Annexe à la délibération n°D2025-1-1-17a
Conseil Communautaire du jeudi 27 février 2025

PLAN LOCAL D'URBANISME VIRE NORMANDIE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
014-200068799-20250227-D2025-1-1-17a-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/03/2025
Publication : 13/03/2025

Vu pour être annexé à la délibération qui l'a
Approuvé le 27 février 2025

NOTICE DE SYNTHESE MODIFICATION N°3

Table des matières

PRESENTATION DE LA MODIFICATION 4

1) Historique du Plan Local d'Urbanisme 4

2) Rappel sur la procédure de modification 5

3) Déroulement de la procédure de modification du P.L.U 6

MOTIFS DE LA MODIFICATION 8

1) Modification du règlement écrit et graphique concernant la hauteur des constructions sur le site de l'entreprise Normandise 9

2) Suppression des sous-secteur Aa pour intégration à la règle commune de la zone A 11

3) Evolution de l'article N2 du règlement écrit 16

4) Modification du plan de zonage pour permettre la réalisation du projet d'habitat adapté aux gens du voyage. 17

5) Suppresion de l'article A.8 du règlement écrit 20

6) Suppression de la mention « extension interdites » de l'OAP avenue de Bischwiller en vue du développement de la station de lavage 20

7) Evolution de la règlementation du nuancier autorisé pour les façades principales des bâtiments 22

8) Evolution du zonage du Leclerc en Uxc rue Saint-Père 26

9) Evolution du zonage de la parcelle 187 ZK 11 en Nxt. 27

10) Evolution du règlement écrit pour autoriser les équipements d'intérêts collectifs aux articles 2. 28

11) Modification du zonage de l'ancienne mairie de la commune de Truttemer-le-Grand 28

12) Modification du zonage pour la prise en compte du déplacement de la mairie de la commune de Maisoncelles la Jourdan 30

13) Evolution du zonage de la parcelle 545 C 981 de Nd à Na 31

14) Règlementation applicable aux toitures : autorisation des toits à quatre pans 32

15) Evolution de la règlementation applicable aux clôtures : art 11 du règlement écrit 33

16) Etoilage de plusieurs bâtiments sur le plan de zonage permettant les changements de destinations 34

17) Ajout de plusieurs emplacements réservés sur le plan de zonage 43

18) Evolutions mineures et ajouts d'annexes au P.L.U 52

EVOLUTION DES SUPERFICIES DU ZONAGE 54

PRESENTATION DE LA MODIFICATION

1) Historique du Plan Local d'Urbanisme

Par délibération du 03 novembre 2016, le conseil communautaire a approuvé l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Par délibération du 15 octobre 2020, le conseil communautaire a approuvé la modification n°1 du document.

Par délibération du 02 décembre 2022, le conseil communautaire a prescrit la modification n°2 du document.

Par délibération du 29 juin 2023, le conseil communautaire a fait évoluer la modification n°2 engagée en décembre 2023 en la modification de droit commun n°3 du PLU de Vire Normandie.

Par délibération du 12 mars 2024, le conseil communautaire a approuvé la modification n°2 du document.

Le P.A.D.D de la commune (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) fixe quatre orientations majeures ayant différents objectifs :

Axe1 : 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

Axe2 : 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

Axe3 : 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-loisir en s'appuyant sur le patrimoine local
- Environnement : concilier l'activité économique et la prise en compte de l'environnement

Axe4 : Faciliter l'accès au territoire et améliorer les conditions de déplacement tous modes (volet déplacements)

- 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

2) Rappel sur la procédure de modification

La procédure de modification des documents d'urbanisme est prévue à l'article L 153-36 du code de l'urbanisme issu de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) qui l'a modifié partiellement.

Rappel L153-56 :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Le décret n°2013-142 du 14 février 2013 pris en application de l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 et consolidé au 30 Septembre 2016, portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme précise les cas d'utilisation de cette procédure et les modalités de sa mise en œuvre. »

3) Déroulement de la procédure de modification du P.L.U

Le code de l'urbanisme précise les modalités du déroulement de la procédure de modification du PLU :

Aux termes de l'article L153-43 du code de l'urbanisme, « à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

L'Article L153-41 précise les points suivants :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

L'article L153-44 du Code de l'urbanisme précise :

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26. »

Concernant la publicité et l'entrée en vigueur des actes relatifs à l'élaboration, l'évaluation, et l'évolution du PLU, l'article R 153-21 précise :

1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme

2° La délibération qui approuve, révise, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;

3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L. 153-58 ;

4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;

5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53 ;

MOTIFS DE LA MODIFICATION

La modification du Plan Local d'Urbanisme de Vire Normandie a été engagée sur demande des élus qui ont observé plusieurs adaptations à assurer au sein du document d'urbanisme. Celle-ci s'inscrit dans la continuité des grandes orientations du P.A.D.D.

Cette évolution concerne plusieurs points du P.L.U qui vont faire évoluer le rapport de présentation, certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation, ainsi que le règlement écrit et graphique de la commune. La procédure de modification est ici la plus adaptée aux demandes des élus.

Les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme de Vire Normandie sont les suivantes :

- Modification du règlement écrit et graphique concernant les hauteurs de constructions sur le site de l'entreprise Normandise
- Suppression des sous-secteurs Aa pour les intégrer à la règle commune de la zone A ;
- Evolution de l'article N2 du règlement écrit ;
- Modification du plan de zonage afin de permettre la réalisation du projet « d'habitat adapté » aux gens du voyage ;
- Suppression de l'article A.8 du règlement écrit ;
- Suppression de la mention « extension interdites » de l'OAP avenue de Bischwiller en vue du développement de la station de lavage ;
- Evolution de la règlementation du nuancier autorisé pour les façades principales des bâtiments ;
- Evolution du zonage du Leclerc en Uxc vers la rue Saint-Père ;
- Evolution du zonage de la parcelle 187 ZK 11 en Nxt ;
- Modification du règlement écrit pour autoriser les équipements d'intérêt collectif aux articles 2 du règlement écrit ;
- Modification du zonage de l'ancienne mairie de la commune de Truttemer-le-Grand ;
- Modification du zonage pour la prise en compte du déplacement de la mairie de la commune de Maisoncelles la Jourdan
- Evolution du zonage de la parcelle 545 C 981 de Nd à Na
- Règlementation applicable aux toitures : autorisation des toits à quatre pans
- Evolution de l'article 11 du règlement écrit pour les bâtiments d'intérêt collectif concernant les clôtures ;
- Compléter l'étoilage des bâtiments permettant leur changement de destination ;
- Ajout de plusieurs emplacements réservés sur le plan de zonage ;
- Evolutions mineures et ajout d'annexes au P.L.U ;

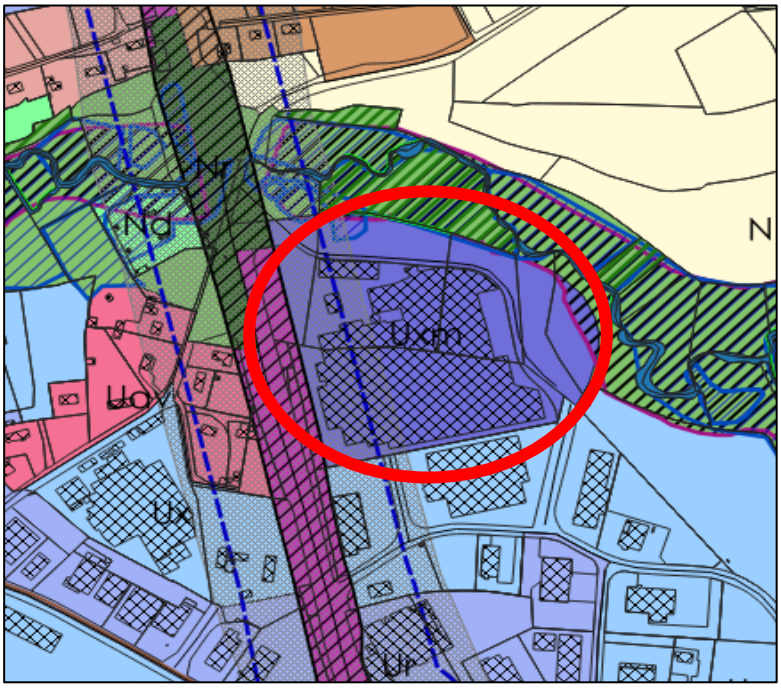
1) Modification du règlement écrit et graphique concernant la hauteur des constructions sur le site de l'entreprise Normandise

L'entreprise Normandise est actuellement classée en secteur Ux au sein du plan de zonage et du règlement écrit de la commune. Dans le cadre du développement de son activité, l'entreprise souhaiterait pouvoir augmenter la hauteur de ses bâtiments pour le séchage de ses produits. Pour ce faire, la municipalité demande à ce que la règle actuelle autorisant des hauteurs jusqu'à 14m évolue pour permettre une hauteur allant jusqu'à 25m pour l'entreprise. Cette modification entraîne la création d'un sous-secteur Uxm spécialement dédié aux bâtiments de l'entreprise Normandise et autorisant une hauteur de 25m. Uxm est créé directement dans le règlement écrit et graphique du P.L.U.

Localisation de l'entreprise en secteur UX sur le PLU actuel :

Plan de zonage actuel

Plan de zonage modifié



Règlement du P.L.U incluant le sous-secteur Uxm (éléments ajoutés en bleu) :

Extrait du rapport de présentation :

Le secteur **Ux** correspond à des espaces à vocation d'activités économiques. Il est destiné à des activités qui, par leur nature, leur taille ou les nuisances éventuelles qu'elles induisent, ne peuvent trouver place dans un quartier d'habitat. (...)

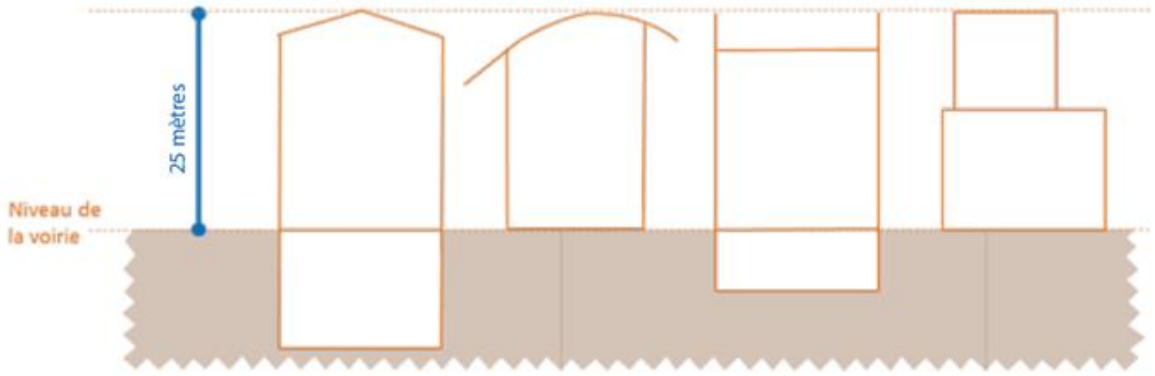
- Le sous-secteur **Uxa** actant de la présence d'habitat dans les zones d'activités de commerces et de services.

