicable à l'EPCI en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT.

XXXXXXXXXX  
Nombre de membres en exercice : **85**  
Nombre de membres présents : **60**  
Nombre de membres ayant donné pouvoir : **6**  
Nombre de membres excusés : **3**  
Nombre de membres absents : **16**

Date de convocation :  
**18 Avril 2019**

Visa du contrôle de légalité du :

**3 0 AVR. 2019**

Affichée le :

**3 0 AVR. 2019**

**2 - Urbanisme**  
**2.1 - Documents d'urbanisme**

**Objet : Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vire Normandie – Engagement de la procédure de modification**

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* Représenté(e) par : (Nom du conseiller suppléant en vertu de l'article L5211-6)	*A donné pouvoir à : (article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT)	N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir	
<b>CONDE-EN-NORMANDIE</b>					
M. Xavier ANCKAERT	x				
Mme Nathalie BOUILLARD	x				
Mme Catherine CAILLY			X : Mme Valérie DESQUESNE		
M. Pascal DALIGAULT	x				
Mme Valérie DESQUESNE	x				
M. Jean ELISABETH	x				
Mme Najat LEMERAY	x				
M. Pascal VASTHIER					x

Ref. 201\_524-Interco-Annexes (13/19)

Page 1 sur 6

2019/06

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* Représenté(e) par : (Nom du conseiller suppléant en vertu de l'article L5211-6)	*A donné pouvoir à : (article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT)	N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir	
<b>LA VILLETTE</b>					
M. Daniel BREARD	x				
<b>PERIGNY</b>					
Mme Christiane PORTIER		x : représentée par M. Mickaël TOUTAIN			
<b>PONTECOULANT</b>					
M. Jean-Pierre MOURICE	x				
<b>SAINT-DENIS-DE-MERE</b>					
M. Jean-Pierre BINET					x
<b>TERRES-DE-DRUANCE</b>					
M. David MADELAINE					x
M. Yves LECHAPTOIS	x				
M. Jean TURMEL	x				
<b>BEAUMESNIL</b>					
M. Gilles PORQUET	x				
<b>CAMPAGNOLLES</b>					
Mme Catherine GOURNEY LECONTE		x : représentée par M. Jacques FAUTRAND			
<b>LANDELLES-ET-COUPIGNY</b>					
M. Blaise MICARD					x
<b>LE MESNIL-ROBERT</b>					
M. Jean-Paul MASSUS	x				
<b>NOUES-DE-SIENNE</b>					
M. Hervé BAZIN					x
M. Hervé DUPARD	x				
Mme Reine EUDE			X : M. Jean-Pierre NOURRY		
M. Joseph FAINS	x				
M. Roger LANGLOIS	x				
M. Patrick MADELEINE	x				
M. Serge MAUDUIT					x
M. Jean-Pierre NOURRY	x				
M. Georges RAVENEL	x				
Mme Marie-Joséphe VIARD	x				

2019/06

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* Représenté(e) par : (Nom du conseiller suppléant en vertu de l'article L5211-6)	*A donné pouvoir à : (article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT)	N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir	
<b>PONT-BELLANGER</b>					
Monsieur Christian MARIETTE		x : représenté par M. Alain DUCHESNEY			
<b>SAINT-AUBIN-DES-BOIS</b>					
M. Jean-Claude TROCHON	x				
<b>SAINTE-MARIE-OUTRE-L'EAU</b>					
Mme Catherine GARNIER	x				
<b>SOULEUVRE-EN-BOCAGE</b>					
Mme Nicole BEHUE	x				
M. Alain DECLOMESNIL				x	
M. Régis DELIQUAIRE	x				
Mme Nathalie DESMAISONS	x				
Mme Julie DUBOURGET			X : Mme Nathalie DESMAISONS		
M. Didier DUCHEMIN	x				
M. Gérard FEUILLET	x				
M. Marc GUILLAUMIN	x				
M. Francis HERMON	x				
Mme Sonja JAMBIN			X : M. Jean-Marc LAFOSSE		
M. Jean-Marc LAFOSSE	x				
M. Edward LAIGNEL	x				
M. André LEBIS	x				
Mme Bérengère LÉBOUCHER					x
Mme Colette LESOUEF				x	
M. Claude MAIZERAY					x
Mme Natacha MASSIEU	x				
M. Michel MOISSERON	x				
Mme Monique PIGNE					x
<b>VALDALIERE</b>					
Mme Sarah ANNE					x
Mme Rolande BLIN			X : M. Rémi LABROUSSE		
M. Frédéric BROGNIART	x				
Mme Caroline CHANU	x				
M. Harve CHANU	x				
M. Gilles FAUCON	x				
Mme Josette GAUTREAU					x
M. Rémi LABROUSSE	x				
Mme Anita LAIR					x

2019/06

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* Représenté(e) par : (Nom du conseiller suppléant en vertu de l'article L.5211-6)	*A donné pouvoir à : (article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT)	N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir	
M. Gilbert LOUIS	x				
M. Patrick POUPION	x				
Mme Cécile QUESNEE-COUPPEY	x				
M. Michel ROCA	x				
Mme Anne ROHEE					x
<b>VIRE NORMANDIE</b>					
M. MARC ANDREU SABATER	x				
Mme Claudine ARRIVE	x				
M. Roland BERAS					x
Mme Annie BIHEL	x				
M. Fernand CHENEL	x				
Mme Marie-Ange CORDIER	x				
M. Serge COUASNON	x				
Mme Nicole DESMOTTES	x				
Mme Roselyne DUBOURGUAIS	x				
M. Pierre-Henri GALLIER	x				
Mme Nadine LETELLIER			X : M. Pierre-Henri GALLIER		
Mme Catherine MADELAINE	x				
M. Gilles MALOISEL	x				
M. Gérard MARY	x				
M. Rémy MAUBANT	x				
Mme Marie-Odile MOREL	x				
M. Régis PICOT					x
M. Gaëtan PREVERT				x	
Mme Isabelle SEGUIN					x
M. Guy VELANY	x				
<b>TOTAL</b>	<b>57</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>16</b>
<b>Nombre de Membres en exercice</b>			<b>85</b>		
<b>Nombre de conseillers présents</b>			<b>60</b>		
<b>Quorum</b>			<b>43</b>		
<b>Nombre de votants (conseillers présents + pouvoirs)</b>			<b>66</b>		

2019/06

**M. Marc GUILLAUMIN donne lecture du rapport suivant :**

« Chers collègues,

Il vous est présenté les raisons pour lesquelles une modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vire Normandie, approuvé le 03 novembre 2016, est rendue nécessaire et les objectifs qui seront poursuivis.