- Le sous-secteur **Uxc** est destiné à des activités de commerces et de services.

- Le sous-secteur **Uxm** est destiné aux entreprises ayant un besoin en hauteur de bâtiments plus important

Dans le sous-secteur Uxm :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 25m



2) Suppression des sous-secteur Aa pour intégration à la règle commune de la zone A

La commune de Vire Normandie souhaite intégrer le sous-secteur Aa à la règle générale de la zone A. Le sous-secteur Aa regroupe le bâti dispersé en milieu rural, qui n'a pas de vocation agricole et n'est pas destiné à accueillir de nouvelles habitations, afin de lui laisser la possibilité d'évoluer (extension, annexe, adaptation, réhabilitation) sous réserve de sa bonne insertion dans l'environnement.

Pour ce faire, le plan de zonage a été modifié avec l'intégration de tous les sous-secteurs Aa à la zone A, le règlement à lui aussi été modifié avec la suppression des sous-secteurs Aa et le rajout des extensions et annexes (dont abris pour animaux hors activité agricole principale) autorisées en zone A.

Cette décision va permettre une meilleure compréhension de la règle et s'inscrit dans la continuité de la Loi dite Loi Macron permettant au PLU d'intégrer les extensions, les constructions d'annexes aux logements existants des zones agricoles ou naturelles au sein de la réglementation écrite.

Toutes les mentions au sous-secteur Aa sont supprimées du règlement.

La règle commune à la zone A concernant les extensions et annexes dans le règlement du P.L.U en vigueur est la suivante :

- Les extensions et annexes des habitations existantes ne compromettant ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, sous réserve :

- d'être liées et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole (en lien avec le logement d'exploitants agricoles dont la présence est nécessaire) et d'être implantées dans une zone de 30 mètres à compter de l'emprise au sol du bâtiment initial,

- ou d'être liées au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et d'être implantées dans une zone de 30 mètres à compter de l'emprise au sol du bâtiment initial.

Le règlement actuel autorise les extensions et annexes dans les sous-secteurs Aa, Ah et Ax:

De plus, dans la zone d'implantation Aa et les secteurs Ah et Ax :

Sont autorisées :

- Les extensions d'habitations (y compris les logements d'exploitants), sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

- Les annexes sans usage agricole, sous réserve :

- d'être en harmonie avec la construction principale,
- qu'elles ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,
- qu'il n'y ait pas plus de quatre annexes sans usage agricole par unité foncière.

- Les clôtures sans usage agricole, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 11.

- Les dépôts et stockages (hormis de ferraille ou de véhicules), sous réserve d'être cachés par des haies de type bocager sur au moins les trois quarts de leur périmètre.

La volonté des élus est de faire évoluer cette disposition réglementaire concernant les extensions et annexes pour les autoriser à l'ensemble de la zone A. La règlementation concernant les abris pour animaux hors activité agricole principale est issue des cahiers du CAUE du Calvados.

Extraits du règlement écrit avec l'intégration des extensions et annexes à la règle générale de la zone A, et suppression de la zone Aa :

(Les ajouts au règlement sont en bleu et les éléments supprimés en ~~rouge~~).

ARTICLE A2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone (y compris ~~la zone d'implantation Aa et~~ les secteurs Ah Ar et Ax), sauf dispositions spécifiques contraires :

Sont autorisés sous conditions :

- 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.
- Les aménagements, installations (y compris les installations classées) et constructions sous réserve qu'ils soient d'intérêt collectif (y compris les établissements de formation agricole), ou qu'ils aient une vocation agricole ou qu'ils se situent dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation telles que définies par l'article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime.
- Les aménagements, installations et constructions à vocation agricole supposant un périmètre sanitaire tel que défini par le Règlement Sanitaire Départemental ou par la règlementation liée aux Installations Classées Pour l'Environnement, sous réserve de :

- ne pas inclure dans ce périmètre des bâtiments d'une autre exploitation agricole supposant également un périmètre sanitaire – ou à défaut de ne pas réduire les interdistances avec ces derniers,

- ne pas inclure dans ce périmètre sanitaire des habitations de tiers, ou à défaut de ne pas le réduire.

- Les nouvelles constructions à usage d'habitations, sous réserve :

- d'être liées et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole (logements d'exploitants agricoles dont la présence est nécessaire) et d'être situées à moins de 150 mètres des principaux bâtiments d'exploitation,

- ou d'être liées au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif.

- Les extensions et annexes des habitations existantes ne compromettant ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, sous réserve :

- d'être liées et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole (en lien avec le logement d'exploitants agricoles dont la présence est nécessaire) et d'être implantées dans une zone de 30 mètres à compter de l'emprise au sol du bâtiment initial,

- ou d'être liées au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et d'être implantées dans une zone de 30 mètres à compter de l'emprise au sol du bâtiment initial.

- Les extensions et annexes des habitations, n'étant pas liées à une exploitation agricole ou un équipement d'intérêt collectif sous réserve :

- De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.
- De ne pas faire l'objet d'un changement d'usage visant à transformer es annexes en nouveaux logements.
- D'être en harmonie avec la construction principale.
- Qu'il n'y ait pas plus de deux annexes sans usage agricole de plus de 20m² d'emprise au sol chacune par unité foncière.
- D'être implantées dans une zone de 30 mètres à compter de l'emprise au sol du bâtiment initial.

- Pour les abris pour animaux sont autorisés (hors activité agricole principale) à condition :
- Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse – limité à un seul niveau (RDC).
- Qu'ils soient implantés soit à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 25m des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent soit implantés à l'intérieur d'une zone de 40m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Il ne pourra pas y avoir plus de quatre annexes, abris pour animaux compris (hors activité principale), par unité foncière.

(…)

De plus, dans la ~~zone d'implantation Aa~~ les secteurs Ah et Ax :

Sont autorisées :

- ~~Les extensions d'habitations (y compris les logements d'exploitants), sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.~~
- ~~Les annexes sans usage agricole, sous réserve :~~
  - ~~D'être en harmonie avec la construction principale,~~
  - ~~Qu'elles ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,~~
  - ~~Qu'il n'y ait pas plus de quatre annexes sans usage agricole par unité foncière.~~
- Les clôtures sans usage agricole, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 11.
- Les dépôts et stockages (hormis de ferraille ou de véhicules), sous réserve d'être cachés par des haies de type bocager sur au moins les trois quarts de leur périmètre.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitations :

L'emprise au sol de chaque nouvelle construction à usage d'habitations (y compris les logements desexploitants agricoles) ne peut pas excéder 180m².

L'emprise au sol des extensions des constructions à usage d'habitations (y compris les logements des exploitants agricoles) ne peut pas excéder :

-soit 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial à compter de l'approbation du présent règlement,

-soit une emprise au sol telle que celle totale du bâtiment après travaux n'excède pas 180m².

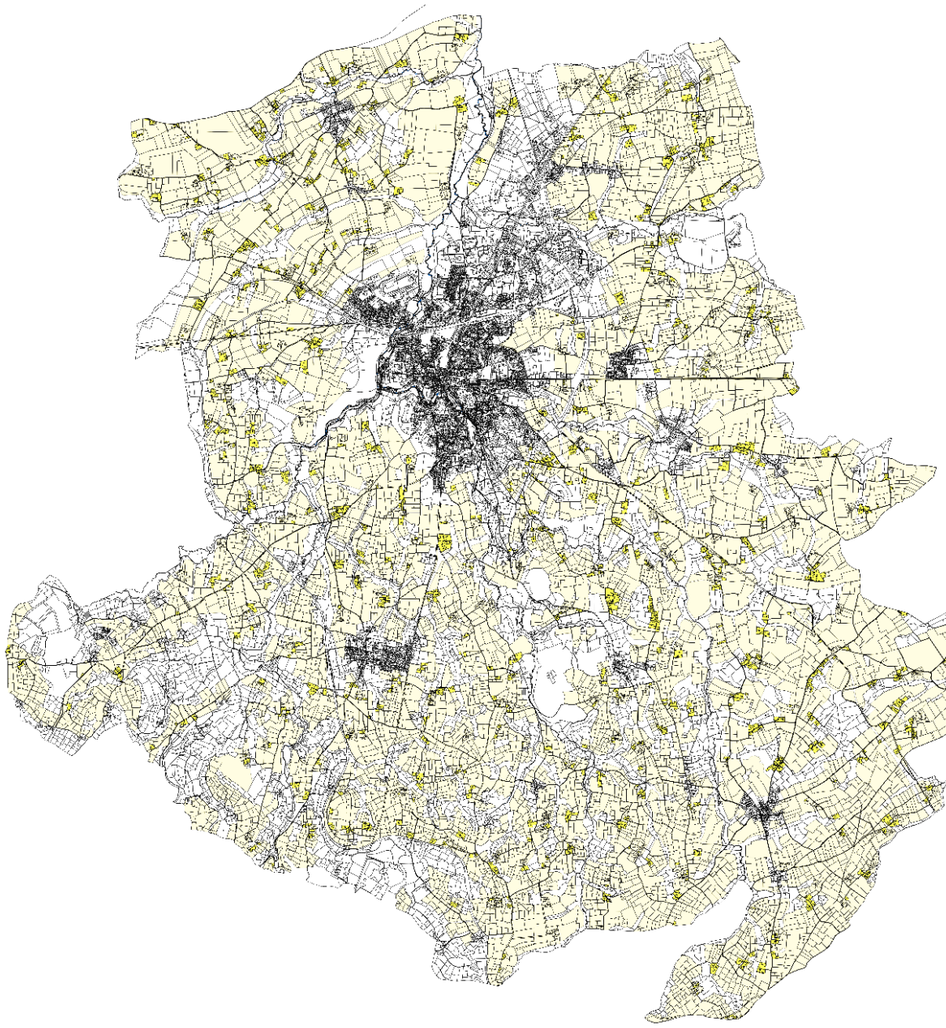
L'emprise au sol de chaque annexe des constructions à usage d'habitations (y compris les logementsdes exploitants agricoles) ne peut pas excéder 60m²ou 20m² pour les abris pour animaux (hors activité agricole principale).

L'ensemble des constructions à usage d'habitation sur l'unité foncière ne pourra dépasser les 20% pour les unités foncières de plus de 1500m² et à un maximum de 300m² d'emprise au sol lorsque la surface de l'unité foncière est inférieure à 1500m².