Il est précisé qu'il est nécessaire d'engager une procédure de modification afin de :

- Adapter le règlement graphique et le règlement écrit concernant la zone agricole pour tenir compte de la vocation agricole ou non de certains sites
- Agrandir le secteur du patrimoine bâti de la reconstruction, pour préserver davantage de bâtiments et de manière plus cohérente
- Transformer un secteur Nx pour permettre la réhabilitation d'un site pollué vers une autre destination
- Transformer en partie une zone Naturelle en zone Agricole sur un site où il existe déjà une exploitation agricole
- Mettre à jour le document annexe relatif à la loi bruit
- Modifier la liste des emplacements réservés
- Modifier le règlement écrit afin d'en faciliter la compréhension et y intégrer certaines adaptations
- Transformer des secteurs d'équipements Ue en secteurs mixtes à vocation principale d'habitat, pour assurer les reconversions de certains bâtiments ou zones d'équipements,
- Ouvrir à l'urbanisation un secteur 2AUe en 1AUe, à vocation d'équipement : la commune de Vire Normandie a sollicité l'Intercom de la Vire au Noireau pour permettre l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur 2AUe situé sur la commune déléguée de Truttemer-le-Grand.

**Justification de l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur 2AUe en 1AUe :**

Le projet consiste à ouvrir à l'urbanisation un secteur prévu en 2016 pour une urbanisation à long terme à vocation d'équipement collectif à proximité de l'école primaire du bourg, pour y relocaliser le terrain de sport actuellement situé de l'autre côté du bourg. En effet, le terrain de sport actuel, qui sera libéré, pourra accueillir des constructions à vocation mixte d'habitat et/ou d'équipement pour conforter la centralité que constitue le bourg de Truttemer-le-Grand dans le projet d'aménagement et de développement durable de la commune.

Le terrain de sport ainsi relocalisé, ce projet renforcera la sécurité des écoliers dans leurs déplacements depuis ou vers l'école pour faire du sport. Le terrain à ouvrir à l'urbanisation pourra être desservi sans problème d'accès et/ou de sécurité pour ses usagers et les usagers de l'espace public. Les futurs locaux (vestiaires et sanitaires) seront raccordables aux frais de la commune, via un réseau qui ne pose aucun problème particulier, à la station d'épuration de Truttemer-le-Grand disposant d'une capacité de 400 équivalents/habitants pour 240 équivalents/habitants raccordés actuellement. De plus, les constructions et installations seront raccordables au réseau électrique sans problème de surcharge. Enfin, aucun autre terrain du bourg de Truttemer-le-Grand n'est mieux adapté pour accueillir cet équipement sportif (notamment en termes de surfaces et de localisation) et qu'il s'agit du seul terrain à urbaniser à vocation d'équipement collectif sur la commune déléguée.

Il est également exposé la nécessité d'engager une procédure de concertation pendant toute la durée de la procédure de modification du PLU de Vire Normandie du projet.

Enfin, conformément à l'article L5211-57 du CGCT, la commune de Vire Normandie est invitée à émettre un avis officiel sur le projet de PLU modifié avant que l'Intercom de la Vire au Noireau délibère.

**CONSIDÉRANT** que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

**CONSIDÉRANT** en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

**CONSIDÉRANT** que cette modification a pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan, de diminuer les possibilités de construire, de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

2019/06

**CONSIDÉRANT** en conséquence, que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun en application des articles L. 153-36 à L. 153-40 et L. 153-41 à L. 153-44 du Code de l'urbanisme ;

**CONSIDÉRANT** conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, que le projet de modification sera soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées et qu'il fera l'objet d'une enquête publique ;

**CONSIDÉRANT** conformément aux dispositions de l'article L. 153-38 du Code de l'urbanisme, le Conseil Communautaire a justifié l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ;

**VU** le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme relatifs à la procédure de modification du PLU ;

**VU** le Schéma de Cohérence Territorial du Bocage approuvé le 6 février 2013 ;

**VU** la délibération n°3 du Conseil communautaire de la Communauté de Communes de Vire en date du 7 juillet 2011 prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) ;

**VU** l'arrêté préfectoral n°86-15 du 31 décembre 2015 portant création de la commune nouvelle de Vire Normandie, et notamment son article 8 ;

**VU** la délibération du Conseil Municipal de Vire Normandie en date du 03 novembre 2016 approuvant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune nouvelle ;

**VU** l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2016 portant création de la Communauté de Communes « Intercom de la Vire au Noireau ».

**Après avoir entendu cet exposé et en avoir délibéré, et suivant les avis favorables de la commission « Urbanisme/Environnement » réunie le 05 avril 2019 et du Bureau Communautaire réuni le 08 avril 2019, il est demandé au Conseil Communautaire :**

- **D'APPROUVER** l'utilité de l'engagement de la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vire Normandie, notamment au regard de la justification motivée concernant l'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'équipement de 2AUe en 1AUe ;
- **D'ENGAGER** la procédure de modification de droit commun du PLU, conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme, qui consiste notamment à :
  - Notifier, préalablement à l'enquête publique le projet de modification aux personnes publiques associées ;
  - Demander la désignation d'un commissaire-enquêteur au tribunal administratif ;
  - Soumettre le dossier de modification à l'enquête publique, prévue par le code de l'environnement.
- **D'AUTORISER** le Président, ou son représentant, à conclure et signer tous actes et/ou documents afférents à la mise en œuvre de cette procédure. »

## VOTE

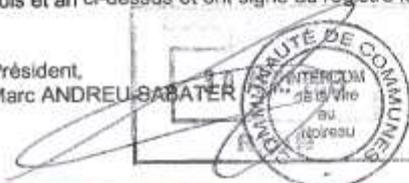
### Vote au scrutin ordinaire :

Pour : **66**                      Contre : **0**                      Abstentions : **0**

Adopté à la majorité                       Adopté à l'unanimité                       Non adopté

Arrêté en séance les jour, mois et an ci-dessus et ont signé au registre les membres présents.

Le Président,  
M. Marc ANDREU-SABATER



Page 6 sur 6

4.2. RAPPORT DE L'ETUDE ZONES HUMIDES REALISEE AU PONT DE VAUDRY

## INTERCOM VIRE AU NOIREAU

# IDENTIFICATION DE ZONES HUMIDES SUR UNE PARCELLE SITUEE A VIRE NORMANDIE (VAUDRY), dans le cadre d'une modification du document d'urbanisme

---

**Rapport**

---



Siège :

210 rue Alexis de Tocqueville

Parc d'activités du Golf

50000 SAINT-LO

Téléphone : 02.33.75.63.52

Télécopie : 02.33.75.62.47

Email : [contact@planis.fr](mailto:contact@planis.fr)

Janvier 2019

## Identification de zones humides

### à VIRE NORMANDIE (Vaudry)

## Préambule

Les zones humides ou zones d'expansion des crues doivent être clairement identifiées car tout aménagement dans le lit majeur d'un cours d'eau ou d'une zone humide, peut faire l'objet d'une procédure au regard de la loi sur l'eau.

L'article L.211-1 du code de l'environnement (issu de la Loi sur l'Eau) définit les zones humides comme suit « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, la végétation quand elle existe y est dominée par des plantes hygrophiles (aimant la présence d'eau) pendant au moins une partie de l'année ».

L'article R211-108 du code de l'environnement précise que les critères à prendre en compte pour la définition des zones humides sont relatifs « *à la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et à la présence éventuelle de plantes hygrophiles. **En l'absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide.*** »

L'arrêté du 24 juin 2008 précise les critères de définition et de délimitation des zones humides en établissant une liste des types de sols des zones humides et une liste des espèces indicatrices de zones humides. **Les sols caractéristiques des zones humides s'apprécient par des traces d'hydromorphie débutant à moins de 50 cm de profondeur.**

On notera que depuis le 22 février 2017, le Conseil d'Etat exige un cumul des deux critères (végétation hygrophile et hydromorphie des sols) pour considérer qu'une zone soit humide. En cas d'absence de végétation, ou de présence d'une végétation non spontanée (exemple : parcelle labourée), alors l'hydromorphie des sols suffit à caractériser une zone humide.

La DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) de Normandie met à disposition sur Internet une cartographie des territoires humides. Cette cartographie présente les zones à plus ou moins fortes prédispositions à la présence de zones humides. Il s'agit d'un outil d'aide à l'identification des zones humides.

M. VAULTIER souhaiterait repousser la limite de la zone naturelle vers le Nord car celle-ci s'avère très bloquante pour faire vivre et faire évoluer son exploitation agricole. Il aimerait notamment qu'une partie de la parcelle n°805 de la section D, sur la commune de Vire Normandie (Vaudry) au lieu-dit Le Pont de Vaudry (figure n°1) soit zonée en zone agricole. D'après la cartographie de la DREAL, le secteur de la parcelle concernée présente des prédispositions à la présence de zones humides et des zones humides avérées (figure n°2). Or, comme indiqué précédemment, les zones humides ou zones d'expansion des crues doivent être clairement identifiées car tout aménagement dans le lit majeur d'un cours d'eau ou d'une zone humide, peut faire l'objet d'une procédure au regard de la loi sur l'eau.

Se basant sur les cartographies de la DREAL concernant les zones humides et les zones inondables (figure n°3), le PLU de Vire Normandie a zoné une partie des installations de M. Vaultier et une partie des terrains à proximité immédiate en zone naturelle.

C'est pourquoi, Vire Normandie a souhaité réaliser une étude préalable de délimitation des zones humides, qui doit ensuite, le cas échéant, aider à redéfinir les limites des zones du PLU.