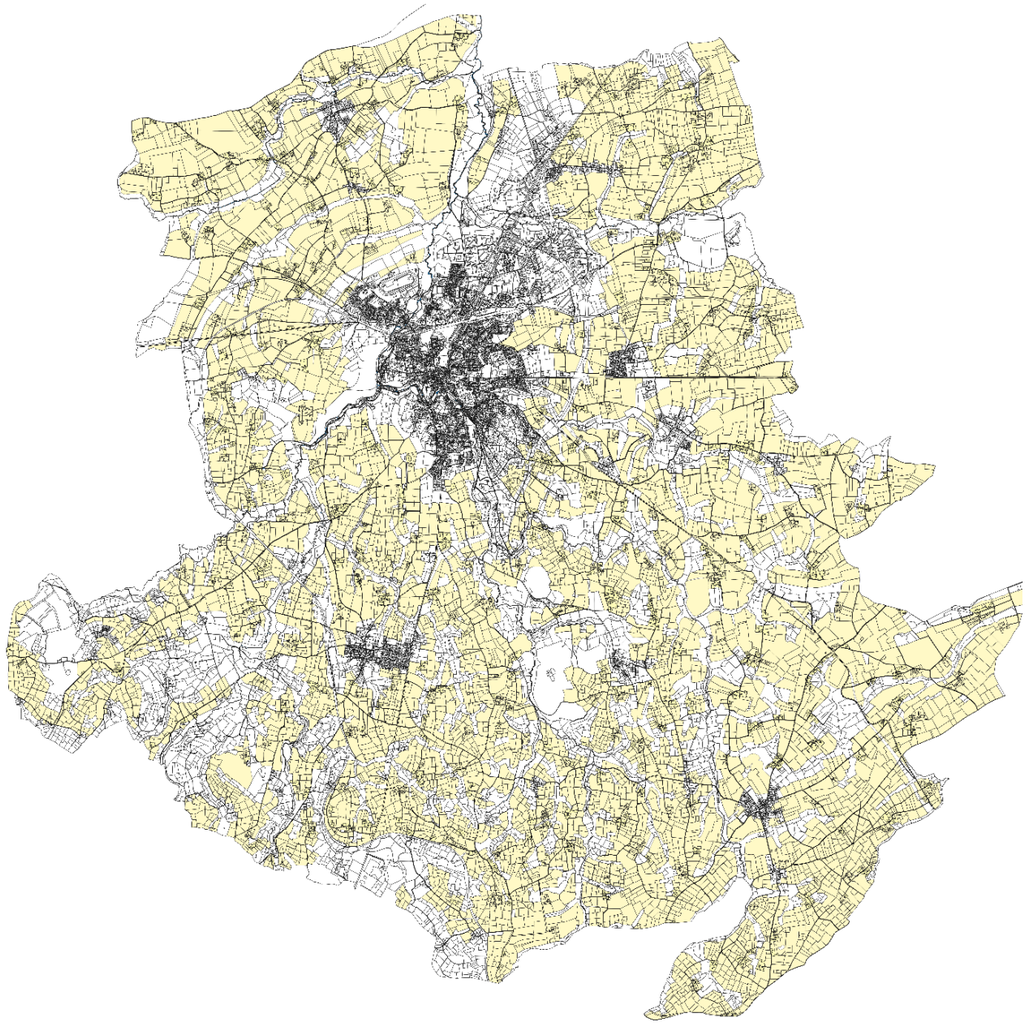
Toutes les références faites à la zone Aa seront supprimées des pièces du P.L.U

EXTRAITS DU PLAN DE ZONAGE

Plan de zonage en vigueur avant intégration des sous-secteurs Aa à la zone A



Plan de zonage modifié avec intégration des sous-secteurs Aa à la zone A



3) Evolution de l'article N2 du règlement écrit

La règle actuelle en zone Nxt autorise les extensions, sous réserve que l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne dépasse pas 400 m². Afin de garantir une plus grande équité, le règlement est modifié pour intégrer une règle de proportionnalité, permettant les extensions en fonction de la surface du bâtiment principal.

(Les ajouts au règlement sont en bleu et les éléments supprimés en ~~rouge~~)

Article N2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

(…)

De plus, dans le secteur Nx (y compris le sous-secteur Nxt) :

Sont également autorisés :

- 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 :

~~- que leur emprise au sol du bâtiment après travaux n'excède pas 400m² ;~~

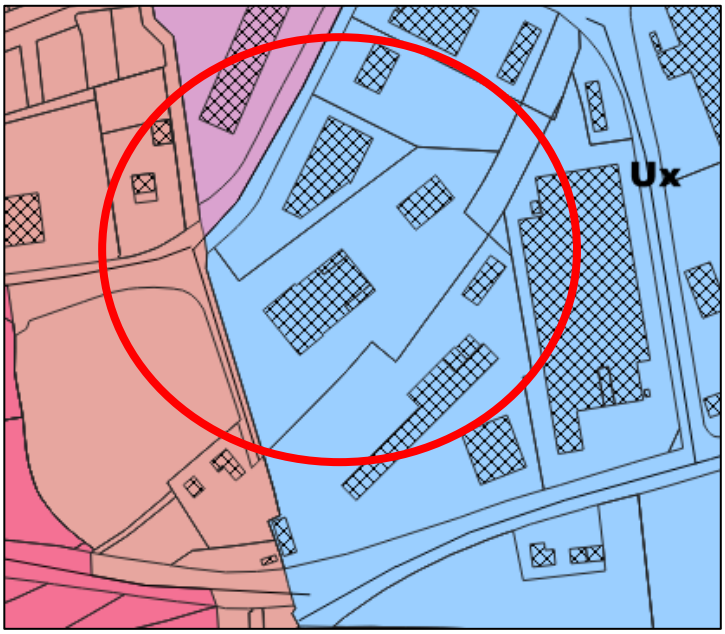
- que l'emprise au sol des extensions, n'excède pas 50% de l'emprise au sol du bâti initial et que l'emprise au sol du bâti après travaux n'excède pas 600m²,

- qu'elles ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,

4) Modification du plan de zonage pour permettre la réalisation du projet d'habitat adapté aux gens du voyage.

La commune souhaite modifier le plan de zonage de son Plan Local d'Urbanisme afin de permettre un projet d'habitat adapté aux gens du voyage. Dans cette optique, les élus souhaitent l'application d'une *« trame »* appliquée sur la parcelle retenue pour le projet (photo ci-dessous).

Parcelle AX 0043



Secteur Ux sur la plan de zonage en vigueur

La parcelle AX 0043 se situe en zone Ux correspondant aux espaces à vocation d'activités économiques. Afin de pouvoir appliquer la trame pour l'habitat adapté aux gens du voyage, cette parcelle est reclassée en zone U correspondant : *« aux espaces déjà urbanisés et ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».* Elle est intégrée au sous-secteur Ubv2 (Extrait du plan de zonage ci-dessous) qui correspond aux *« quartiers mixtes à vocation principale d'habitat, issus d'extensions des noyaux urbains de l'agglomération viroise. »*

L'application de cette trame en appui (**figuré hachures bleues** sur le règlement graphique) en appui du plan de zonage prend la forme d'une prescription surfacique autorisant la création de terrains familiaux. **La spécificité de cette trame « caravanes » est d'autoriser l'installation des *« caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs »* (loi du 5 juillet 2000, reprise par l'article L.444-1 du Code de l'urbanisme).**

Plan de zonage avec la trame « terrain familiaux » et reclassement en Ubv2

L'article 1 du règlement écrit de la zone U du Plan Local d'Urbanisme précise le caractère exceptionnel de cette trame « caravanes » :

ARTICLE UB1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble du secteur (y compris les sous-secteurs Ubv1 et Ubv2) :

Sont interdits :

- Les constructions et installations à usage d'industrie et d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions et installations qui ne seraient pas compatibles avec les Orientations d'Aménagement et Programmation
- L'exploitation de carrières,
- Le stationnement isolé ou collectif de caravanes ou de mobilhomes pour une durée supérieure à 3 mois à l'exception des terrains identifiés en application de l'article L.144-1 du code de l'urbanisme et dans les conditions édictées à l'article 2 du présent règlement.
- Les résidences démontables de loisirs ou constituant un habitat permanent, campings, parcs résidentiels de loisirs, ou habitations légères de loisirs (bungalows, etc.), à l'exception des terrains identifiés en application de l'article L.144-1 du code de l'urbanisme et dans les conditions édictées à l'article 2 du présent règlement.

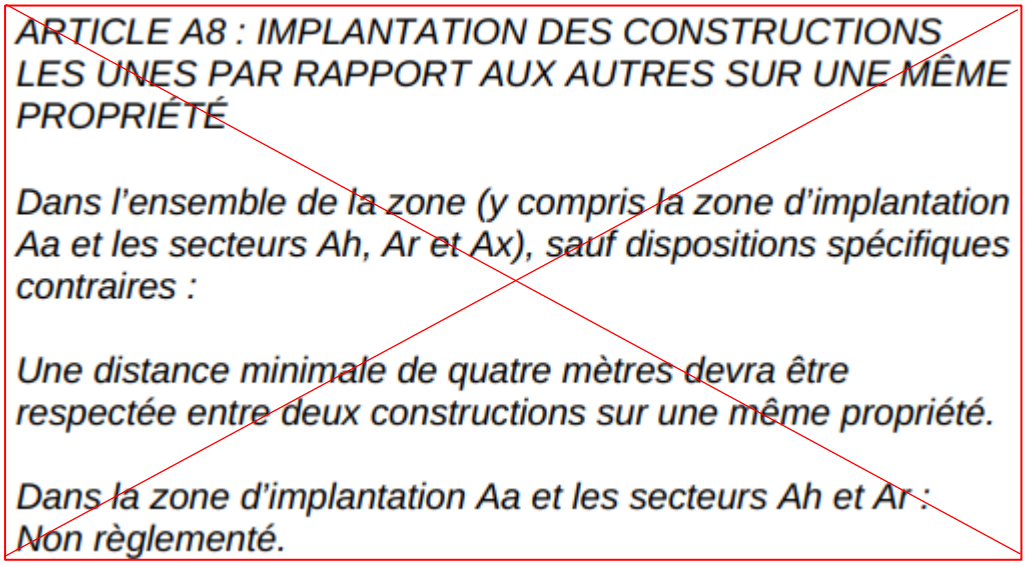
L'article 2 du règlement écrit de la zone U du Plan Local d'Urbanisme précise quant à lui la distinction réglementaire entre les campings et les terrains familiaux qui doivent pouvoir comporter des caravanes en spécifiant *« l'installation de caravanes, résidences mobiles et résidences démontables constituant un habitat permanent »* :

De plus, sur les terrains identifiés par la trame « *caravanes* » :

Est autorisée l'installation de caravanes, résidences mobiles et résidences démontables constituant un habitat permanent au titre de l'article L.444-1 du code de l'urbanisme, dans la mesure où les capacités en réseaux, assainissements et sécurité incendie sont suffisante.

5) Suppresion de l'article A.8 du règlement écrit

L'article A.8 p.152 du règlement écrit réglemente l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Paraissant trop contraignant pour les projets individuels vis-à-vis des faibles enjeux qu'il représente, les élus de la commune de Vire Normandie ont décidé de le supprimer.



ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans l'ensemble de la zone (y compris la zone d'implantation Aa et les secteurs Ah, Ar et Ax), sauf dispositions spécifiques contraires :

Une distance minimale de quatre mètres devra être respectée entre deux constructions sur une même propriété.

Dans la zone d'implantation Aa et les secteurs Ah et Ar : Non règlementé.

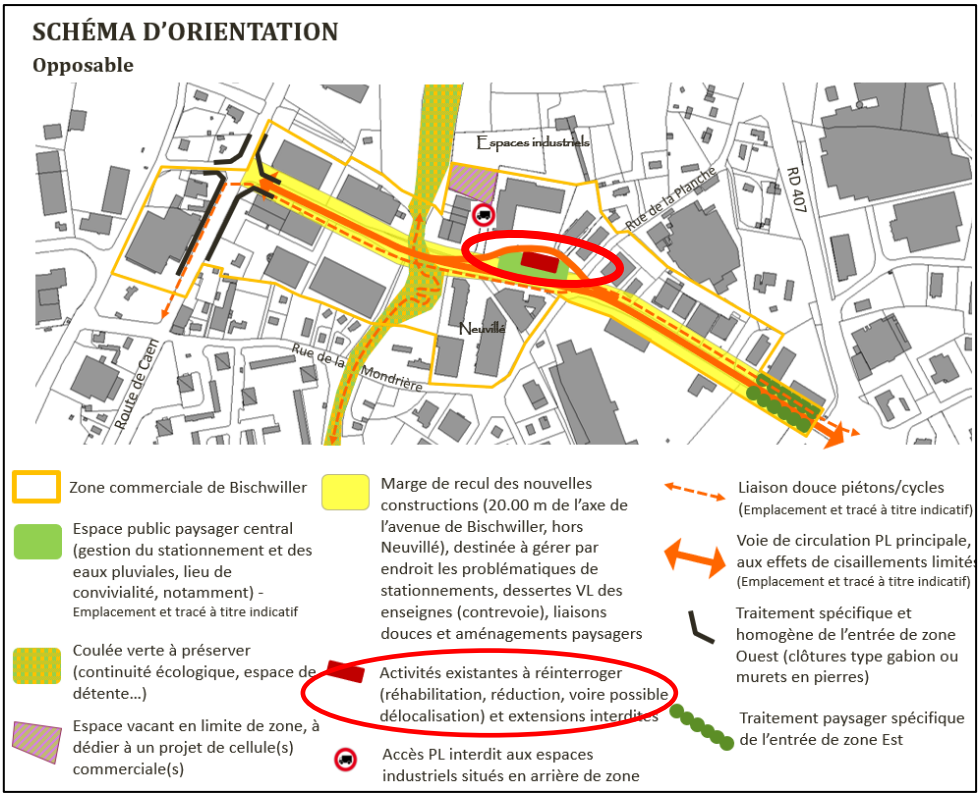
6) Suppression de la mention « extension interdites » de l'OAP avenue de Bischwiller en vue du développement de la station de lavage

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation avenue Bischwiller est modifiée. Les O.A.P actuelles ne permettent aucun projet d'agrandissement sur ce secteur. La mention « *extension interdite* » est supprimée de l'O.A. P ouvrant ainsi la possibilité à la station de lavage le développement de nouvelles activités.

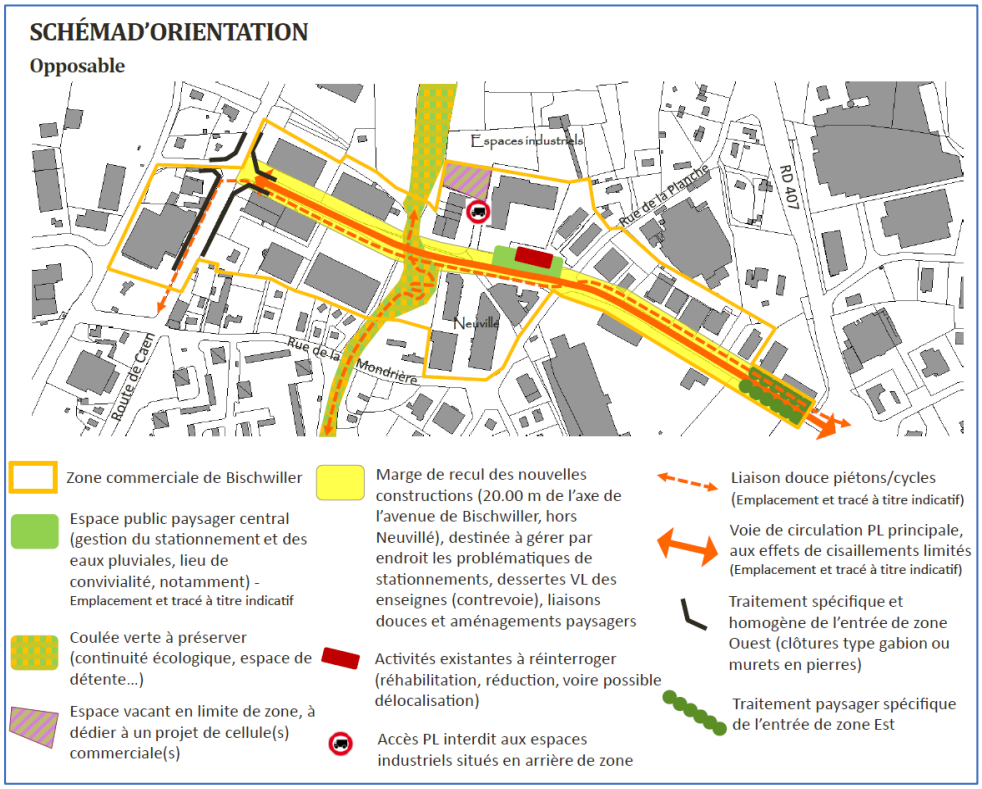
La station de lavage avenue Bischwiller fait partie intégrante du dynamisme de la zone d'activité. La suppression de la mention « extension interdite » au sein de l'O.A.P permet à cette entreprise d'accueillir plus de véhicules et par conséquent d'augmenter le développement de l'activité dans le secteur.

Ainsi, tout en maintenant un objectif de réinterrogation de l'activité, cette suppression permet à la station de se restructurer, voire de s'agrandir.

De plus, la section indiquée (**cercle rouge épais**) correspondant voie de circulation Poids Lourds principale est également retirée de l'O.A.P.



O.A.P actuelle



O.A.P modifiée avec la mention « extensions interdites » et la section « voie de circulation PL » retirée

7) Evolution de la règlementation du nuancier autorisé pour les façades principales des bâtiments

Cette modification concerne l'article 11 des différents secteurs du règlement au sein du P.L.U de Vire Normandie pour les constructions à destination d'habitation (Les autres destinations ne sont pas concernées par cette règle). Les élus souhaitent assouplir la réglementation concernant l'aspect extérieur des constructions, plus particulièrement les matériaux apparents et les couleurs.

Pour cette modification, un travail a été mené avec les élus de Vire Normandie dans le cadre d'un « Atelier thématique » atours des teintes et des couleurs. Ces ateliers ont permis de faire évoluer la règle au sein du règlement écrit du P.L.U et de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique autour des teintes et des couleurs des bâtiments virois.

Le principe réglementaire proposé à travers le règlement et l'O.A. P est de modifier l'article 11 de chaque zone avec une règle générale expliquée de façon claire et concise. De plus, l'O.A. P thématique va permettre de réglementer chaque typologie de constructions au sein de Vire Normandie avec une approche plus complète et détaillée et dont la portée règlementaire permet des appréciations circonstanciées.

Au sein du P.L.U la règle actuelle concernant l'aspect extérieur est la suivante :

1. Aspect extérieur des constructions :

1.1. Matériaux apparents et couleurs :

Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être recouvert.

Les matériaux apparents et couleurs des façades principales (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures) devront s'inspirer des coloris traditionnels des granites, schistes et grès du Bocage Virois (teintes dans les nuances de gris colorés, bruns, rouges pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 7000 à 8099 et 3003 à 3011).

La couleur blanche et la couleur « crème » des façades principales (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures) seront interdites.

Les panneaux solaires devront être harmonieusement intégrés au bâti environnant et à son environnement.

Le nouveau principe réglementaire concernant l'aspect extérieur des constructions à l'article 11 du règlement est le suivant :

Tout d'abord, il est rappelé les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme dans les dispositions générales à l'ensemble des secteurs, ici le règlement du secteur Ua est utilisé en tant qu'illustration, mais la règle est modifiée de la même façon pour toutes les zones du P.L.U (les ajouts au règlement sont en bleu et les éléments supprimés en ~~rouge~~).

A - ESTHETIQUE GENERALE

Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur Uav), sauf dispositions spécifiques contraires :

La qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

D'une manière générale, les projets devront reprendre le gabarit, la hauteur, le rythme des façades et les teintes de l'architecture traditionnelle du Bocage Virois et de l'architecture de la Reconstruction, notamment des éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬, ▲). Toute nouvelle construction proche d'un de ces éléments bâtis repérés doit en assurer la mise en valeur.

Lors de travaux sur les éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬, ▲, seront refusés tous travaux pouvant dénaturer l'élément repéré.

Sauf cas particulier d'une grande richesse architecturale[1], les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle du Bocage Virois.

Il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111 27 du code de l'urbanisme sont applicables « le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les constructions et équipements d'intérêts collectifs et de service public (EICSP) ne sont pas concernés par les règles ci-après en raison de leur spécificité techniques et réglementaires.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au bocage Virois est interdit.

Concernant l'aspect extérieur des constructions :

1. Aspect extérieur des constructions :

1.1. Architecture, Matériaux apparents et couleurs :

~~Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être recouvert.~~

~~Les matériaux apparents et couleurs des façades principales (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures) devront s'inspirer des coloris traditionnels des granites, schistes et grès du Bocage Virois (teintes dans les nuances de gris colorés, bruns, rouges pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 7000 à 8099 et 3003 à 3011).~~

~~La couleur blanche et la couleur « crème » des façades principales (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures) seront interdites.~~

~~Les panneaux solaires devront être harmonieusement intégrés au bâti environnant et à son environnement.~~

Constructions nouvelles, annexes et extensions

Afin de favoriser d'une part la création architecturale et de préserver d'autre part la qualité du patrimoine traditionnel local, le futur demandeur d'une autorisation bénéficiera des deux possibilités suivantes :

- Soit il privilégiera la création architecturale, à la condition expresse de pouvoir justifier de la qualité de sa démarche. Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale, les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural. Une notice descriptive justifiant les choix architecturaux et paysagers doit alors être jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme qui accompagne le projet.