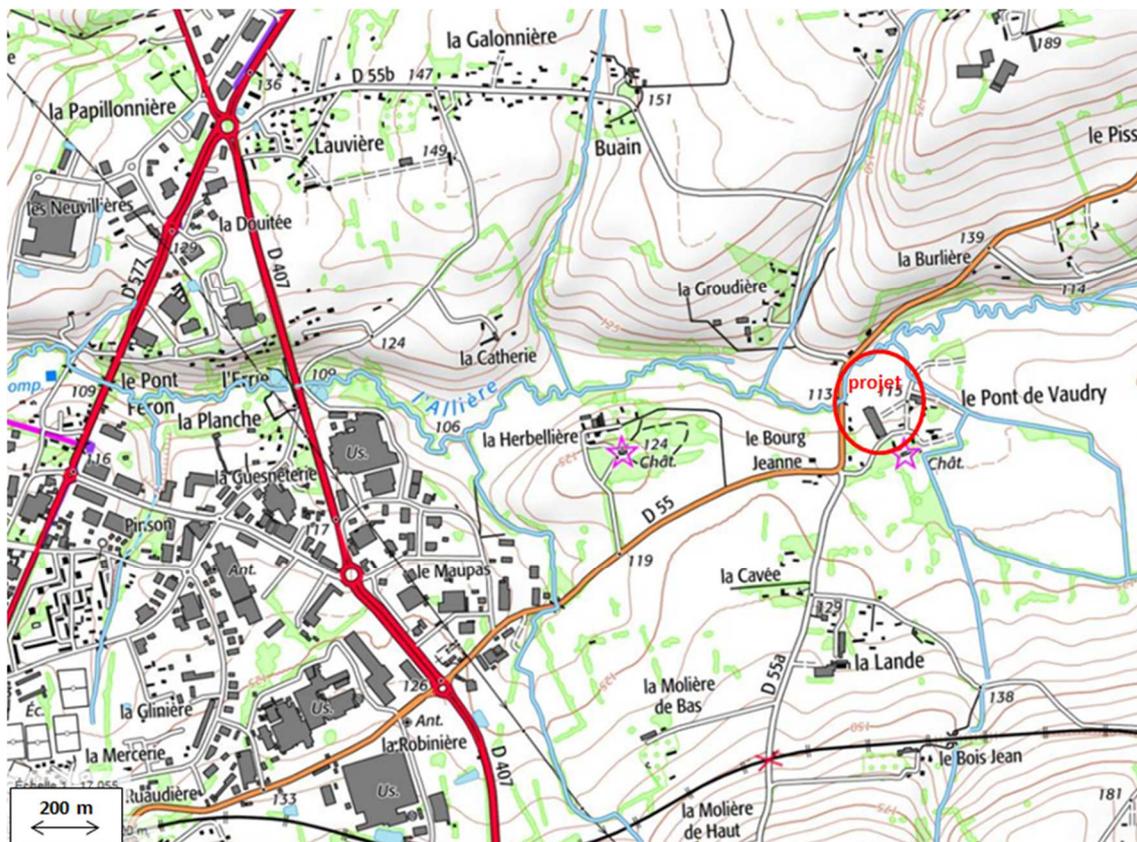


Figure n°1 : Localisation du secteur d'étude sur carte IGN

Vire Normandie  
Code INSEE: 14762

Carte n° : 2

Cette carte représente une mise à jour sur cette commune. Elle ne doit pas être utilisée pour les communes voisines.

Il est fortement conseillé de se reporter à la notice avant l'interprétation de cette carte.

Zones humides observées

- Autres
  - Boisements
  - Cordons dunaires
  - Cultures, labours
  - Drainage agricole
  - Fiches plus ou moins boisées
  - Habitats humides Natura 2000
  - Mares, étangs, lacs
  - Non défini
  - Parcs jardins
  - Peuplières ou enrésinement
  - Prairies
  - Remblais
  - Roselières
  - Vasières littorales, slikkes, schorres
  - Znieff inondables
- Territoires prédisposés à la présence de zone humide
- faible prédisposition
  - forte prédisposition
- Limites communales

Sources :  
© IGN BD TOPO 2016,  
© IGN Scan 25,  
DREAL-NORMANDIE  
Production:  
Le 31/01/2017 - DREAL-NORMANDIE

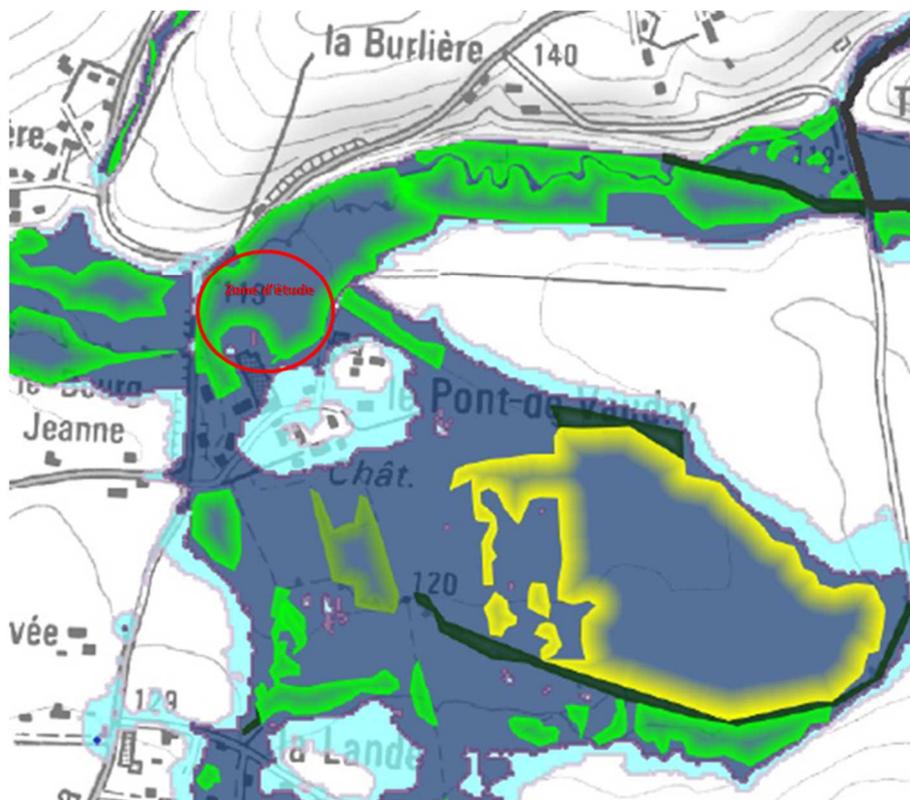
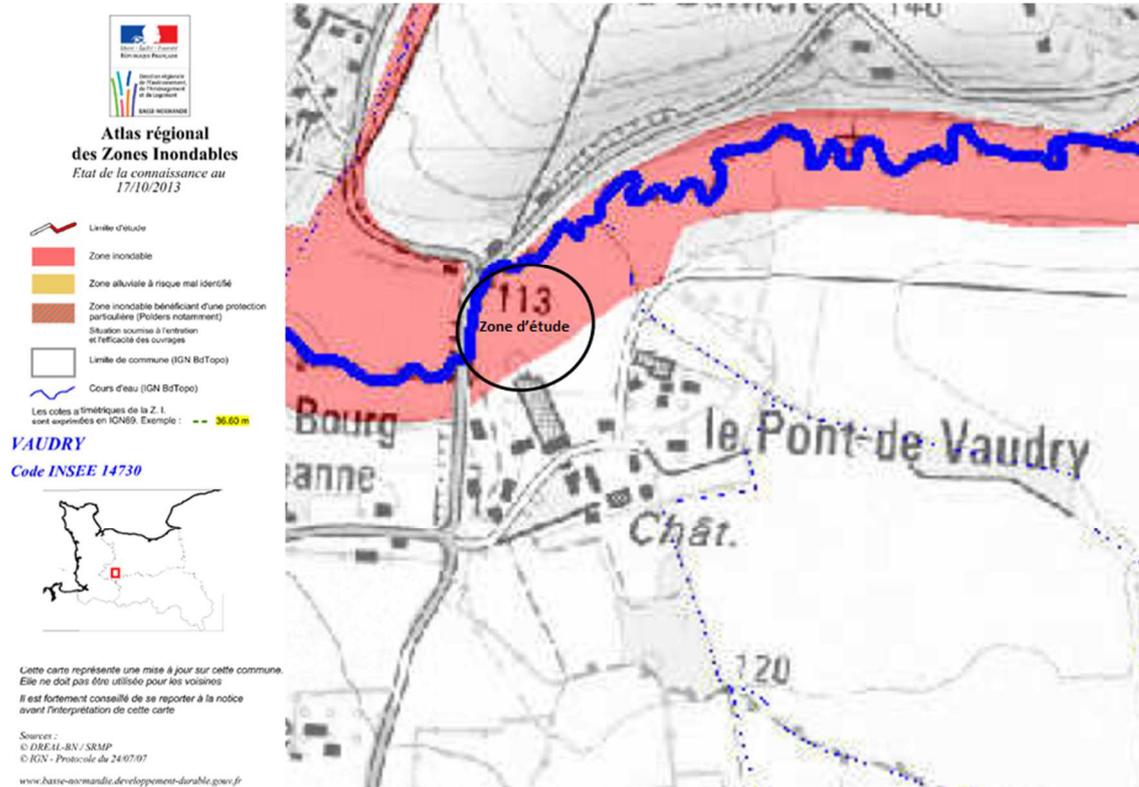


Figure n°2 : Extrait de la cartographie des Territoires humides Normandie (DREAL Normandie)



*Figure n°3 : Extrait de l'atlas régional des zones inondables (DREAL Normandie)*

Afin de délimiter la zone humide, il a été procédé à une visite de terrain (le 16/01/19) pour la recherche de flores hygrophiles et la recherche de sols hydromorphes par le biais de sondages à la tarière, ces deux éléments caractérisant des zones humides.

## Description du site

### Parcellaire et occupation du sol

- Section D : parcelle n°805 (pour partie)
- Superficie totale du secteur d'étude : environ 2 ha
- Nombre de sondages tarière réalisés : 12
- Occupation du sol : prairie temporaire (ray-grass)
- Pente globale faible à moyenne vers le Nord

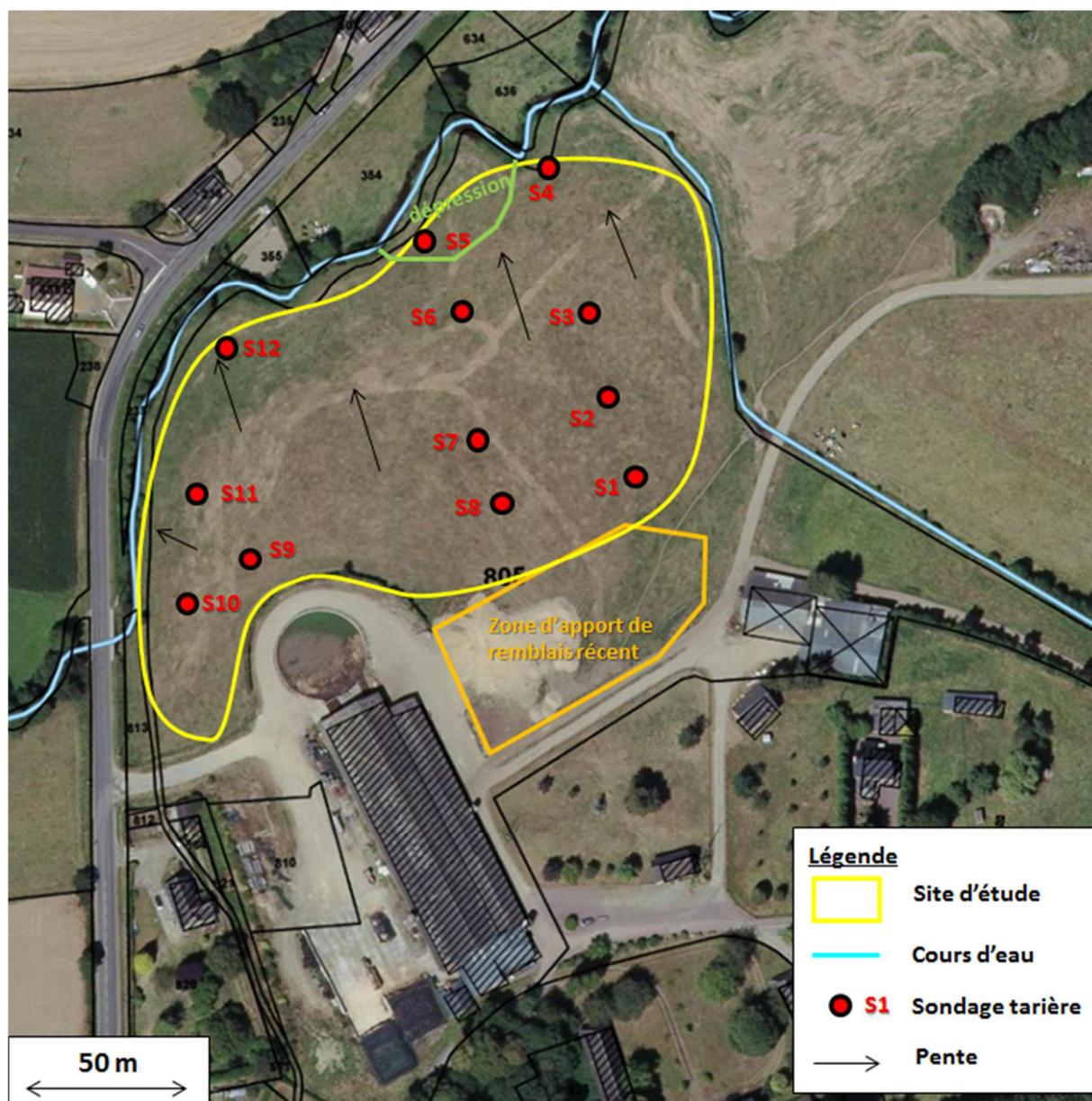


Figure n°4 : Schéma du secteur et localisation

*des sondages tarière (source : photo aérienne 2015 et cadastre sur Géoportail)*

<p><i>Vue sur la zone d'étude depuis le Nord vers le Sud : occupation du sol par une prairie temporaire, sans présence de végétation hygrophile</i></p>	
<p><i>Rivière de l'Allière coulant en bordure Nord, montrant des berges assez hautes</i></p>	
<p><i>Vue sur les bâtiments d'élevage et la zone d'apport de remblais récente</i></p>	