- Soit il préférera réaliser son projet en s'inspirant strictement de l'architecture traditionnelle locale. Les dispositions suivantes s'appliquent alors :
  - Les constructions nouvelles, annexes et extensions pourront être réalisées en matériaux destinés à rester apparents.
  - Sinon, elles devront être recouvertes ou enduites. La teinte retenue sera cohérente et harmonieuse avec l'environnement bâti existant.

Rénovation ou modification de l'aspect extérieur des constructions existantes

- Les façades ou parties de façades existantes en pierres apparentes (schiste, granite, grès, etc.), briques apparentes, essentage d'ardoises ou pans-de-bois, c'est-à-dire tout procédé architectural caractéristique du bocage virois, ne pourront être recouvertes (à l'exception des dispositifs liés au développement durable ou aux énergies renouvelables).
- Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être recouvert ou enduit. La teinte retenue sera cohérente et harmonieuse avec l'environnement bâti existant.

Panneaux photovoltaïques et thermiques

Afin de favoriser une meilleure intégration des panneaux photovoltaïques et thermiques en toiture, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- Les profilés des panneaux ainsi que la sous-face des cellules seront de teinte foncée.
- L'ensemble des panneaux sera d'un seul tenant (si les conditions techniques propres à l'architecture du bâtiment le permettent), de forme carrée ou rectangulaire, par pan de toiture.
- Pour les toitures terrasses ou toits plats, les panneaux photovoltaïques de plusieurs tenants sont autorisés et seront masqués par un acrotère ou un bandeau pour limiter la visibilité depuis l'espace public.
- Ils seront préférentiellement intégrés à la toiture, et une bonne intégration paysagère (par rapport à l'environnement existant) sera recherchée.

Dispositifs d'isolation par l'extérieur

L'autorité compétente se réserve le droit de refuser tout projet d'isolation par l'extérieur dont les matériaux, les teintes et coloris ne s'intègrent pas à l'environnement immédiat, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

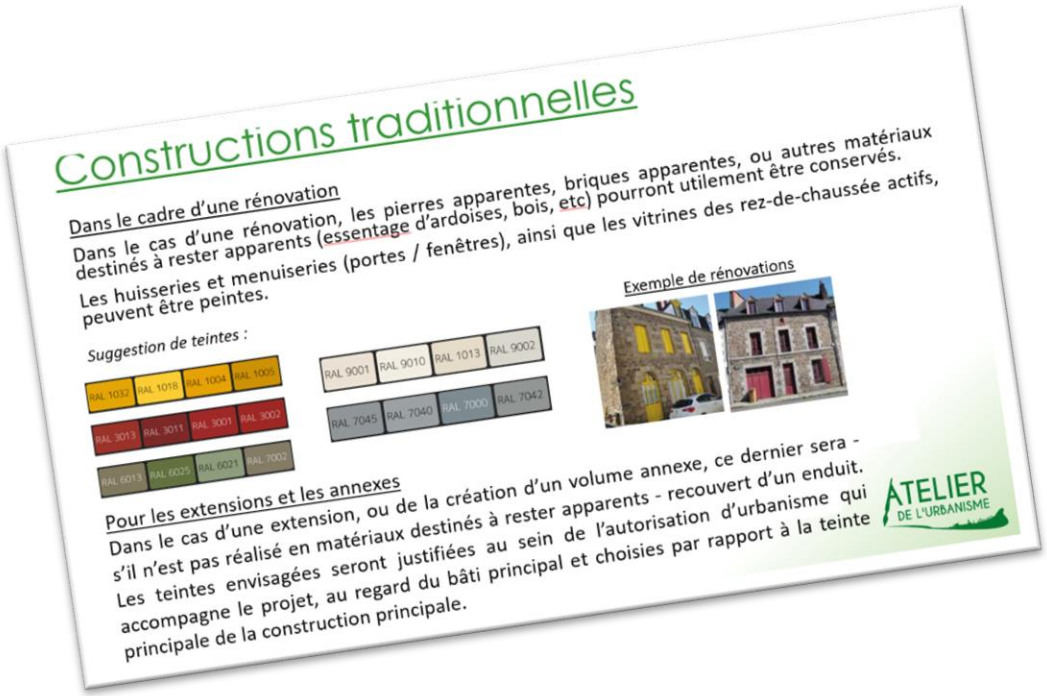
Si ces dispositifs recouvrent une façade faite de matériaux destinés à rester apparents, l'autorité compétente sera particulièrement vigilante à ce que le projet respecte l'aspect traditionnel initial de la façade.

Extraits de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique :

La présente O.A.P permet d'éclairer les porteurs de projets sur les attendus en termes d'approche architecturale et sur les notions d'harmonie au sein du règlement écrit.

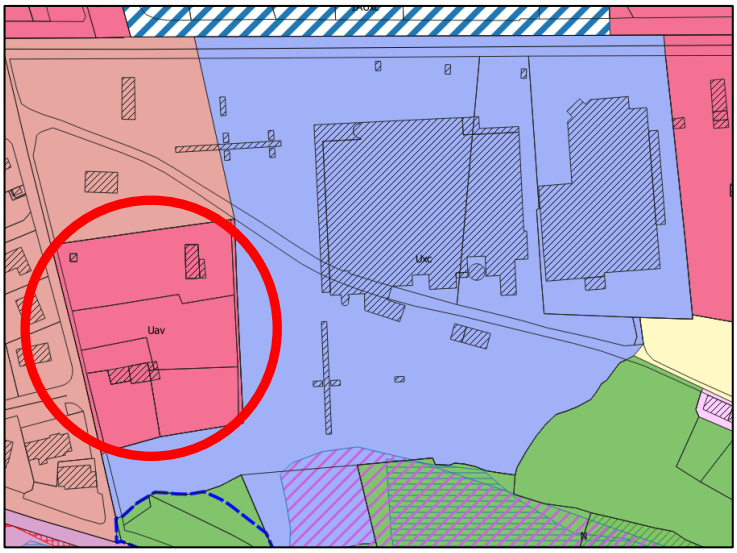
Les constructions sont classées par typologies :

Des orientations sont définies pour chacune de typologies architecturales :



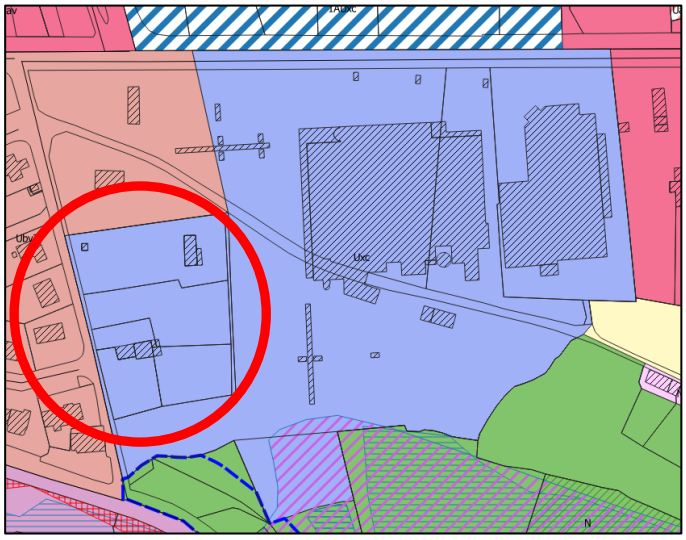
8) Evolution du zonage du Leclerc en Uxc rue Saint-Père

Les élus de la commune de Vire souhaitent faire évoluer le plan de zonage au niveau des parcelles 730 C0317, 730 C0182, 730 C0181, 730 C0131 et 730 C0206 d'une superficie totale d'environ 0,6ha. En effet au P.L.U actuel, ces parcelles sont situées rue Saint-Père en secteur Uav correspondant *« aux tissus urbains anciens (y compris de la Reconstruction) de l'agglomération viroise. Il s'agit de quartiers mixtes à vocation principale d'habitat, pour lesquels certaines règles adaptées sont stipulées » (règlement du P.L.U)*



Plan de zonage au P.L.U actuel

Dans le contexte du développement économique de la commune et en cohérence avec l'orientation définie dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) visant à "*Affirmer le pôle économique virois*," les élus expriment le souhait de reclasser ces parcelles (Uav) en catégorie Uxc, destinée à accueillir des activités commerciales et de services. Cette démarche s'inscrit dans la perspective d'une expansion future du centre commercial E. Leclerc. La superficie des parcelles Uav reclassées en Uxc est de 0,6ha.



Plan de zonage au P.L.U modifié

9) Evolution du zonage de la parcelle 187 ZK 11 en Nxt.

La parcelle 187 ZK 11, située sur la commune déléguée de Coulonces, est actuellement classée en zone **Na** dans le P.L.U. en vigueur. Cette parcelle correspond au château de Coulonces, actuellement en cours de rénovation. Cependant, le zonage **Na** n'étant pas adapté au site ni au projet de valorisation du château, une modification est nécessaire.

Ainsi, la zone **Na** est supprimée et remplacée par deux zones **Nxt**, situées de part et d'autre de l'étang, afin de mieux répondre aux besoins du projet. Cette évolution du zonage permettra notamment de développer une partie du projet d'hébergement en dehors de la zone 3 de nuisance sonore.

Vocation du sous-secteur Nx :

- **Le secteur Nx** est dédié aux activités économiques (non agricoles ou forestières) situées dans l'espace naturel.

La superficie des deux sous-secteur Nxt est de 0,8ha environ soit la même surface de l'ancien secteur NA.

Plan de zonage en vigueur

Plan de zonage modifié

10) Evolution du règlement écrit pour autoriser les équipements d'intérêts collectifs aux articles 2.