<p><i>Vue sur l'entrée du site d'exploitation (RD55 présente à droite), surélevée d'environ 1 mètre par rapport à la prairie</i></p>	
<p><i>Vue sur la prairie et sur la fosse à lisier cachée par une haie arbustive</i></p>	

### Observation de la flore

La parcelle ayant étéensemencée par une prairie temporaire comprenant une très grande majorité de ray-grass (végétation non spontanée), la végétation en place ne peut pas faire l'objet de relevé car elle ne peut pas caractériser la végétation spontanée.

Seuls les relevés pédologiques peuvent ici caractériser l'hydromorphie du sol.

### Observation des coupes de sol

Les coupes de sols sont présentées ci-après, et pour chacune d'elle il est précisé si le sol caractérise une zone humide selon les critères de la circulaire du 25/06/08 (arrêté du 24 juin 2008), modifié par l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009, relative à la délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement, dont des extraits sont donnés ci-dessous :

*« La règle générale ci-après présente la morphologie des sols de zones humides et la classe d'hydromorphie correspondante. La morphologie est décrite en trois points notés de 1 à 3. La classe d'hydromorphie est définie d'après les classes d'hydromorphie du groupe d'étude des problèmes de pédologie appliquée (GEPPA, 1981 ; modifié).*

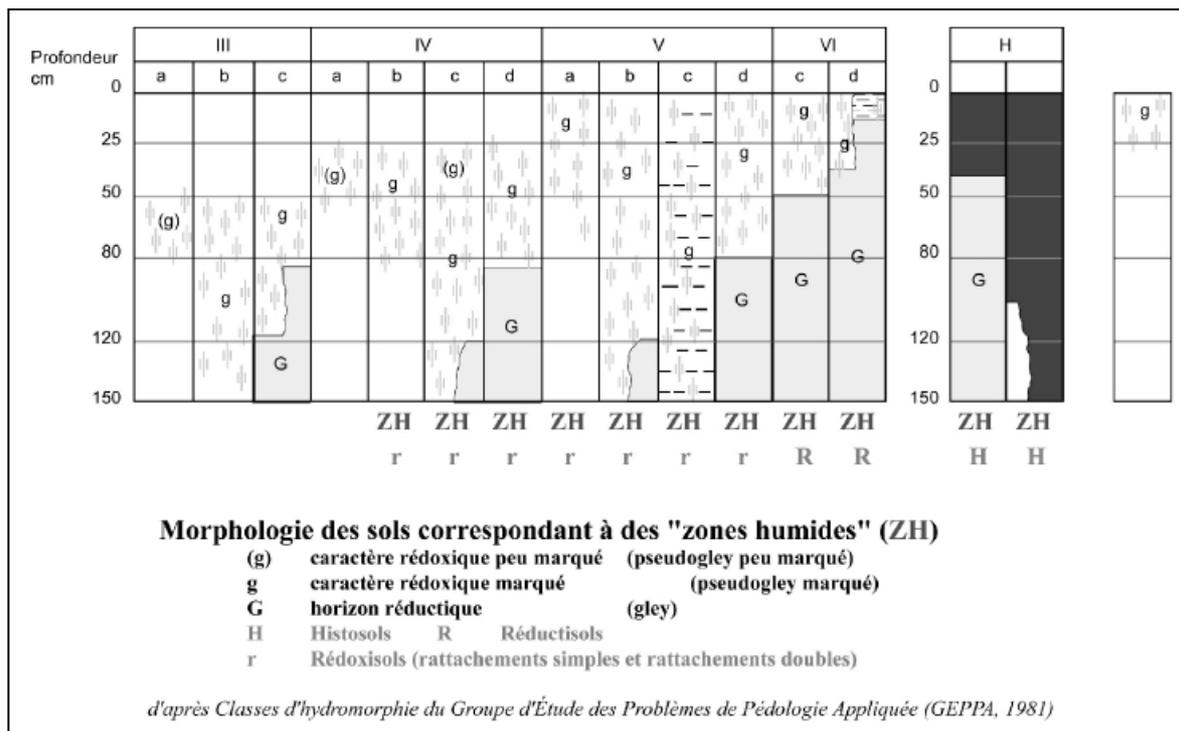
*Les sols des zones humides correspondent :*

- 1. A tous les histosols, car ils connaissent un engorgement permanent en eau qui provoque l'accumulation de matières organiques peu ou pas décomposées ; ces sols correspondent aux classes d'hydromorphie H du GEPPA modifié ;*
- 2. A tous les réductisols, car ils connaissent un engorgement permanent en eau à faible profondeur se marquant par des traits réductiques débutant à moins de 50 centimètres de profondeur dans le sol ; Ces sols correspondent aux classes VI c et d du GEPPA ;*
- 3. Aux autres sols caractérisés par :*
  - des traits rédoxiques débutant à moins de 25 centimètres de profondeur dans le sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur. Ces sols correspondent aux classes V a, b, c et d du GEPPA ;*
  - Ou des traits rédoxiques débutant à moins de 50 centimètres de profondeur dans le sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et des traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 centimètres de profondeur. Ces sols correspondent à la classe IV d du GEPPA. »*

Pour plus de compréhension, on donnera les définitions suivantes :

- Les horizons histiques correspondent à des niveaux tourbeux.
- Les traits réductiques correspondent à une couleur uniformément gris-bleuâtre ou gris-verdâtre (présence de fer réduit) ou grisâtre (en l'absence de fer).
- Les traits rédoxiques correspondent à taches rouilles ou brunes (fer oxydé) associées ou non à des taches décolorées et des nodules et concrétions noires (concrétions ferro-manganiques).