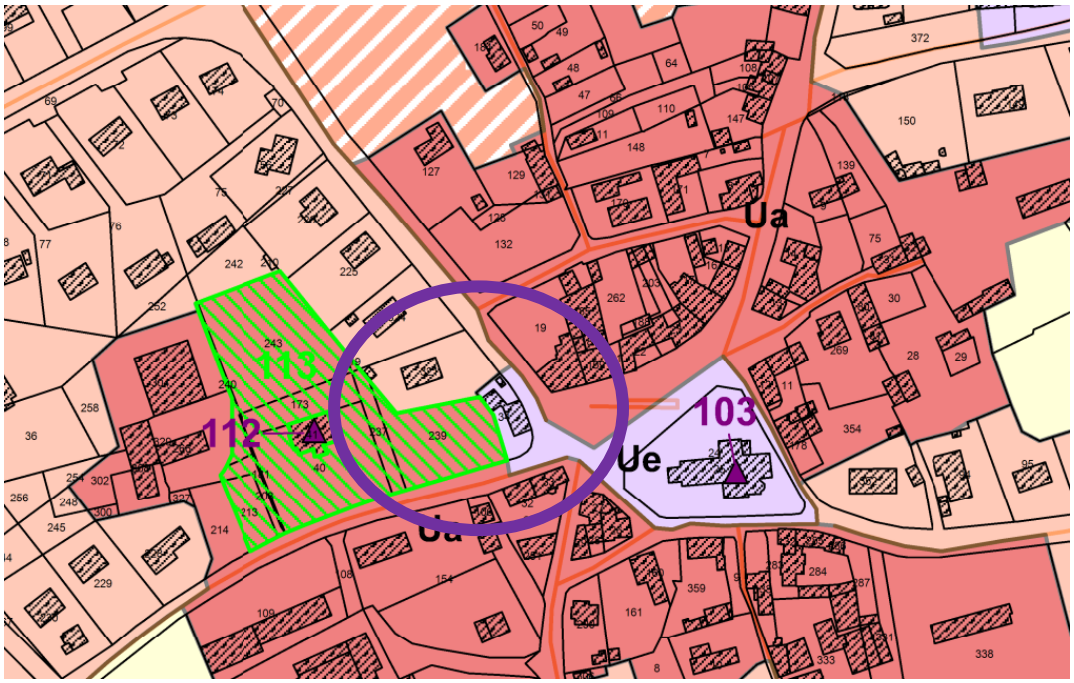
Les élus de Vire Normandie souhaitent améliorer la clarté et la compréhension du règlement écrit en précisant que les Équipements d'Intérêt Collectif et de Services Publics (EISCP) ainsi que les constructions et installations requises pour les services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) sont autorisés dans l'ENSEMBLE des zones.

Le règlement écrit est modifié en conséquence :

- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics (EICSP) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec les usages de la zone.

Cette disposition est ajoutée à toutes les zones du P.L.U.

11) Modification du zonage de l'ancienne mairie de la commune de Truttemer-le-Grand



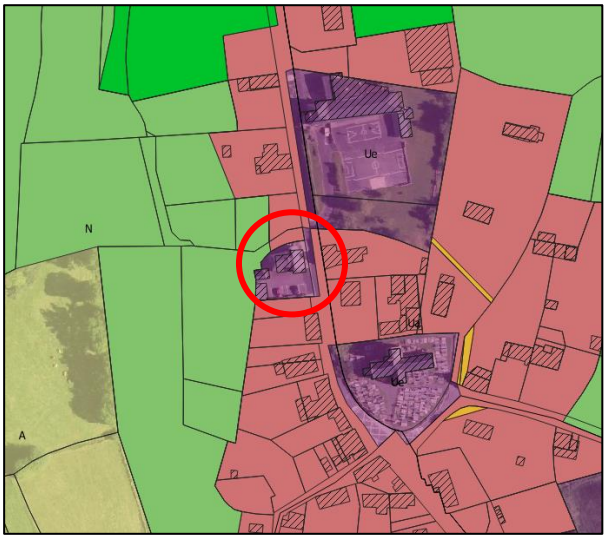
Plan de zonage actuel

La municipalité souhaite faire évoluer le plan de zonage à l'emplacement de l'ancienne mairie. En effet la destination de ce bâti est actuellement de l'habitat. L'évolution du zonage permet de changer la zone Ue (Equipement) en zone Ua (Bâti ancien)

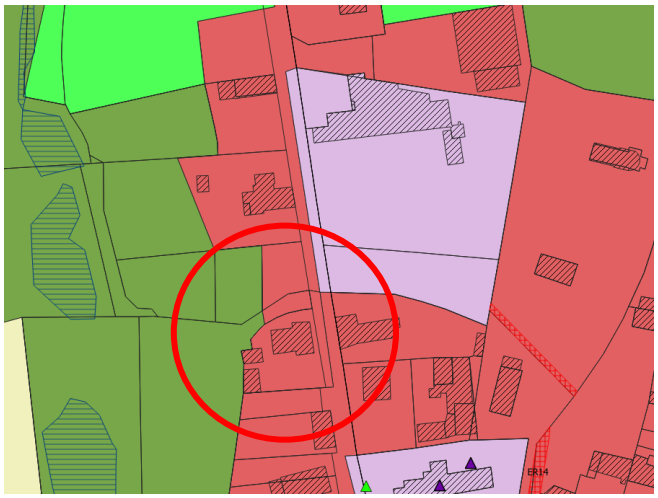
Plan de zonage modifié

12) Modification du zonage pour la prise en compte du déplacement de la mairie de la commune de Maisoncelles la Jourdan

La commune déléguée de Maisoncelles-la-Jourdan souhaite faire évoluer le zonage de la parcelle 388 D0134 actuellement classée en secteur Ue. En effet, dans le cadre du déplacement de la mairie et de la vente du bâtiment ; les élus souhaitent changer le zonage Ue correspondant *« aux secteurs dédiés à l'accueil des équipements d'intérêt collectif »*, en zonage Ua correspondant *« aux noyaux urbains anciens (y compris de la Reconstruction) présents sur le territoire de Vire Normandie Il s'agit de quartiers mixtes à vocation principale d'habitat.»*



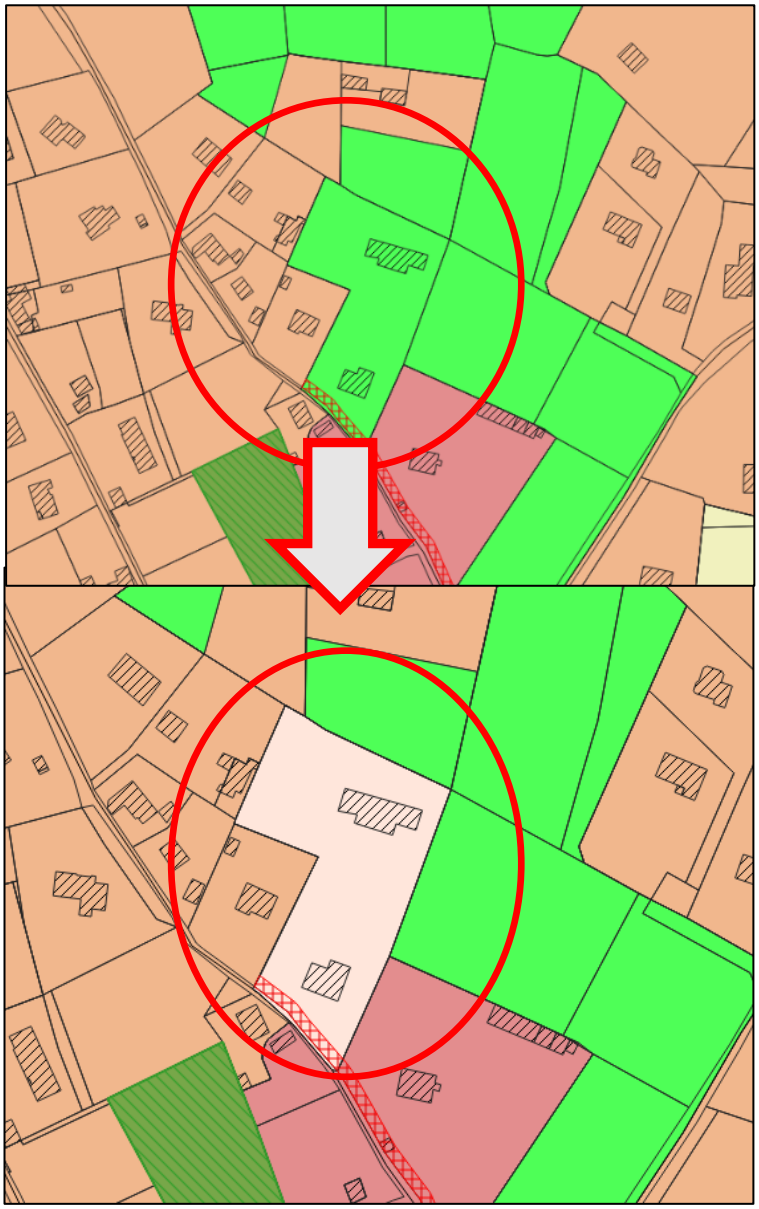
Plan de zonage au P.LU en vigueur



Plan de zonage modifié

13) Evolution du zonage de la parcelle 545 C 981 de Nd à Na

La parcelle 545 C 981 abrite un pavillon depuis de nombreuses années, sans présenter de caractéristiques spécifiques justifiant son classement en zone **Nd** *(Correspond aux espaces naturels dont la constructibilité est limitée à certains types de constructions)*. Il est donc proposé de la reclasser en zone **Na**, plus en adéquation avec la nature des lieux. (La *zone d'implantation Na correspondant à l'habitat diffus en milieu rural sans vocation agricole, n'est pas destinée à accueillir de nouvelles habitations. Cependant, sont évolution sera possible (extension, annexe, adaptation réhabilitation) sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement)*.



14) Règlementation applicable aux toitures : autorisation des toits à quatre pans

Cette modification concerne la règlementation applicable aux toitures. Les élus souhaitent autoriser les toits à quatre pans au sein de la commune hors secteurs ABF. La règlementation actuelle est la suivante :

1.2. Couvertures et toitures :

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°.

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.

Règlement écrit en vigueur

Le règlement écrit modifié vise à autoriser les toits à quatre pans sans pointe de diamant.

1.2. Couvertures et toitures :

Les toits en pente des nouvelles constructions, à l'exception des extensions, annexes et abris divers, devront être composés de deux versants symétriques ou de toits à quatre pans présentant des pentes au moins égales à 35°.

Les toitures dites « pointes de diamant » ou similaires sont interdites.

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.

Règlement écrit modifié

15) Evolution de la règlementation applicable aux clôtures : art 11 du règlement écrit

Dans le cadre de la modification de son P.L.U, les élus de Vire Normandie souhaitent assouplir la réglementation relative aux clôtures. En effet, la nécessité actuelle de la commune est de permettre à la future gendarmerie de Vire d'être entourée de clôtures excédant une hauteur de 2 mètres. Cependant, le règlement en vigueur limite actuellement la hauteur maximale des clôtures en bordure de rue à 1,5 mètre. C'est la raison pour laquelle l'évolution suivante est apportée au règlement écrit pour répondre à cette exigence et anticiper les futurs cas similaires :

La mention : *« Les constructions et équipements d'intérêts collectifs et de service public (EICSP) ne sont pas concernés par les règles ci-après en raison de leur spécificité techniques et réglementaires) »* est rajoutée au règlement écrit *aux articles 11.*

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

A - ESTHETIQUE GENERALE

Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur Uav), sauf dispositions spécifiques contraires :

La qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

D'une manière générale, les projets devront reprendre le gabarit, la hauteur, le rythme des façades et les teintes de l'architecture traditionnelle du Bocage Virois et de l'architecture de la Reconstruction, notamment des éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬, ▲). Toute nouvelle construction proche d'un de ces éléments bâtis repérés doit en assurer la mise en valeur.