L'apparition d'horizons histiques ou de traits rédoxiques ou réductiques peut être schématisée selon la figure inspirée des classes d'hydromorphie du GEPPA (1981), présentée en annexe IV de la présente circulaire. La morphologie des classes IV d, V et VI caractérisent des sols de zones humides.



Extrait de l'annexe 4 de la circulaire du 25/06/08 :

*Illustration des caractéristiques des sols*



*Limon marron pas très homogène du fait des passages caillouteux, avec un passage un peu grisâtre entre 50 et 85 cm, mais redevant sain à partir de 85 cm de profondeur : sol ne caractérisant pas une zone humide (sondage n°1)*



*Limon marron grisâtre, devenant bariolé en profondeur, avec présence d'eau qui est remontée à 50 cm : sol hydromorphe caractérisant une zone humide (sondage n°4)*



*Limon caillouteux peu profond ; la présence de cailloux est liée à un apport ancien de remblais (sondage n°6)*



*Limon marron de couleur homogène, peu profond : sol sain, sans trace d'hydromorphie (sondage n°10)*

Les sondages à la tarière (voir coupes ci-après) ont permis d'observer des sols correspondant à des limons, généralement peu profonds, de couleur marron pas très

uniformes du fait de la présence de nombreux cailloux (d'origine hétérogène) caractérisant l'apport de remblais anciens. Seul un sondage, situé dans une dépression et en bordure de rivière, a caractérisé un sol hydromorphe, avec la présence d'eau qui est remontée à 50 cm de profondeur. Le sondage S1 est le seul sondage profond : il a présenté des traces d'hydromorphie (couleur un peu grisâtre et tâches ocres) entre 50 et 85 cm, puis est redevenu sain à partir de 85 cm : la zone entre 50 et 85 cm pourrait correspondre à une zone de tassement liée à l'apport de remblais sur le sol naturel.

S1	
0 à 50 cm	Limon caillouteux, marron (remblais)
50 à 85 cm	Limon marron un peu grisâtre, petites tâches ocres, pas de cailloux
85 à 100 cm	Limon marron , sans tâches

*→ Sol ne caractérisant pas une zone humide*

S2	
0 à 20 cm	Limon caillouteux, marron grisâtre

	(terrain remblayé)	→ Sol ne caractérisant pas une zone humide
	Refus à 20 cm	

	S3	→ Sol ne caractérisant pas une zone humide
0 à 20 cm	Limon caillouteux, marron (terrain remblayé, cailloux variés)	
	Refus à 20 cm	

	S4	→ Sol ne caractérisant pas une zone humide
0 à 10 cm	Limon	
	Refus à 10 cm sur cailloux après plusieurs essais	

	S5	→ Sol caractérisant une zone humide
0 à 40 cm	Limon marron grisâtre, nombreuses tâches ocres	
40 à 70 cm	Limon plus pâteux, bariolage gris / jaune; présence d'eau qui a remonté à 50 cm	
	Refus à 70 cm	

S6		<i>→ Sol ne caractérisant pas une zone humide</i>
0 à 20 cm	Limon caillouteux marron (remblais)	

Refus à 20 cm

S7		<i>→ Sol ne caractérisant pas une zone humide</i>
0 à 20 cm	Limon marron, quelques cailloux (remblais)	

Refus à 20 cm

S8		<i>→ Sol ne caractérisant pas une zone humide</i>
0 à 25 cm	Limon caillouteux, marron à tâches liées aux cailloux de différentes couleurs (remblais)	

Refus à 25 cm

S9		<i>→ Sol ne caractérisant pas une zone humide</i>
0 à 15 cm	Limon caillouteux, marron / gris / ocre liées aux remblais	

Refus à 15 cm

S10
-----

0 à 35 cm	Limon marron, quelques cailloux	<i>→ Sol ne caractérisant pas une zone humide</i>
Refus à 35 cm		

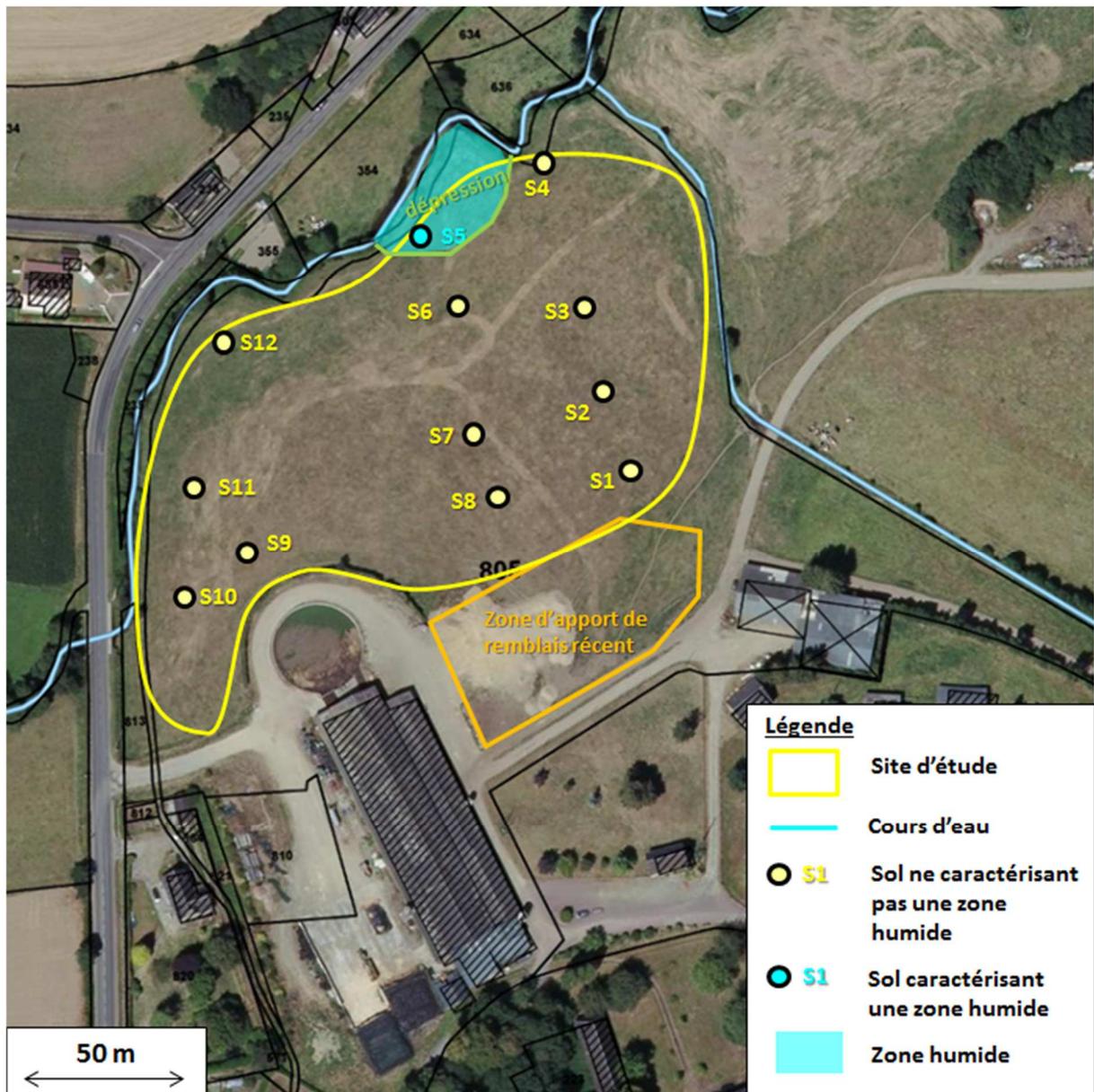
S11		<i>→ Sol ne caractérisant pas une zone humide</i>
0 à 20 cm	Limon caillouteux, marron beige, lié à la présence de remblais	
Refus à 20 cm		

S12		<i>→ Sol ne caractérisant pas une zone humide</i>
0 à 20 cm	Limon un peu caillouteux, marron	
Refus à 20 cm		

### Conclusion

La parcelle ayant été ensemencée par une prairie temporaire (végétation non spontanée), la végétation en place ne peut pas faire l'objet de relevé car elle ne peut pas caractériser la végétation spontanée.

Seuls les relevés pédologiques peuvent ici caractériser l'hydromorphie du sol. **Seul le sondage S5 a ici caractérisé une zone humide. Celle-ci a été délimitée grâce à la microtopographie, et notamment à la présence d'une dépression en bordure de la rivière de l'Allière. Cette zone humide a une surface d'environ 800 m<sup>2</sup>.**



*Figure n°5 : Délimitation des zones humides d'après les sondages tarière et la micro-topographie (source : photo aérienne 2015 et cadastre sur Géoportail)*

La très grande majorité de la zone d'étude correspond à une zone anciennement remblayée (apports réalisés lorsque l'exploitation était gérée par l'ancien exploitant agricole selon l'exploitant agricole actuel). La parcelle n°805 présente une déclivité de quelques mètres s'abaissant vers le Nord (vers la rivière). Les abords des bâtiments et de la fosse à lisier semblent ainsi difficilement inondables.

#### 4.3. ECHANGES ENTRE LE COMMISSAIRE ENQUETEUR, LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF ET LE MAITRE D'OUVRAGE CONCERNANT LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE

Copie des échanges (mail) entre le commissaire enquêteur et le tribunal administratif pour le report du délai de rendu du rapport du Commissaire Enquêteur

-----E-mail d'origine-----

Envoyé le: Ma, 3 Mar 2020 10:58  
Sujet: RE: Demande de délais remise rapport d'enquête

M. Druet, bonjour

M. le président ne s'oppose pas au délai sollicité pour le rendu de l'enquête à vous maintenant de prendre contact avec l'organisateur de l'enquête pour savoir si lui en est d'accord car cette décision lui appartient. Merci de me tenir informer de sa décision.

Cordialement

Fabienne DERETTE

Tribunal administratif de Caen  
Enquêtes publiques  
02.31.70.72.72



**De :**  
**Envoyé :** mardi 3 mars 2020 09:03  
**À :**  
**Objet :** Demande de délais remise rapport d'enquête

Bonjour Madame DERETTE,

Je sollicite un petit délai d'environ 10 jours, pour pouvoir présenter le rapport concernant l'enquête publique portant sur la modification du plan local d'urbanisme de Vire Normandie. Enquête numéro E 19000103/14

En effet, j'ai été malade pendant une bonne dizaine de jours (grippe accompagnée de vertiges de position très violents) ce qui m'a empêcher de terminer la rédaction de ce rapport.

Je souhaiterais pouvoir disposer du temps suffisant pour ne pas "bâcler" ce travail.

Je vous remercie de votre compréhension, et de bien vouloir prévenir, si vous me donnez l'accord du Président, le porteur de projet...

Merci

Yann DRUET  
Commissaire Enquêteur

Copie des échanges (mail) entre le commissaire enquêteur et le maître d'ouvrage (Intercom Vire au Noireau) concernant la procédure après clôture de l'enquête publique.

**De:** yanndruet  
**Envoyé:** mardi 31 mars 2020 10:26  
**À:** Dorothee Leboursier-Houdan  
**Objet:** RE : RE: RE : delai Enquete publique

Non, comme je vous l'avais dit il y a suffisamment de réponses apportées pour n'avoir pas à refaire une navette.  
Pour moi c'est bouclé.  
Cordialement

---

On mardi, 31 mars, 2020 Dorothee Leboursier-Houdan

wrote:

? Normalement , vous deviez nous envoyer la synthèse des avis des pétitionnaires dans les 8 jours , puis nous aurions du répondre dans les 8 jours également ?

Non ?

Merci de me donner ces précisions.