Lors de travaux sur les éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique par les figurés suivants : ▬, ▲, seront refusés tous travaux pouvant dénaturer l'élément repéré.

Sauf cas particulier d'une grande richesse architecturale[1], les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle du Bocage Virois.

Il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111 27 du code de l'urbanisme sont applicables « le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les constructions et équipements d'intérêts collectifs et de service public (EICSP) ne sont pas concernés par les règles ci-après en raison de leur spécificité techniques et réglementaires.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au bocage Virois est interdit.

Règlement écrit modifié

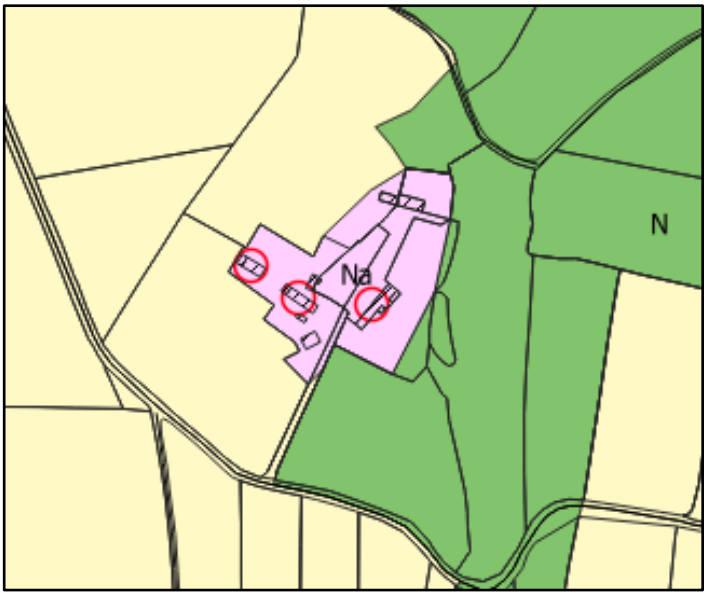
16) Etoilage de plusieurs bâtiments sur le plan de zonage permettant les changements de destinations

Les élus de la commune de Vire Normandie souhaitent étoiler différents bâtiments sur le plan de zonage afin d'autoriser leur changement de destination.

Les étoilages sont présentés dans la notice de modification avec un extrait du plan de zonage modifiés (les bâtiments étoilés sont représentés avec des cercles rouges) et des extraits de photos satellites.

- Commune déléguée de Roullours : parcelles 545 ZE 0037 et 545 ZE 0039

Les trois bâtiments étoilés ici sont situés en secteur Na correspondant à *« l'habitat diffus en milieu rural sans vocation agricole, n'est pas destinée à accueillir de nouvelles habitations. Cependant, son évolution sera possible (extension, annexe, adaptation, réhabilitation) sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement »*



- Commune déléguée de Roullours : parcelle 545 ZK 0046 – La Cour

Les trois bâtiments étoilés ici sont situés en secteur A au nouveau P.L.U (ancien secteur Aa).

- Commune déléguée de Roullours : parcelle 545 ZP 165 – Le Fay

Le bâtiment étoilé ici se situe en secteur A au nouveau P.L.U (ancien secteur Aa).

- Commune déléguée de Roullours : parcelle 545 ZI 0051 – La Grande Salière

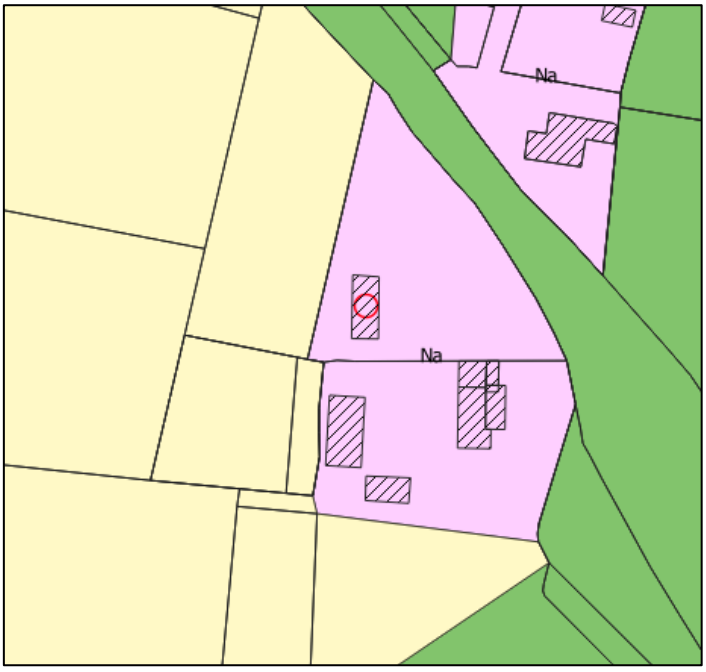
Le bâtiment étoilé ici se situe en secteur A au nouveau P.L.U (ancien secteur Aa).

- Commune déléguée de Roullours – Le Fay – parcelle 545 ZP 0017

Le bâtiment étoilé ici se situe en secteur A au nouveau P.L.U (ancien secteur Aa).

- Commune déléguée de Saint-Germain-de-Tallevende: parcelle 584 OI 290 – La Fauvellière

Le bâtiment étoilé ici se situe en secteur Na correspondant à *« l'habitat diffus en milieu rural sans vocation agricole, n'est pas destinée à accueillir de nouvelles habitations. Cependant, son évolution sera possible (extension, annexe, adaptation, réhabilitation) sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement »*



- Commune déléguée de Saint-Germain-de-Tallevende: parcelle 840 0A 575

Le bâtiment étoilé ici se situe en secteur A au nouveau P.L.U (ancien secteur Aa).

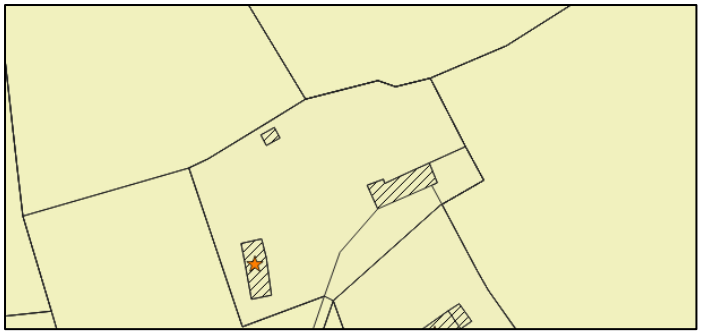
- Commune de Vire Normandie – parcelles 0A 0759 et 0A 0884 – La Sorrière du Moulin

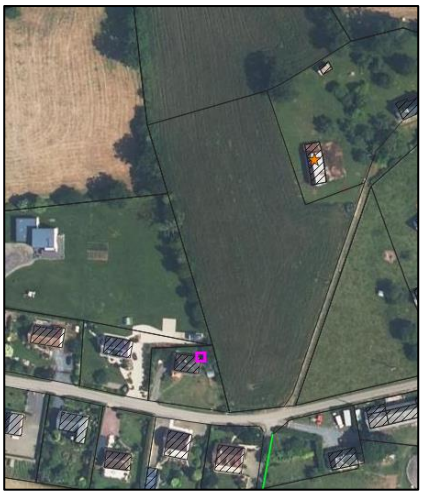
Les bâtiments étoilés ici se situent en secteur Na correspondant à *« l'habitat diffus en milieu rural sans vocation agricole, n'est pas destinée à accueillir de nouvelles habitations. Cependant, son évolution sera possible (extension, annexe, adaptation, réhabilitation) sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement »*

L'étoile permet le changement de destination des bâtiments identifiés, ici l'objet de l'étoilage est de permettre à une ancienne laiterie de changer de destination vers un bâtiment à vocation de résidence principale, dans le cadre du projet de restauration de la friche industrielle située au lieudit « Le moulin de Tracy ».

- Commune déléguée de Coulonces – parcelle 187 ZK 242

Le bâtiment étoilé ici se situe en secteur A au nouveau P.L.U (ancien secteur Aa).





- Commune déléguée de Coulonces – parcelle 187 ZM 0048

Le bâtiment étoilé ici se situe en secteur A au nouveau P.L.U.

- Commune déléguée de Truttemer-le-Grand – parcelle 718 ZC 0011

Le bâtiment étoilé ici se situe en secteur Ah au nouveau P.L.U.

- Commune déléguée de Vire – parcelle 762 BR 114

Le bâtiment étoilé ici se situe en secteur Ah au nouveau P.L.U.

17) Ajout de plusieurs emplacements réservés sur le plan de zonage

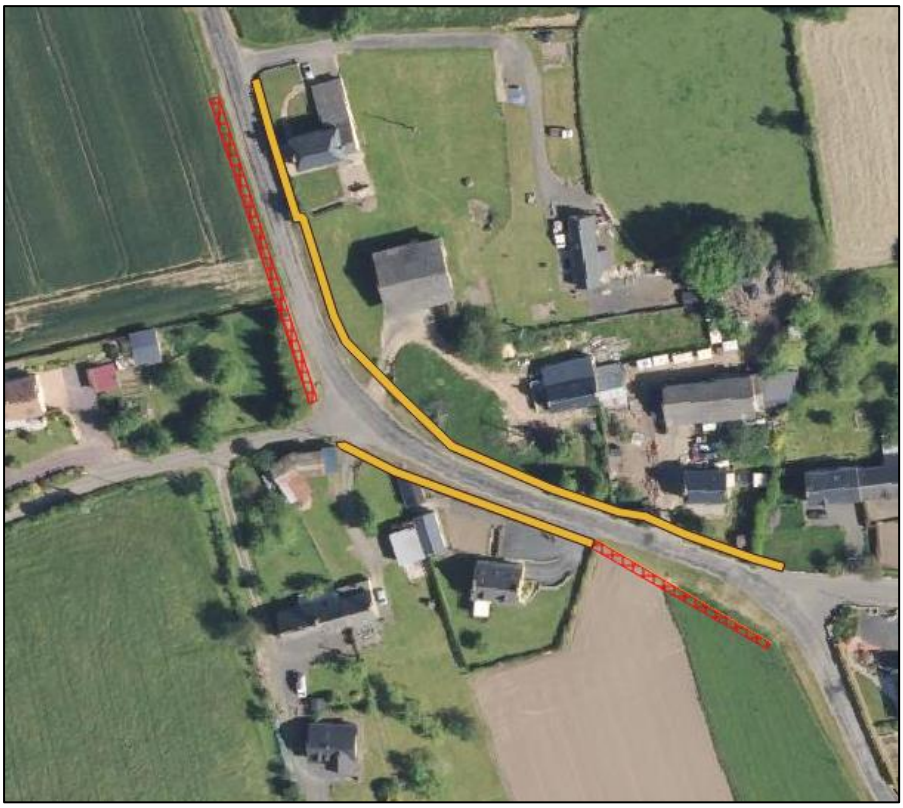
Les élus de Vire Normandie souhaitent intégrer de nouveaux emplacements réservés sur le plan de zonage du P.L.U. Ces emplacements réservés visent à répondre à des problématiques de sécurité routière et de liaisons douces tels que des cheminements piétons et voies cyclables. Ces emplacements réservés se situent sur différentes communes déléguées :

Les nouveaux emplacements réservés sont indiqués en rouge hachuré sur les captures d'écran suivantes, les emplacements réservés existant sont en orange.

- Commune déléguée de Coulonces

Création de deux emplacements réservés sur le long de la RD 296 pour la création de cheminements piétons.

Destinataire :	Commune déléguée de Coulonces
Surface :	ER 76 : 0,2 ha environ



- Commune déléguée de Saint-Germain-de-Tallevende

Création de deux emplacements réservés pour la réalisation de deux pistes cyclables.

Destinataire :	Commune de Saint-Germain-de-Tallevende
Surface :	ER78 : 0,35ha environ

ER78 :

- Communes déléguées de Vaudry et Roullours

Création de deux emplacements réservés pour la réalisation de deux pistes cyclables le long de la RD512 et de deux chemins piétons.

Destinataire :	Commune de Vaudry
Surface :	ER79 : 0,110 ha environ ER80 : 0,265 ha environ ER81 : 0,07 ha environ ER82 : 0,09ha environ

ER79 piste cyclable :

ER80 piste cyclable :

ER81 (Commune déléguée de Roullours) :

(Photographie aérienne avant modification du PLU avec l'ancien emplacement réservé en orange représentant le projet de déviation sud-est de Vire)

ER82 :

- Commune déléguée de Vire

Création de trois emplacements réservés pour la réalisation de trois cheminements piétons.

Destinataire :	Commune de Vire
Surface :	ER83 : 0,08 ha environ ER84 : 0,04 ha environ ER85 : 0,160 ha environ

ER83 ET ER84 :

ER85 (Commune déléguée de Coulonces) :

La commune déléguée de Vire Normandie souhaite aussi créer un emplacement réservé le long de la RD577 pour un la création d'un futur lot d'activité à bâtir en zone Ux qui « correspond à des espaces à vocation d'activités économique » (règlement écrit du P.L.U).

Destinataire :	Commune de VIre
Surface :	ER86 : 1,2 ha environ

ER86 :

Enfin, trois autres emplacements réservés sont ajoutés au plan de zonage pour la réalisation de trois ouvrages publics de sécurité routière.

Destinataire :	Commune de Vire
Surface :	ER87 : 0,035 ha environ ER88 : 0,002 ha environ ER89 : 0,004ha environ

ER87 : situé au croisement des routes RD52 et RD296

ER88 situé le long de la RD215 (Commune déléguée de Coulonces) :

ER89 situé au croisement entre la RD215 et la RD158 (Commune déléguée de Coulonces) :

- Commune déléguée de Truttermer-le-Grand

Création d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un cheminement piéton.

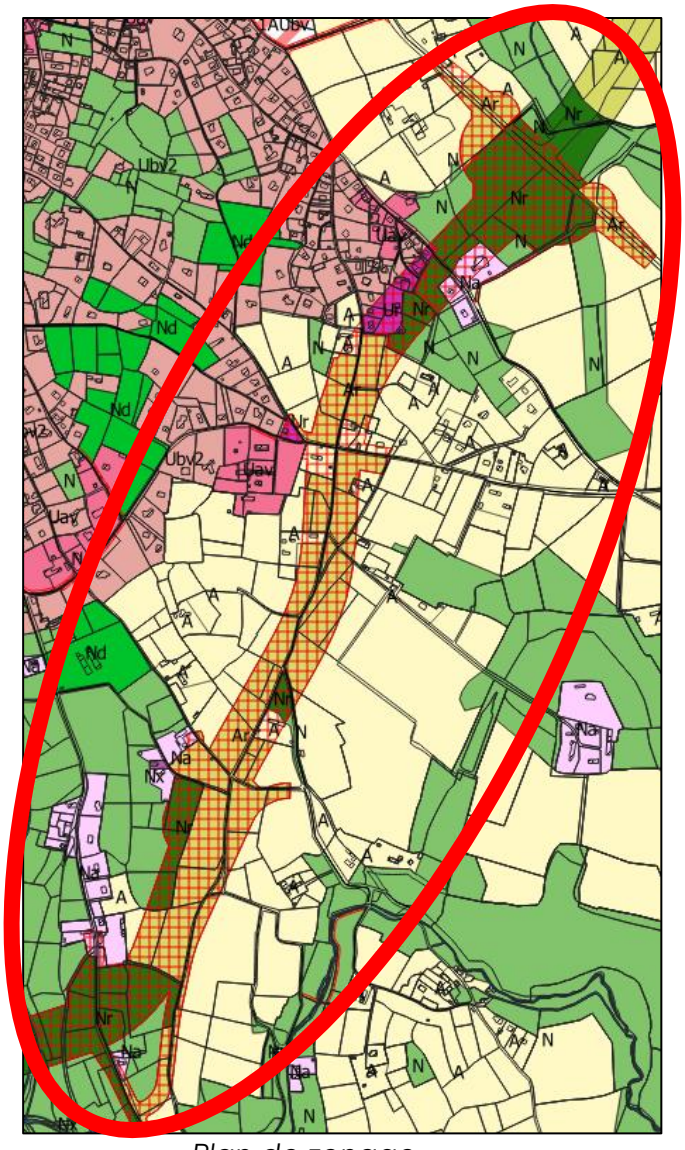
Destinataire :	Commune de Vire
Surface :	ER90 : 0,17ha

18) Evolutions mineures et ajouts d'annexes au P.L.U

Dans le cadre de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Vire Normandie, plusieurs évolutions mineures sont intégrées :

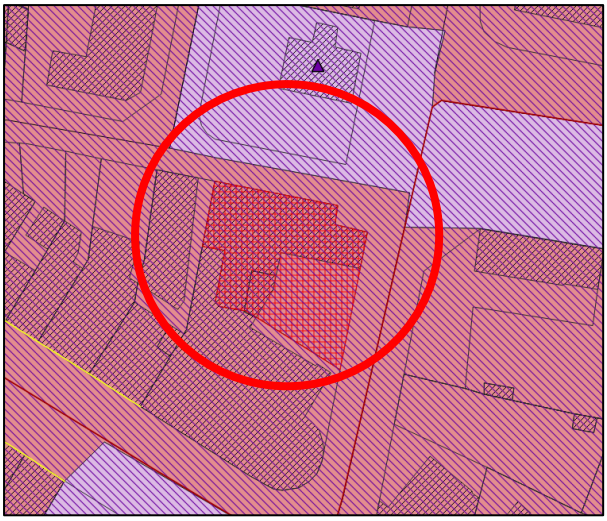
- Suppression de deux emplacements réservés pour la commune déléguée de Vire :

Suppression de l'emplacement réservé à destination du projet routier de déviation sud-est de Vire suite à l'abandon dudit projet par le Département (représenté par le figuré quadrillage rouge).



Plan de zonage

Suppression de l'emplacement réservé n°75 dédié à l'aménagement pour la gestion des déchets et de la desserte en fibre optique.



- <u>Mise à jour des données relatives à la loi bruit :</u>

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme renvoi dans son article 1 des différentes zones au décret *n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif à la « Loi bruit »* Cependant, puisque ce décret a été abrogé, il a été remplacé par le nouveau décret 2007-1467 du 16 octobre 2007, qui est désormais cité à l'article 1 de chaque zone, et ajouté en annexe au P.L.U.

- <u>D'ajouter en annexe la carte de mise à jour de la zone archéologique</u>
- <u>D'ajouter en annexe la carte de mise à jour des zones humides de la DREAL</u>

Ces deux cartes sont ajoutées en annexes.

- <u>De corriger une erreur matérielle relative à une référence cadastrale :</u>

L'erreur matérielle est la numérotation d'une parcelle cadastre indiquée 000 AT 013 au lieu de 000 AT 0144. Le plan de zonage est modifié en conséquence.

EVOLUTION DES SUPERFICIES DU ZONAGE

Ces modifications au Plan Local d'Urbanisme entraînent des évolutions au sein du plan de zonage et font en effet évoluer le tableau de superficie des zones et sous-secteurs.

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

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

1) La modification de zonage correspondant à l'entreprise Normandise vient en effet rajouter un sous-secteur au sein du zonage U. Le secteur Uxm nouvellement crée sur le zonage Ux fait une surface de **5,237 ha**. Le tableau doit donc évoluer pour ajouter ce sous-secteur et retirer **5,237ha** à la zone Ux.
   Le sous-secteur Uxm est destiné à l'entreprise Normandise pour une hauteur du bâti plus importante.
   Le SECTEUR Ux correspond à des espaces à vocation d'activités économiques.

2) La suppression des zones Aa pour les intégrer à la règle commune de la zone A se répercute directement sur l'évolution des surfaces sur le plan de zonage. En effet ce sont 402 ha de sous-secteurs Aa qui viennent s'ajouter aux 8067,9 ha de la zone A. Soit un total **de 8 469,9ha** de zones Agricoles sur le territoire communal

3) Les élus de la commune de Vire souhaitent faire évoluer le plan de zonage au niveau des parcelles 730 C0317, 730 C0182, 730 C0181, 730 C0131 et 730 C0206 d'une superficie totale d'environ **0,6ha.** Ces parcelles situées en secteurs Uav évoluent en secteurs Uxc.

   La zone Uav passe de 134,3 ha à **133,7 ha.**
   La zone Uxc passe quant à elle de 67,1 ha à **68,2ha.**

4) La commune déléguée de Truttemer-le-Grand souhaite faire évoluer le plan de zonage à l'emplacement de l'ancienne mairie. Le zonage fait évoluer le secteur Ue en secteur Ub pour bâti ancien. La parcelle concernée a une superficie de **0.034ha**

5) La commune déléguée de Roullours souhaite faire évoluer son zonage à la parcelle 545 0C 981 le faisant passer de secteur Nd à secteur Na. La superficie de la parcelle est d'environ **0,42 ha.**

6) La parcelle 187 ZK 11, située sur la commune déléguée de Coulonces, est actuellement classée en zone **Na** dans le P.L.U. Ainsi, la zone **Na** est supprimée et remplacée par deux zones **Nxt**. La superficie des deux sous-secteur Nxt est de **0,8ha** soit la même surface de l'ancien secteur NA.